

**ANALISIS PENILAIAN KEWAJARAN NILAI ASET DENGAN
METODE *NEW REPLACEMENT COST (NRC)* UNTUK TUJUAN
PENYUSUNAN LAPORAN KEUANGAN**

**(Studi Pada Unit Air program Pamsimas III KKM Sumber
Karangmojo, Desa Karangmojo, Kecamatan Karangmojo,
Kabupaten Gunungkidul)**

RINGKASAN SKRIPSI

Diajukan menjadi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana



IAN CHARIS HAPOSAN GULTOM

1117-29674

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI YKPN
YOGYAKARTA
AGUSTUS 2021**

**ANALISIS PENILAIAN KEWAJARAN NILAI ASET DENGAN METODE
NEW REPLACEMENT COST (NRC) UNTUK TUJUAN PENYUSUNAN
LAPORAN KEUANGAN (Studi Pada Unit Air program Pamsimas III KKM
Sumber Karangmojo, Desa Karangmojo, Kecamatan Karangmojo,
Kabupaten Gunungkidul)**

Ian Charis Haposan Gultom

STIE YKPN

ian.charish@mhs.stieykpn.ac.id

Abstrak

Tujuan utama penelitian ini adalah untuk menganalisis nilai kewajaran aset dari unit air program PAMSIMAS desa Karangmojo yang dikelola oleh KKM Sumber Karangmojo dan KPSPAM dan hasilnya dapat digunakan untuk membuat laporan keuangan. Nilai aset yang dihitung berupa tanah, bangunan atau gedung, Instalasi Pompa, Pipa transmisi dan distribusi, serta peralatan dan perlengkapan. Penelitian ini mengambil data dari pengukuran langsung oleh peneliti, wawancara kepada pihak bersangkutan, dan data berupa laporan yang telah dibuat oleh pihak bersangkutan dari awal perolehan atau pembangunan aset hingga saat penilaian terjadi. Analisis ini menggunakan metode *New Replacement Cost* untuk menghitung aset tetapnya. Hasil analisis ini menunjukkan hasil bahwa dengan metode *NRC*, nilai wajar aset dari unit air program ini adalah sejumlah Rp 242.750.627,-

Kata kunci : nilai kewajaran aset, *New Replacement Cost*

Abstract

The main objective of this study is to assess the fair value of assets from the PAMSIMAS water unit program in Karangmojo Village which is managed by KKM Sumber Karangmojo and KPSPAM; and the results can be used to make financial reports. The asset value is calculated from land, buildings or buildings, pump installations, transmission and distribution pipes, equipment and supplies. This analysis uses data from direct measurements by the researcher, interviews with related parties, and data in the form of reports made by related parties from the initial acquisition or construction of assets until the time the valuation occurs. This analysis uses the New Replacement Cost method to calculate the fixed assets. The results of this analysis show that with the NRC method, the fair value of the assets of this program water unit is Rp.242,750,627,-.

Keywords : fair value of assets, New Replacement Cost

SKRIPSI

**ANALISIS PENILAIAN KEWAJARAN NILAI ASET
DENGAN METODE *NEW REPLACEMENT COST* (NRC)
UNTUK TUJUAN PENYUSUNAN LAPORAN KEUANGAN**
(Studi Pada Unit Air Program Pamsimas III KKM Sumber Karangmojo, Desa
Karangmojo, Kecamatan Karangmojo, kabupaten Gunungkidul)

Dipersiapkan dan disusun oleh:

IAN CHARIS HAPOSAN GULTOM

No Induk Mahasiswa: 111729674

telah dipresentasikan di depan Tim Penguji pada tanggal 28 Agustus 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar

Sarjana Akuntansi (S.Ak.)

Susunan Tim Penguji:

Pembimbing

M. Arif Budiarto, Drs., M.Si., Ak., CA.

Penguji

Sinta Sudarini, Dra., M.S., Ak., CA.

Yogyakarta, 28 Agustus 2021
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN Yogyakarta



Ketua

Wisnu Prajogo, Dr., M.B.A.

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

PENDAHULUAN

Program PAMSIMAS III atau program Penyediaan Air Minum dan Sanitasi Berbasis Masyarakat yang berguna untuk mengelola keberadaan air bersih di daerah tertentu. Seperti contohnya, salah satu program yang ada di Desa Karangmojo yang dilaksanakan dengan alasan wilayah Desa Karangmojo yang dilaksanakan dengan alasan wilayah Desa Karangmojo yang berada di ketinggian 200 mdpl, dengan curah hujan kira kira 2500 mm/tahun ini cukup sulit mendapatkan air bersih, karena air di daerah Gunungkidul memang mengandung kapur yang sangat tinggi sehingga masyarakat setempat perlu air bersih untuk kebutuhan sehari-hari. Maka dari itu dibentuklah organisasi KKM atau disebut juga Kelompok Keswadayaan Masyarakat untuk mengelola program PAMSIMAS III tersebut. Organisasi ini juga merupakan instansi atau organisasi yang membutuhkan laporan keuangan, karena itu organisasi ini juga membutuhkan nilai wajar aset agar pihak Desa dapat mengerti kira kira jika aset mereka dijual atau dilepas mereka harus menjual dengan harga berapa. Terlebih lagi hasil nilai ini bisa dibuat acuan dalam pengerjaan laporan keuangan. Pada kasus yang terjadi di Desa Karangmojo ini, Program PAMSIMAS III milik KKM Sumber Karangmojo di Desa Karangmojo ini direncanakan akan bergabung dan dikelola oleh BUMDes atau Badan Usaha Milik desa yang adalah organisasi usaha desa yang dikelola oleh pemerintah desa dan masyarakat desa yang bertujuan untuk memperkuat perekonomian desa dan dibentuk sesuai dengan kebutuhan dan potensi desa di desa tersebut. Untuk bergabung pada program BUMDes, organisasi ini harus membuat laporan keuangan guna melihat hasil kinerja dan

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

untuk pelaporan ke pemerintah desa, dan nilai wajar aset tersebut akan berpengaruh juga dalam pembuatan laporan keuangan.

Aset atau komoditas yang memiliki nilai ekonomis dan komersial yang dimiliki oleh badan usaha, badan atau perseorangan tersebut tidak pernah terpisah dan selalu membutuhkan perawatan. Proses pemeliharaan sangat diperlukan agar semua komponen dan elemen aset dapat berfungsi dan beroperasi sesuai dengan yang diharapkan. Kegiatan pemeliharaan yang rutin akan sangat mengurangi risiko pembengkakan biaya akibat kerusakan bangunan. Pemeliharaan adalah kombinasi dari berbagai tindakan untuk memelihara aset atau memulihkannya ke keadaan yang dapat diterima dengan mengacu pada standar yang ditetapkan oleh organisasi yang melakukan pemeliharaan, hal ini penting terutama bagi negara berkembang karena kurangnya sumber daya modal untuk penggantian aset yang dimaksud. Penilaian aset sendiri diartikan sebagai proses penilaian seorang penilai dalam memberikan suatu opini nilai aset baik berwujud maupun tidak berwujud, berdasarkan hasil analisis terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku pada saat tertentu. Ada banyak metode perhitungan untuk melakukan perhitungan nilai wajar aset, salah satu metode perhitungan penilaian aset tersebut adalah dengan metode pendekatan biaya, lebih tepatnya metode *New Replacement Cost (NRC)*. Metode ini adalah metode perhitungan yang digunakan untuk menghitung nilai aset yang telah dimiliki oleh organisasi atau instansi tertentu dari awal pembangunan atau pembuatan organisasi dengan menggunakan harga perolehan, dan jika memang tidak ada harga perolehan biasanya menggunakan nilai pasar

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

atau harga sekarang. Dengan begitu didapatkan tujuan penelitian ini adalah untuk menghitung dan mengetahui nilai wajar aset pada unit air KKM Pamsimas III Desa Karangmojo saat dilakukan dengan metode *New Replacement Cost* guna untuk membuat laporan keuangan

LANDASAN TEORI

Teori Manajemen Aset

Banyak definisi yang digunakan untuk mendeskripsikan istilah manajemen aset. Secara umum, manajemen aset diartikan sebagai rangkaian kegiatan yang berkaitan dengan penentuan aset yang dibutuhkan, cara memperoleh aset, cara mendukung dan memelihara aset, dan cara membuang atau memutakhirkan aset agar aset tersebut dapat tercapai secara efektif (susanto, slamet). Secara khusus, manajemen aset didefinisikan sebagai seperangkat pedoman, metode, prosedur, dan alat yang digunakan untuk mengoptimalkan dampak bisnis secara keseluruhan pada biaya, kinerja, dan risiko (terkait dengan ketersediaan, efisiensi, masa pakai, peraturan / keselamatan / kepatuhan dengan peraturan lingkungan) Aset (perusahaan fisik).

Alur manajemen aset menurut (Sugiama, 2012) terdiri dari 8 tahap yang saling berkaitan dan terhubung satu satu sama lain, alur tersebut terdiri dari yang pertama yaitu pengadaan aset yang berguna untuk memperoleh aset, barang, dan jasa dengan biaya yang diperoleh dari individu itu sendiri maupun dari pihak lain. Lalu ada inventarisasi aset yang adalah kegiatan identifikasi kualitas dan kuantitas aset dari segi fisik maupun non fisik secara yuridis maupun legal. Selanjutnya adalah legal audit atau kegiatan dalam pengauditan dengan melihat dari status

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

aset, sistem prosedur saat pengadaan, sistem prosedur saat pengidentifikasian terhadap timbulnya indikasi masalah legalitas, lalu mencari solusi dalam pemecahan masalah legalitas yang terjadi maupun berhubungan dengan penguasaan aset serta pengalihan aset. Yang keempat adalah penilaian aset yang merupakan salah satu bagian utama dan merupakan kegiatan untuk menentukan nilai suatu aset yang dimiliki, agar penilai dapat mengetahui secara rinci berapa nilai kekayaan yang dimiliki, dialihkan, atau yang akan dihapus. Selanjutnya adalah operasi dan Pemeliharaan aset. Selanjutnya adalah operasi yang adalah kegiatan pemanfaatan aset dalam rangka melakukan tugas untuk mencapai tujuan fisik aset dengan maksud agar bisa beroperasi dan melakukan fungsinya. Selanjutnya penghapusan aset yang dilakukan dalam rangka menghibahkan, menjual, memusnahkan unit terkecil dari sebuah/seluruh aset yang dimiliki. Selanjutnya yaitu review yang merupakan kegiatan peremajaan terhadap aset guna agar dapat digunakan lagi sebelum umur ekonomisnya habis. Yang selanjutnya adalah pengalihan aset merupakan kegiatan yang berupaya dalam pemindahan hak serta tanggung jawab, kewajiban, wewenang, pemanfaatan, dari suatu unit kerja ke unit lainnya dalam lingkup lingkungan sendiri.

Aset Tetap

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan Pernyataan No.7, dapat disimpulkan bahwa Aset dapat diartikan sebagai suatu sumber daya ekonomi yang dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan / atau sosial di masa depan diasumsikan akan didapatkan, baik oleh

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

pemerintah maupun rakyat, serta dapat diukur dalam unit-unit mata uang, termasuk keuangan non sumber daya diperlukan untuk penyedia layanan untuk masyarakat umum dan sumber daya yang dipertahankan karena alasan historis dan budaya. Sedangkan Aset tetap menurut PSAK tahun 2011 pada pasal 16 menyatakan aset tetap adalah aset berwujud yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk direntalkan kepada pihak lain atau untuk tujuan administratif, dan diharapkan untuk digunakan selama lebih dari satu periode. Menurut PSAP 07, dapat dijelaskan bahwa aset tetap atau aset berwujud yang memiliki masa manfaat lebih dari satu tahun, digunakan dalam kegiatan pemerintah ataupun juga dapat digunakan oleh masyarakat umum. Aset tetap marak menjadi bagian utama dari aset pemerintahan serta merupakan bagian signifikan dalam penyajian neraca.

Penilaian Aset

Penilaian Aset adalah suatu proses penilaian yang dilakukan oleh seorang penilai dalam memberikan suatu penilaian dan opini untuk nilai suatu aset baik berwujud maupun tidak berwujud, berdasarkan hasil penelitian dan analisisnya terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku pada saat tertentu. Selain itu, penilaian juga bisa dimaksudkan sebagai suatu proses untuk mengumpulkan data suatu aset atau properti, analisis, yang memberikan kesimpulan dari nilai properti dalam bentuk nilai; Tanah, Bangunan / Bangunan, Kendaraan, Inventaris Kantor, Instalasi Jaringan, Instalasi Pompa, Pipa transmisi dan distribusi, serta peralatan dan

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

peralatan melalui metode perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan.

Dalam SPI (Standar Penilaian Indonesia) tahun 2019 bagian kedua atau bagian penilaian, dijelaskan bahwa penilaian dilaksanakan dengan rangkaian kegiatan sebagai berikut:

- a.mengidentifikasi dan juga memahami lingkup penugasan;
- b.melakukan pengumpulan, pemilahan serta analisis data;
- c.Menerapkan suatu pendekatan Penilaian;
- d.Menyusun Laporan Penilaian Hasil Analisis.

Pencarian nilai wajar aset Dengan Metode NRC (*New Replacement Cost*)

Metode perhitungan yang digunakan untuk melakukan penilaian yang akan dilakukan untuk Desa Karangmojo ini menggunakan metode biaya-NRC (*New Replacement Cost*) atau bisa dikatakan metode penggantian baru. Metode ini digunakan ketika tidak diketahui dengan jelas harga akuisisi dari setiap aset. NRC merupakan salah satu metode untuk melakukan penilaian aset dengan menggunakan pendekatan kos. Yang dihitung berdasarkan harga pembelian aset dalam keadaan baru pada saat ini.

Nilai NRC dapat diperoleh berdasarkan:

- A. Jika objek pembanding tersedia

NRC dihitung berdasarkan nilai sejumlah uang atau biaya yang dibebankan untuk pembuatan/penggantian objek penilaian dengan objek baru yang sejenis pada tanggal penilaiannya.

- B. Jika objek pembanding tidak tersedia

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Jika biaya pada poin A di atas tidak dapat didapatkan, maka nilai NRC dihitung berdasarkan rumus sebagai berikut:

$$NRC = HP \times (1 + 0,1)^n$$

Keterangan:

HP = Harga Perolehan

n = Umur Objek Penilaian dari Tahun Perolehan sampai dengan Tahun Penilaian
(dalam satuan tahun)

0,1 = Koefisien Harga

Dan Apabila harga perolehan objek tidak diperoleh, dalam hal NRC seperti halnya juga yang terjadi pada poin B diatas tidak atau gagal diperoleh maka penilai dapat menetapkan indikasi harga aset yang dinilai atau objek yang dinilai, dengan menggunakan biaya pembuatan/ penggantian baru suatu objek ataupun aset yang paling mendekati sebagai nilai NRC-nya.

Menentukan faktor penyusutan fisik (%) tiap aset berdasarkan observasi kondisi fisik aset, tabel umur manfaat sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 tahun 2013 tentang Penerapan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual pada Pemerintah Daerah dan tabel penyusutan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) 06 Tahun 2009 Penilaian Barang Bergerak dengan Metode Kalkulasi Biaya dalam Rangka Pelaksanaan Penertiban Barang Milik Negara. Menentukan faktor keusangan fungsi (%) berdasarkan observasi kondisi fisik aset, masa penggunaan aset yang telah terjadi, dan tabel penyusutan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

(PMK) 06 Tahun 2009 tentang Penilaian Barang Bergerak dengan Metode Kalkulasi Biaya dalam Rangka Pelaksanaan Penertiban Barang Milik Negara.

Rumus untuk Menghitung Estimasi Nilai Wajar (NRC) adalah sebagai berikut :

$$I = \{NRC \times (1-p)\} \times (1-Kf)$$

Keterangan :

I = Nilai wajar objek penilaian

p = Penyusutan fisik

Kf = Kerusakan fungsi dan/ atau ekonomis

KKM, PAMSIMAS III, dan BUMDes

KKM bukanlah organisasi yang dibentuk secara otomatis sesuai dengan peraturan yang terdapat pada undang pemerintah (pusat atau daerah), melainkan pelengkap organisasi pemerintah, tetapi merupakan organisasi yang diprakarsai dan ditetapkan oleh masyarakat. Kekuasaan / kewenangan dan legitimasi berasal dari anggota masyarakat setempat. Oleh karena itu, KKM harus diterima, dijalankan, dan mengakar di semua lapisan masyarakat lokal (termasuk semua lapisan).

PAMSIMAS III adalah suatu program dengan tujuan untuk membuat rencana penyediaan air bersih serta sanitasi berbasis masyarakat, atau biasanya juga dijabarkan sebagai sarana pengembangan air minum dan sanitasi pedesaan yang dilaksanakan dengan pendekatan berbasis masyarakat . III sendiri maksudnya adalah tahapan program yang ke 3 kali, atau sudah melalui 2 tahap sebelumnya yaitu program PAMSIMAS ke- I (tahun 2008 sampai 2012) dan PAMSIMAS ke-

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

II (tahun 2013 sampai 2015). Selanjutnya, Dikutip dari pernyataan tim PKM penilai aset STIE YKPN dalam artikel Laporan Penilaian Aset KPSPAM “Tirto Mulo”, BUMDesa adalah Badan Usaha Milik desa biasa disebut BUMDes yaitu organisasi usaha desa yang dikelola oleh pemerintah desa dan masyarakat desa yang bertujuan untuk memperkuat perekonomian desa dan dibentuk sesuai dengan kebutuhan dan potensi desa. Pengelolaan perusahaan yang dikelola masyarakat desa terpisah dari pengelolaan pemerintah desa. BUMDes didirikan untuk menggali dan mengoptimalkan potensi wirausaha desa. Seperti isi dari Peraturan Menteri desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi Republik Indonesia No. 4 Tahun 2015 tentang Pendirian, Pengurusan dan Pengelolaan, dan Pembubaran Badan Usaha Milik desa, BUMDesa didefinisikan sebagai “Badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh desa melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan desa yang dipisahkan guna mengelola aset, jasa pelayanan, dan usaha lain untuk sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat desa”.

Inventarisasi Aset

PP No.27 Tahun 2014 pasal 1 menjelaskan bahwa inventarisasi aset adalah kegiatan untuk melakukan beberapa hal seperti pendataan, pencatatan, serta pelaporan hasil pendataan Barang Milik Negara/Daerah. Inventarisasi Aset Bangunan Gedung adalah suatu kegiatan berupa pendataan barang milik kantor yang bertujuan untuk mempermudah dalam menciptakan ketertiban aset bangunan dan mempermudah dalam pemantauan kondisi aset bangunan.

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Sedangkan menurut Sugiama (2013), inventarisasi aset adalah serangkaian kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan, pelaporan hasil pendataan aset, dan mendokumentasikannya baik aset berwujud maupun aset tidak berwujud pada suatu waktu tertentu.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang berjudul “Analisis Penilaian Kewajaran Nilai Aset dengan Metode *New Replacement Cost (NRC)* Untuk Tujuan Penyusunan Laporan Keuangan” ini dilakukan untuk riset dan penilaian untuk mengetahui jumlah nilai wajar aset dengan menggunakan metode *New Replacement Cost* untuk tujuan penyusunan laporan keuangan pada PAMSIMAS III KKM Sumber Karangmojo yang dimiliki oleh Desa Karangmojo. Subjek data yang diambil adalah keseluruhan data sekunder yang diambil dari data seluruh aset berwujud yang terdapat pada Unit Air PAMSIMAS III KKM Sumber Karangmojo di Desa Karangmojo. Penelitian ini dikerjakan dan disusun pada tahun 2021 dan bertempat di kabupaten Gunungkidul, tepatnya di Desa Karangmojo. Jenis penelitian kuantitatif deskriptif dalam melakukan analisis taksiran penghitungan dan penilaian secara matematis berbentuk angka atau bilangan. Peneliti melakukan penelitian kali ini dengan menggunakan metode *New Replacement Cost* sebagai metode penelitian untuk menilai tentang suatu kewajaran aset yang terdapat di lapangan berdasarkan teori-teori yang ada. Metode ini digunakan untuk melakukan penilaian aset dengan menggunakan pendekatan kos yang dihitung berdasarkan harga pembelian aset dalam keadaan baru pada saat ini dan

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

akan dilakukan pada aset yang ada di unit air pada program PAMSIMAS III KKM Sumber Karangmojo di Desa Karangmojo.

Peneliti menggunakan seluruh aset berwujud sebagai objek penelitian. Subjek penelitian ini adalah unit air pada program PAMSIMAS III KKM Sumber Karangmojo di Desa Karangmojo. Selain itu, peneliti akan melakukan terhadap beberapa responden yang dipilih secara purposive sampling (sengaja) berdasarkan pandangan dan tujuan tertentu karena perihal terkait nilai aset yang hanya dipahami oleh orang-orang tertentu.

Langkah-Langkah Penilaian Aset

Penilaian Aset kali ini memiliki langkah langkah berdasarkan PMK No 06 tahun 2009 yaitu :

1. Memasukkan data-data aset yang diperoleh kedalam tools, seperti nama aset, luas, jumlah unit, dan tahun perolehan.
2. Mencari harga satuan masing-masing aset berdasarkan Peraturan Bupati Gunungkidul Nomor 59 tahun 2019 tentang Standarisasi Harga Barang dan Jasa Tahun Anggaran 2020.

Menghitung nilai NRC.

Penilaian Menggunakan Tools Penilaian NRC

Penelitian ini akan dilakukan menggunakan salah satu metode penilaian aset dengan pendekatan biaya, lebih tepatnya metode NRC atau *New Replacement Cost*. Dengan demikian semua nilai aset yang termasuk dalam unit air dari program PAMSIMAS milik KPSPAM dan dikelola oleh KKM Sumber

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Karangmojo yang terletak di desa Karangmojo, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul ini akan dinilai dengan metode NRC atau *New Replacement Cost*. Oleh karena itu, untuk mempermudah dan untuk kepentingan efisiensi waktu, peneliti membuat *tools* berbasis microsoft excel yang diadaptasi dari *tools NRC* milik bapak Arief Budiarto pada laporan penilaian asetnya yang berjudul “Laporan Penilaian Aset KPSPAM “Tirto Mulo”” untuk menghitung nilai wajar Asetnya.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Perhitungan Pada *Tools NRC*

Penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti ini menghasilkan data hasil yang bisa dimasukkan kedalam *tools NRC* yang telah dibuat oleh peneliti. Hasil dari *tools NRC* akan dicantumkan pada gambar *tools* ringkasan keseluruhan perhitungan yang telah dilakukan dengan menggunakan *tools NRC* dan telah dianalisis oleh peneliti, tertera dalam gambar berikut ini.

Gambar *tools NRC*

PENILAIAN NILAI WAJAR ASET DENGAN METODE NRC (NEW REPLACEMENT COST)			
Aset Pada Unit Air Program Pamsimas KKM Sumber Karangmojo Karangmojo, Kec. Karangmojo, Kab. Gunungkidul, Yogyakarta			
Rangkuman Nilai Wajar Aset			
No. Urut	Jenis Aset	Estimasi Nilai Wajar (NRC)	Ket.
1	2	3	4
1	Tanah	Rp 24,867,305	
2	Bangunan dan Gedung	Rp 90,082,878	
3	Peralatan dan Perlengkapan	Rp 1,406,878	
4	Instalasi Pompa	Rp 49,940,093	
5	Pipa Transmisi dan Distribusi	Rp 82,281,326	
Total Estimasi Nilai Wajar		Rp 248,578,480	

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Setelah Mendapatkan data, menghitung, menilai, serta menganalisis dengan metode-metode yang telah dijelaskan, dan juga menggunakan tools yang dibuat oleh peneliti untuk menilai kewajaran Aset unit air program PAMSIMAS milik KKM Sumber Karangmojo di desa Karangmojo, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul. Maka penelitian ini mendapatkan hasil yaitu

1. Aset Tanah

Tanah yang dimiliki unit air program PAMSIMAS KKM Sumber Karangmojo di desa Karangmojo ini adalah tanah kas desa yang dihibahkan oleh kepala desa untuk memajukan desanya dengan cara membangun dan mendukung program PAMSIMAS III tersebut. Untuk aset tanah yang di atasnya berdiri beberapa bangunan aset ini memiliki nilai wajar dengan (*NRC*) sebesar Rp24.867.305,-

2. Aset Gedung / Bangunan

Unit Air program PAMSIMAS III KKM Sumber Karangmojo memiliki beberapa bangunan yang dibangun diatas tanah tersebut antara lain adalah bangunan sumur, bangunan reservoir/bak penampungan air, bangunan panel listrik/rumah panel, dan bangunan sumur baru yang belum terpakai sama sekali. Semua bangunan yang didirikan memiliki sumber dana tunggal yaitu program PAMSIMAS III dari APBN kecuali sumur baru yang belum terpakai memiliki sumber dana dari KPSPAM atau masyarakat Desa Karangmojo sendiri. Ringkasan penilaian aset bangunan akan dijabarkan pada tabel dibawah ini.

Tabel aset bangunan

Uraian	Indikasi Biaya Pengganti Baru
Bangunan Sumur, Penampungan Air (Karangmojo, Pamsimas)	Rp 69.732.474,-
Bangunan Panel listrik dan menaikan daya (Karangmojo, Pamsimas)	9,900,404
Bangunan Sumur (Karangmojo, Pamsimas)	10,450,000
Total	Rp 90,082,878,-

Dengan data diatas dapat disimpulkan bahwa total Nilai wajar aset bangunan adalah senilai Rp 90.082.878,-

3. Aset Peralatan dan Perlengkapan

Unit air program PAMSIMAS III KKM Sumber Karangmojo memiliki beberapa aset peralatan, antara lain perlengkapan service yang berisi dua buah kunci pipa 2 inch, satu buah gunting pipa, dan satu buah gerinda listrik. Sumber pendanaan aset perlengkapan dan peralatan berasal dari satu sumber tunggal yaitu pendanaan APBN untuk program PAMSIMAS kecuali untuk printer dibeli tahun 2020 dengan hasil dari dana KPSPAM yang terkumpul. Uraian Tentang masing masing aset dan penjelasan aset peralatan dan perlengkapan yang terdapat pada unit air PAMSIMAS III KKM Sumber Karangmojo di desa Karangmojo, akan dijabarkan pada tabel dibawah ini

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Tabel aset perlengkapan dan peralatan

jumlah	Uraian	Tahun Pembuatan	Tahun Perolehan	Kondisi	Nilai Wajar
1	Perlengkapan Service (Karangmojo, Pamsimas)	-	2018	Baik	Rp 480.824,-
1	Printer (Karangmojo, Pamsimas)	-	2020	Baik	637.560
1	Senai / Alat Pembuat Drat Pipa (Karangmojo, Pamsimas)	-	2018	Baik	288.494
Total					Rp 1.406.878,-

Dengan data diatas dapat disimpulkan bahwa total nilai wajar untuk aset peralatan dan perlengkapan adalah senilai Rp 1.406.878,-

4. Aset Instalasi Pompa

Unit air PAMSIMAS adalah program yang membutuhkan pompa untuk menjadi penunjang fungsi utamanya sebagai unit air. PAMSIMAS III KKM Sumber Karangmojo memiliki dua buah unit pompa submersible atau pompa tanam, foto pompa terdapat di lampiran tentang foto aset. Pendanaan dari pembelian pompa ini beragam dari APBN untuk pembiayaan PAMSIMAS dan dana KPSPAM sendiri. Penjabaran tentang aset pompa akan dijelaskan di tabel dibawah ini

Tabel Uraian Aset Instalasi Pompa

jumlah	Uraian	Tahun Pembuatan	Tahun Perolehan	Kondisi	Nilai Wajar
1	Pompa Submersible Dusun Karangmojo (PAMSIMAS) dengan daya 2PK Merk Franklin	-	2018	Baik	Rp 30.069.473,-
1	Pompa Submersible Dusun Karangmojo (KPSPAM) dengan daya 2PK Merk Franklin + tambahan kipas	-	2019	Baik	19.870.620
Total					Rp 49.940.093,-

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Dengan data diatas dapat disimpulkan bahwa total nilai wajar untuk aset instalasi pompa adalah senilai Rp 49.940.093,-

5. Aset Pipa Transisi dan Distribusi

Salah satu bagian terpenting dalam aset air PAMSIMAS adalah penyalur air yang diserap oleh pompa. Maka dari itu, perlu adanya pipa sebagai alat untuk menyalurkan air dari suatu lokasi ke lokasi lainnya. Pada unit air program PAMSIMAS III KKM Sumber Karangmojo sendiri terdapat dua jenis pipa yang berbeda kegunaan dan materi pipanya, yang pertama pipa Gi atau galvanis yang terbuat dari logam untuk kebutuhan transmisi, dan pipa PVC yang terbuat dari paralon plastik yang pada umumnya digunakan untuk kebutuhan distribusi. Pipa-pipa ini pada awalnya didanai seluruhnya oleh APBN untuk pendanaan program PAMSIMAS III, namun seiring berjalannya waktu dan makin banyaknya minat konsumen di Desa Karangmojo, maka perlu ditambahkan pipa PVC ukuran 1,5 inch sebanyak kurang lebih 50 buah untuk keperluan distribusi yang sepenuhnya didanai oleh KPSPAM. Penjabaran aset pipa transmisi dan distribusi ini akan dijelaskan lebih lanjut di tabel dibawah ini.

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Tabel Uraian Aset Pipa Transmisi dan Distribusi

jumlah	Uraian	Tahun Perolehan	Kondisi	Nilai Wajar
61	Pipa Distribusi 2 inch terletak di Sumberejo (Pamsimas) merk: maspion	2018	Baik	Rp8.067.138,-
101	Pipa Distribusi 1,5 inch terletak di Sumberejo (Pamsimas) merk: maspion	2018	Baik	9,894,122
128	Pipa Distribusi 1,5 inch terletak di Bulu (Pamsimas) merk: maspion	2018	Baik	12,539,085
123	Pipa Distribusi 2 inch terletak di Karangmojo (Pamsimas) merk: maspion	2018	Baik	16,266,524
189	Pipa Distribusi 1,5 inch terletak di Karangmojo (Pamsimas) merk: maspion	2018	Baik	18,514,742
50	Pipa Distribusi 1,5 inch terletak di Karangmojo (Pamsimas) merk: maspion	2020	Baik	6,019,200
10	Pipa Transmisi 2 inch terletak di Karangmojo (Pamsimas) merk:(GI) Galvanis	2018	Baik	5,142,984
6	Pipa Transmisi 1,5 inch terletak di Karangmojo (Pamsimas) merk:(GI) Galvanis	2018	Baik	2,292,301
1	Asesoris-asesoris Perpipaian yang terletak di Karangmojo (Pamsimas)	2018	Baik	3,545,230
Total				Rp 82.281.326,-

Dengan data diatas dapat disimpulkan bahwa total nilai wajar untuk aset pipa transmisi dan distribusi adalah senilai Rp 82.281.326,-

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Total Nilai Wajar Seluruh Aset Yang Dihitung

Akumulasi dari nilai wajar setiap aset milik unit air program PAMSIMAS III KKM Sumber Karangmojo, diambil total dari setiap asetnya dan dijadikan dalam satu tabel nilai aset dari unit air, terurai dalam tabel dibawah ini.

Tabel Aset Total Unit Air Pamsimas III KKM Sumber Karangmojo

Uraian	Indikasi Biaya Pengganti Baru
Tanah	Rp 24.867.305,-
Bangunan dan Gedung	90.082.878
Peralatan dan Perlengkapan	1.406.878
Instalasi Pompa	49.940.093
Pipa Transmisi dan Distribusi	82.281.326
Total	Rp 248.578.480,-

Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa seluruh aset yang dimiliki oleh unit Air program PAMSIMAS KKM Sumber Karangmojo yang terletak di desa Karangmojo, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul ini jika dinilai tahun 2021 memiliki nilai indikasi biaya penggantian baru sebesar Rp248.578.480,-

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan analisis data yang dilakukan oleh peneliti menggunakan cara-cara penelitian yang sudah sesuai standar penilai dan menaati regulasi yang ada serta memperhatikan semua faktor penting dalam penilaian aset yang dibatasi oleh

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

asumsi dan pandangan penilai terhadap aset, maka dapat disimpulkan bahwa nilai wajar aset pada unit air program PAMSIMAS III KKM Sumber Karangmojo yang terletak di desa Karangmojo, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul adalah senilai Rp248.578.480,- atau terbilang dua ratus empat puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh delapan empat ratus delapan puluh rupiah.

Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti, saran yang dapat diberikan adalah :

1. Untuk peneliti selanjutnya yang akan menggunakan tema penilaian aset dengan menggunakan tools NRC, diharapkan dapat membuat tools sendiri berdasarkan faktor faktor penentunya. Dikarenakan setiap penilai aset memiliki perbedaan aspek penilaian dan subjektivitas
2. Penelitian dan analisis selanjutnya juga diharapkan memperhatikan aturan aturan baru dari pemerintah yang sesuai dengan tanggal dan waktu penelitian.

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

DAFTAR PUSTAKA

- Ahyati, T. W., Firmansyah*, R., & Kausar, D. R. K. (2020). Penilaian Aset Warisan Budaya Menggunakan *Market Appeal-Robusticity Matrix*.
- Alimah, B. M. dan M. (2017). Analisis Penilaian Aset Tetap Pemerintah Daerah. Seminar *Nasional & Call For Paper*, FEB Unikama.
- Amrul, R., & Rusdi, R. (2020). Penilaian Aset Tetap Pada Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Utara.
- Boulenouar, J., & Schweitzer, R. (2015). *Infrastructure asset management for rural water supply*.
- Budiarto, A. (2021). Laporan Penilaian Aset KPSPAM “ Tirta Mulo .”
- Corder Antony, K. H. (1996). Teknik Manajemen Pemeliharaan (edisi ke-3). Erlangga.
- Dewan Standar Akuntansi Keuangan. (2011). PSAK No. 16 Tentang Aset Tetap. Ikatan Akuntan Indonesia.
- Karmanto, I. (2004). Laporan Penilaian Aktiva Tetap (PT Cipta Panelutama).
- KKM Sumber Karangmojo (2018). Laporan Akhir Program Nasional PAMSIMAS tahun 2018 Desa Karangmojo. Gunung Kidul, Yogyakarta.
- Mulyani, indrawati S. (2008). Pedoman Pelaksanaan inventarisasi, Penilaian, dan Pelaporan dalam rangka penertiban barang milik negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2010). PP No 71 Tentang Standar Akuntansi Pemerintahan.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2019) ‘Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tahun 2019’.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2019). Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia no 01 tahun 2019
- Purnomo, E. P. (2017). Evaluasi Dan Penilaian Aset Bangunan (Studi Kasus Gedung Bppka Kota Probolinggo).
- Sugiama, A. G. (2013). Manajemen Aset Pariwisata. Guardaya Intimarta.
- Susanto, S. (2000). Manajemen Aset Berbasis Risiko pada Perusahaan Air Minum.
- Sutjiono, D. (2013). Petunjuk Teknis Perancangan Kegiatan Di Tingkat Masyarakat Program PAMSIMAS. Sekertariat CPMU PAMSIMAS.

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Wijaya, T., Susilawati, R., & Sari, A. (2016). Analisis Perlakuan Akuntansi Atas Aset Tetap Terhadap Laporan Keuangan Berdasarkan Sak Etap No 15 (Studi Pada Pt Bpr Delta Singosari). Jurnal Riset Mahasiswa Akuntansi Unikama.

Wijito, L. (2014). Penilaian Bmn Non Tanah Dan Bangunan Dalam Rangka Penghapusan Bmn Dengan Tindak Lanjut Penjualan Menggunakan Pendekatan Biaya. Kajian Akademis BPP

