

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Aset daerah merupakan salah satu unsur penting dalam penyelenggaraan pemerintahan serta pemberian pelayanan kepada masyarakat. Aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya non-keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya [1]. Aset memiliki banyak jenis salah satunya yakni aset tetap, aset tetap diklasifikasikan menjadi: tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi dan jaringan, aset tetap lainnya, konstruksi dalam pengerjaan.

Setiap Aset memiliki nilai yang perlu di sajikan atau dilaporkan. Penyajian aset tetap pada instansi pemerintah diwajibkan, maka setiap proses dalam penerapan akuntansi aset tetap wajib memenuhi standar yang ditetapkan mulai dari pengakuan, Pengukuran, Penghentian dan Pelepasan, dan Pengungkapan Aset Tetap. Untuk melakukan penyajian data maka harus terlebih dahulu mengetahui nilai dari aset tersebut. Tanah dan bangunan merupakan salah satu dari jenis aset tetap yang dimiliki oleh pemerintah yaang perlu dilakukan penilaian. Faktor penilaian dari nilai aset yang paling utama yakni penyusutan yang terjadi dan juga jumlah dari aset itu sendiri.

Sekolah dasar merupakan salah satu aset pemerintah. Untuk memenuhi standar penyajian data, maka perlu dilakukannya *project* untuk mengukur atau memetakan aset sekolah dasar dengan tujuan untuk penyesuaian alas hak dalam upaya pemerintah dalam melegalitaskan aset yang dimiliki. Sekolah dasar yang dianjurkan untuk dilakukan pengukuran yakni sebanyak 18 SD yakni SDN Arjosari 01, SDN Arjosari 03, SDN Blimbing 01, SDN Blimbing 02, SDN Blimbing 03, SDN Blimbing 04, SDN Blimbing 05, SDN Purwanto 01, SDN Purwanto 03, SDN Purwanto 04, SDN Purwanto 05, SDN Purwanto 06, SDN Purwanto

07, SDN Purwantoro 08, SDN Bunulrejo 01, SDN Bunulrejo 02, SDN Bunulrejo 04, SDN Bunulrejo 05.

Pemetaan atau pengukuran adalah bagian pekerjaan yang sangat penting pada bidang pembangunan, terkhususnya pada zaman modern ini. Pemetaan dan pengukuran yang akurat dan baik akan menghasilkan data-data yang baik pula, sehingga dapat dijadikan sebagai acuan dalam bidang pembangunan baik dalam skala kecil, menengah maupun besar. Dalam penelitian ini memanfaatkan data pengamatan GNSS dan Pengukuran Detail Situasi, yang kemudian diolah menggunakan *software Autocad Map 3D 2012* untuk mengetahui luasan tanah dan gedung. Pada penelitian ini melakukan perhitungan nilai aset tanah menggunakan metode pendekatan data pasar (*market data approach*) sedangkan perhitungan nilai aset gedung menggunakan metode pendekatan biaya (*cost approach*). Penilaian aset pada penelitian difokuskan kepada aset tanah beserta aset gedung dan tidak termasuk aset isi gedung. Hasil penelitian ini diharapkan mampu menjadi bahan acuan dan pertimbangan pengambilan kebijakan pembangunan Pemerintah Kota Malang untuk kedepannya, terkhusus membantu mengetahui aliran pendapatan ataupun penghematan belanja pemerintah.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah pada penelitian ini:

- 1) Bagaimana proses identifikasi dari setiap aset tanah dan bangunan?
- 2) Bagaimana proses perhitungan nilai tanah dan bangunan dari setiap aset dengan menggunakan metode *market data approach* dan *cost approach*?
- 3) Bagaimana hasil perhitunganserta analisis nilai dari aset tanah dan bangunan?

## **1.3 Manfaat dan Tujuan**

### **13.1 Manfaat**

Manfaat dari Penelitian yakni:

- 1) Bagi Pemerintah, dapat menjadi acuan pemerintah dalam mengambil kebijakan untuk strategi pembangunan kedepan

- 2) Bagi Penulis, dapat menambah wawasan terkait metode analisis yang digunakan dalam menghitung estimasi nilai aset.

### **1.3.2 Tujuan**

Adapun tujuan dari penelitian ini yakni:

- 1) Mengidentifikasi aset tanah dan bangunan pemerintah Kota Malang yakni 18 aset Sekolah Dasar
- 2) Menghitung dan menganalisis nilai aset tanah dan bangunan dari 18 Sekolah Dasar

### **1.4 Batasan Masalah**

Adapun batas-batasan pengerjaan dalam menyelesaikan masalah yakni:

- 1) Perhitungan nilai aset difokuskan pada aset bangunan dan aset tanah terkhusus tanah dan bangunan Sekolah Dasar di Kecamatan Blimbing. Aset Bangunan yang dimaksud tidak termasuk seluruh isi materi di dalam Bangunan melainkan hanya pada fisik gedung saja.
- 2) Metode perhitungan nilai aset gedung dan aset tanah menggunakan metode pendekatan biaya (*cost approach*) dan pendekatan data pasar (*market data approach*).
- 3) Pada perhitungan bangunan tidak meliputi renovasi
- 4) Estimasi nilai tanah dan bangunan dihitung berdasarkan existing aset pada saat survei lapangan

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Adapun tahapan dalam penelitian ini maka disusun laporan hasil penelitian skripsi yang sistematika pembahasannya diatur sesuai dengan tatanan sebagai berikut :

1. BAB I PENDAHULUAN, meliputi latar belakang yang merupakan alasan penulis mengambil judul tersebut. Tujuan penelitian berisikan tentang sasaran penulis melakukan penelitian tersebut. Rumusan masalah berisikan tentang penelitian yang akan diteliti. Batasan masalah berisikan tentang batasan ruang lingkup yang diteliti oleh penulis pada penelitian. Sistematika penulisan berisikan tentang tata cara dalam pelaksanaan penelitian

2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA, memuat gambaran lokasi penelitian serta kajian pustaka dan teori-teori yang berkaitan dengan penelitian dan isinya dapat dipertanggungjawabkan terkait dengan penelitian
3. BAB III METODEODOLOGI PENELITIAN, meliputi penjelasan tentang bagaimana penelitian ini dilakukan, mulai dari proses pengumpulan data, pengolahan data sampai pada hasil akhir yang menjadi tujuan dilakukannya penelitian ini.
4. BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN, bagian ini berisi tentang hasil yang diperoleh dalam penelitian serta pembahasan secara kualitatif, kuantitatif maupun statistik terhadap hasil penelitian. Pada bab ini juga memuat perbandingan hasil yang diperoleh dari hasil pada penelitian.
5. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN, bagian ini merupakan uraian singkat tentang kesimpulan hasil pembahasan yang mencakup isi dari penelitian, serta saran-saran yang berkaitan dengan kesesuaian penggunaan hasil.