

Kajian Kelayakan Usulan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Kota Tangerang Selatan dengan Cara Sewa

Gusti Oka Widana

Institut Bisnis dan Management Ahmad Dahlan, Jakarta
oka.widana@gmail.com

Received: 14 Agustus 2022; Revised: 12 Oktober 2022; Accepted: 31 Oktober 2022

Abstract

The community service activity provides the assistance to the Major of South Tangerang City to compile a feasibility study on the application to the utilization of the Local Government Property (Barang Milik Daerah) from one of the developer companies (Prospective Tenants) submitted through the in charge working unit of the related property (the User Unit). The objective of the study is to assess feasibility of the rental price calculated by the appraisal company appointed by the unit of User Unit, as required by the Regulation of Ministry of Home Affairs number 16/2016. After being compared with various practices in other cities and province, it is concluded that the rental rate proposed by the User Unit is reasonable.

Keywords: local government property; land market value; market rental value

Abstrak

Kegiatan pengabdian masyarakat berbentuk asistensi kepada Pemerintah Kota Tangerang Selatan berupa penyusunan kajian kelayakan terhadap usulan Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk sewa dari salah satu perusahaan pengembang (Calon Penyewa) yang diajukan kepada Pemerintah Daerah Kota Tangerang Selatan melalui unit kerja yang membawahi properti terkait (Unit kerja Pengguna Barang). Kajian ini merupakan realisasi amanat dari Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) nomor 16 tahun 2016. Tujuan penyusunan kajian ini untuk menilai kelayakan harga sewa yang dihitung oleh perusahaan Penilai yang ditunjuk oleh unit kerja Pengguna Barang. Setelah dibandingkan dengan berbagai praktek penentuan tarif sewa di beberapa daerah lain, disimpulkan bahwa tarif sewa yang diajukan unit kerja Pengguna Barang adalah wajar.

Kata Kunci: barang milik daerah; nilai pasar tanah; nilai pasar sewa

A. PENDAHULUAN

Dalam era otonomi daerah saat ini upaya pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) sejalan dengan tuntutan kepada Pemerintah Daerah (Pemda) untuk semakin kreatif dalam mengupayakan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dengan menggali berbagai potensi daerah (Runiawati, 2017: 47). Pemanfaatan BMD secara optimal dipastikan akan menjadi salah satu kunci keberhasilan pembangunan daerah (Siahaan et al., 2019: 3).

Banyak kasus terjadi di daerah yang memiliki banyak potensi kekayaan, namun karena pengelolaannya yang kurang optimal

maka daerah tersebut tidak berhasil mengkapitalisasi kekayaannya menjadi pendapatan untuk pengembangan daerah dan memperlancar jalannya roda pemerintahan (Siahaan et al., 2019; Wahyuni et al., 2017).

Pelaksanaan pemanfaatan BMD sepenuhnya mengacu kepada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah ("Permendagri 19/2016"). Yang dimaksud dengan pemanfaatan BMD, sebagaimana tercantum pada pasal 1 angka 32 Permendagri 19/2016, adalah "Pendayagunaan Barang Milik Daerah yang tidak digunakan

untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah Daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan.” Kemudian pada pasal 83, dijelaskan bahwa salah satu bentuk pemanfaatan BMD adalah dalam bentuk sewa. Sedangkan syarat pelaksanaan pemanfaatan BMD yang diutarakan dalam pasal 112 yakni tidak boleh bersifat merugikan atau menghambat tugas dan penyelenggaraan pemerintahan (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, 2016).

Salah satu perusahaan pengembang di wilayah kota Tangerang Selatan (“Calon Penyewa”) telah melayangkan permohonan untuk menyewa sebidang tanah milik Pemda Kota Tangerang Selatan yang akan digunakan sebagai perlintasan jalan tidak sebidang. Permohonan ini diajukan kepada Perangkat Daerah/Dinas yang terkait di lingkungan Pemda Kota Tangerang Selatan (“Pengguna Barang”).

Permendagri 19/2016 pada pasal 139-146 telah mengatur proses kerja terhadap permohonan sewa yang diajukan Calon Penyewa (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, 2016), yang dapat diringkas sebagai berikut:

1. Pemerintah Daerah c.q. unit kerja Pengguna Barang menerima permohonan dari Calon Penyewa.
2. Pengguna Barang melakukan penelitian atas kelayakan penyewaan permohonan sewa oleh Calon Penyewa.
3. Pengguna Barang melakukan penilaian terhadap BMD, yang dapat dilakukan dengan menggunakan jasa perusahaan penilai (Penilai).
4. Pengguna Barang mengajukan persetujuan kepada pejabat Pengelola Barang, yaitu pejabat yang ditunjuk untuk melakukan koordinasi pengelolaan BMD untuk mendapat dengan melampirkan laporan Penilai.
5. Pengelola Barang akan mempertimbangkan usulan Pengguna Barang, dengan terlebih dahulu menilai kelayakan usulan tersebut

salah satunya dengan memverifikasi laporan Penilai.

6. Apabila disetujui, maka hasil penilaian dalam laporan Penilai berupa nilai sewa pasar, akan dipakai sebagai tarif pokok sewa.

Sehubungan dengan proses persetujuan atas usulan sewa BMD diatas, maka kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini dilaksanakan dengan tujuan memberikan konsultasi kepada Pemda Kota Tangerang Selatan dalam rangka menyusun kajian kelayakan permohonan sewa dari Calon Penyewa. Sehingga bentuk luaran kegiatan pengabdian masyarakat ini berupa laporan kajian kelayakan permohonan sewa dari Calon Penyewa.

B. PELAKSANAAN DAN METODE

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat dalam bentuk penyampaian konsultasi penyusunan kajian kelayakan permohonan sewa dari Calon Penyewa kepada Pemda Kota Tangerang Selatan telah dilaksanakan pada bulan Desember 2021.

Kajian ini disusun untuk kepentingan Pejabat pada unit kerja Pengelola Barang dalam memutuskan tarif pokok sewa. Penyusunan kajian oleh tim pelaksana kegiatan pengabdian kepada masyarakat (“Penyusun Kajian”) mengikuti prosedur sebagai berikut:

1. Unit kerja Pengelola Barang menerima surat dari unit kerja Pengguna Barang, berisi permohonan persetujuan usulan sewa dari calon penyewa.
2. Usulan tersebut dilengkapi dokumen berupa hasil penelitian Pengguna Barang dan hasil perhitungan Penilai berupa nilai wajar sewa.
3. Pengelola Barang menyerahkan salinan seluruh dokumen dari Pengguna Barang kepada Penyusun Kajian.
4. Penyusun kajian melakukan kajian pustaka mengenai penilaian kelayakan nilai sewa dari perusahaan Penilai. Kajian pustaka dasarnya adalah upaya mengumpulkan teori, pendekatan atau metode untuk memahami suatu fenomena yang hendak dikaji menggunakan hasil penelitian

Kajian Kelayakan Usulan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Kota Tangerang Selatan dengan Cara Sewa

Gusti Oka Widana

terdahulu, penjelasan *textbook*, dokumen peraturan perundang-undangan dan lain-lain (Snyder, 2019). Kajian pustaka yang dilakukan meliputi:

- Mengkaji berbagai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai pemanfaatan BMD,
 - Mempelajari praktek penetapan harga sewa diberbagai kabupaten/kota dan provinsi lain sesuai peraturan perundang-undangan yang ada,
 - Kajian pustaka mengenai mekanisme penilaian aset, harga sewa aset, terutama aset berupa tanah dan/atau bangunan.
5. Penyusun Kajian meninjau lokasi BMD untuk melakukan verifikasi data sebagaimana disajikan dalam dokumen yang diberikan unit kerja Pengguna Barang.
6. Pelaksanaan penyusunan kajian.
7. Penyerahan laporan kajian kelayakan permohonan sewa dari Calon Penyewa kepada unit kerja Pengelola Barang.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN Data Barang Milik Pemda

1. Lokasi dan data fisik:

BMD yang akan di sewa berbentuk sebidang tanah seluas 57m². Lokasi tanah berada di wilayah Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan.

2. Data Calon Penyewa:

Yang mengajukan diri menjadi Calon Penyewa adalah sebuah badan usaha berbentuk Perseroan Terbatas (PT), yang telah mencatatkan sahamnya di bursa efek Indonesia (Tbk). Calon Penyewa bergerak di bidang usaha pengembangan kawasan perumahan (properti).

3. Rencana pemanfaatan oleh Calon Penyewa:

Pada bidang tanah akan dibangun perlintasan tidak sebidang (jembatan dan *underpass*) yang melintang dibawah jalan lingkungan tersebut. Perlintasan tersebut akan menghubungkan beberapa ruas jalan di wilayah pengembangan Calon Penyewa.



Gambar 1. Perspektif Desain Perlintasan Tidak Sebidang



Gambar 2. Ukuran Perlintasan Tidak Sebidang

Ketentuan Sewa BMD di Tangerang Selatan

Peraturan Walikota Kota Tangerang Selatan nomor 12 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Sewa Barang Milik Daerah, telah memberikan formula penentuan tarif sewa BMD di wilayah Kota Tangerang Selatan (Peraturan Walikota Kota Tangerang Selatan Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Sewa Barang Milik Daerah, 2020), sebagai berikut:

- Formula tarif/besaran sewa BMD = Tarif pokok sewa x faktor penyesuaian sewa (Pasal 16 Ayat 1),
- Tarif pokok sewa = Luas tanah dan/atau bangunan x nilai wajar tanah dan/atau bangunan (Pasal 17 ayat 1 dan 3),
- Dalam peraturan diatas ternyata belum diatur ketentuan yang jelas mengenai besarnya tarif pokok sewa yang definitive. Oleh karena itu Penyusun Kajian harus mendapatkan informasi pembandingan mengenai tarif sewa yang berlaku di daerah lain.

Tinjauan Praktek Penentuan Tarif Sewa di Daerah lain

Penyusun Kajian telah mempelajari beberapa peraturan daerah mengenai penentuan tarif Sewa BMD, yang berlaku di berbagai daerah yang akan digunakan sebagai bahan pembandingan.

1. Kota Tangerang

Penentuan tarif sewa BMD yang berlaku di Kota Tangerang adalah sebagai berikut (Peraturan Walikota Kota Tangerang Nomor 03 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan Milik Pemerintah Kota Tangerang, 2015):

- a. Pasal 19 Ayat 1,
 Tarif sewa = Tarif pokok sewa x Faktor penyesuaian sewa ,
- b. Pasal 21 dan 22,
 Tarif pokok sewa = 3,32% x Luas tanah x NJOP,
- c. Pasal 31 ayat 3,
 Faktor penyesuaian sewa untuk kegiatan bisnis adalah maksimal 100%.

2. Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

Penentuan tarif sewa BMD yang berlaku di wilayah Provinsi Daerah Istimewa Jogjakarta adalah (Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 45 Tahun 2016 tentang Formula Tarif Sewa Tanah dan Bangunan Milik Daerah, 2016):

- a. Pasal 4,
 Tarif Sewa tanah per tahun = (3,33% x Luas tanah x Nilai tanah) x Faktor penyesuaian,
 - 1) 3,33% merupakan angka konstanta koefisien sewa tanah,
 - 2) Nilai pasar tanah dengan estimasi terendah menggunakan data NJOP,
 - 3) Faktor penyesuaian dalam persentase ditetapkan oleh Pemda.

3. Kota Semarang

Penentuan tarif sewa BMD khusus untuk skala usaha besar di wilayah kota Semarang telah diatur sebagai berikut (Peraturan Walikota Semarang Nomor 42 Tahun 2018 Tentang Struktur Dan Formula Tarif Sewa Lahan Di Kota Semarang, 2018) :

- a. Pasal 4,
 Tarif sewa lahan kosong pertahun = 3,33% x Luas tanah x (1/2 x (NJPOP + Harga Pasaran Umum)),
- b. Pasal 4,
 Tarif sewa lahan kosong yang terletak dibawah tanah (*underground*) pertahun = (Luas tanah x faktor tinggi) x 3,33% x (1/2 x (NJPOP + Harga Pasaran Umum)),
- c. Pasal 4,

Tarif sewa lahan diatas tanah (*uperground*) pertahun = 2 x (Luas tanah x faktor tinggi) x 3,33% x (1/2 x (NJPOP + Harga Pasaran Umum)).

4. Kota Bandung

Ketentuan tarif sewa BMD di wilayah kota Bandung sebagai berikut (Peraturan Walikota Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 828 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan Milik Pemerintah Daerah., 2019):

- a. Pasal 6,
 Sewa tanah dan/atau bangunan untuk usaha = 1% x NJOP x Luas tanah.

Pendekatan untuk Estimasi Nilai Sewa

Untuk mengestimasi nilai sewa perlu dilakukan dengan terlebih dahulu menetapkan nilai tanah dan/atau bangunan (properti), menggunakan salah satu dari tiga pendekatan yang digunakan *American Institute of Real Estate Appraiser* (Appraisers, 2013: 36) yaitu pendekatan perbandingan penjualan (*sales comparison approach*), pendekatan biaya (*cost approach*) dan pendekatan pendapatan (*income capitalization approach*).

1. Pendekatan perbandingan penjualan

Dilakukan dengan cara membandingkan nilai tanah atau bangunan ditentukan oleh nilai jual tanah atau bangunan pembanding yang terdapat pada sekitar lokasi tanah (*neighborhood*), antara lain: mempunyai karakteristik fisik dan fungsi yang mirip serta tanggal transaksi yang berdekatan dengan tanggal penilaian (Rianto & Jaya, 2000).

2. Pendekatan biaya

Untuk menilai bangunan dilaksanakan melalui perhitungan perkiraan biaya-biaya mengadakan bangunan yang dinilai. Untuk menilai tanah saja atau bangunan dan tanah dalam satu kesatuan maka ditambahkan beberapa komponen yaitu nilai tanah, biaya pengadaan dan penyusutan (Elrumi, 2021; Rianto & Jaya, 2000).

3. Pendekatan kapitalisasi pendapatan

Penilaian dengan memproyeksikan aliran pendapatan yang dihasilkan tanah atau bangunan. Semakin tinggi proyeksi aliran

Kajian Kelayakan Usulan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Kota Tangerang Selatan dengan Cara Sewa

Gusti Oka Widana

pendapatannya, maka semakin tinggi pula nilai tanah atau bangunan tersebut. Untuk menggambarkan nilai sekarang dari aliran pendapatan selama masa sewa maka pendapatan bersih haruslah diperhitungkan dengan tingkat pengembalian investasi (*discount rate*) yang wajar (Elrumi, 2021; Rianto & Jaya, 2000).

Dengan menggunakan salah satu pendekatan diatas akan didapatkan nilai pasar tanah atau bangunan yaitu estimasi harga yang dapat dibayarkan penjual kepada pembeli atas tanah atau bangunan tersebut dalam suatu transaksi yang bebas dan wajar pada tanggal penilaian (Sudibyanung et al., 2020). Setelah nilai pasar property diperoleh, Penilai akan mengestimasi nilai pasar sewa, yaitu besarnya perkiraan jumlah uang yang akan didapatkan suatu tanah atau bangunan apabila disewakan pada saat tanggal penilaian (Widyahari, 2019).

Pembahasan

Pada bulan Desember 2021, Penyusun kajian telah menerima seluruh dokumen terkait kegiatan pemanfaatan BMD dari unit kerja Pengelola Barang. Dokumen tersebut berupa Usulan Pemanfaatan BMD yang dikirimkan oleh Pengguna Barang, dengan beberapa lampiran dokumen yaitu: (a) Surat permohonan dari Calon Penyewa, (b) rencana penggunaan tanah oleh Calon Penyewa, (c) salinan hasil penilaian tanah oleh Penilai

Setelah menerima seluruh dokumen, Penyusun kajian melakukan tahapan konsultasi berupa pelaksanaan kajian pustaka, verifikasi data melalui peninjauan lapangan dan melakukan analisis kelayakan usulan sewa.

1. Verifikasi data

Untuk memverifikasi data pada dokumen yang telah diterima, Penyusun kajian melakukan peninjauan lokasi tanah di Kelurahan Pondok Jaya Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan. Ringkasan hasil verifikasi adalah sebagai berikut:

- Luas tanah dan lokasi tanah telah sesuai dengan dokumen yang diterima.
- Di atas tanah yang akan disewa telah dibangun jalan umum yang sehari-harinya dimanfaatkan oleh masyarakat.

- Lingkungan di lokasi tanah merupakan area pemukiman (perkampungan) masyarakat yang bercampur antara tempat tinggal dan tempat usaha, antara lain warung makan, warung sembako dan pondok sewa sederhana.

- Calon Penyewa akan membangun perlintasan tidak sebidang berupa jembatan dan *underpass*, yang akan mengubah bentuk tanah BMD.

2. Analisis kelayakan sewa

- Hasil penilaian perusahaan Penilai. Pokok-pokok laporan Penilai yang diterima Penyusun Kajian adalah sebagai berikut:

- 1) Dasar Penilaian: Tanah yang dinilai seluas 57m² berfungsi sebagai jalan umum, maka tak dapat digunakan pendekatan perbandingan karena data harga tanah yang aktual terjual pada wilayah sekitar lokasi tanah tidak cukup tersedia. Pendekatan biaya juga tidak dapat digunakan karena bidang tanah sebagian kosong dan sebagian berupa jalan pemukiman dengan kondisi yang kurang baik. Sehingga pendekatan pendapatan adalah yang paling mungkin dipakai.

- 2) Nilai penilaian: Setelah menggunakan alat analisis dengan pendekatan pendapatan, Penilai mengusulkan nilai sewa pasar atas tanah BMD adalah Rp. 10.317.000.

- Cara menentukan kewajaran hasil penilaian: Hasil penelaah peraturan yang berlaku di wilayah Tangerang Selatan, besaran tarif sewa tidak diatur secara eksplisit (Peraturan Walikota Kota Tangerang Selatan Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Sewa Barang Milik Daerah, 2020). Sehingga kewajaran hasil perhitungan Penilai tidak dapat langsung ditentukan berdasarkan Peraturan yang berlaku di Kota Tangerang Selatan tersebut, melainkan harus dibandingkan dengan praktek pengenaan sewa di daerah lain dengan berdasarkan peraturan yang berlaku di masing-masing daerah tersebut. Telah dipilih beberapa daerah sebagai perbandingan yakni Kota Tangerang,

Provisi Daerah istimewa Jogjakarta, Kota Semarang dan Kota Bandung.

c. Nilai pasar wajar dari tanah: Untuk dapat menetapkan nilai sewa, maka perlu diketahui dihitung nilai wajar dari tanah yang akan disewa. Metode yang dipakai adalah menggunakan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagai nilai pasar minimal. Hal ini sesuai dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Monding & Pusung (2017), yang menjelaskan bahwa penilaian dengan harga NJOP akan mendapatkan harga yang berada dibawah nilai pasar aktual. Sedangkan untuk menghitung nilai pasar maksimal, seharusnya digunakan harga tanah di sekitar lokasi. Oleh karena tidak ada informasi harga riil dari sekitar lokasi, maka data harga berasal dari informasi yang diberikan media web informasi properti (Peluang, 2021). Hasil perhitungan nilai pasar tanah minimal dan nilai pasar tanah maksimal disajikan dalam Tabel 1. Didapatkan nilai pasar tanah minimal sebesar Rp. 171.000.000 dan harga pasar maksimal sebesar Rp. 285.000.000, maka selanjutnya dapat dihitung tarif sewa dari tanah tersebut.

d. Nilai pasar sewa tanah: Penyusun kajian melakukan analisis perbandingan tarif sewa di beberapa daerah sesuai dengan peraturan yang berlaku di daerah-daerah tersebut, yang hasilnya disajikan pada Tabel 2. Dari Tabel 2 dapat diketahui bahwa untuk tanah seluas 57 m², nilai sewa yang berlaku di daerah-daerah yang dijadikan pembanding adalah antara Rp. 653.790 sampai dengan Rp. 9.663.000. Sehingga hasil perhitungan nilai pasar sewa yang diajukan Penilai sebesar Rp. 10.317.000 per tahun adalah wajar.

Tabel 1. Nilai Pasar Wajar Tanah BMD yang Akan Disewa

Luas Tanah (m ²)	NJOP (Rp)	Nilai Pasar Tanah Minimal (Rp.)	Nilai Pasar Tanah Maksimal (Rp)
1	1.147.000	3.000.000	5.000.000
57	65.379.000	171.000.000	285.000.000

Tabel 2. Perhitungan Perbandingan Nilai Sewa Tangerang Selatan dengan Daerah Lain

Daerah	Formulasi Nilai Sewa Sesuai Peraturan yang Berlaku	Nilai Sewa Minimal (Rp)	Nilai Sewa Maksimal (Rp)
Tangerang Selatan	= Luas tanah x nilai wajar x faktor penyesuaian	Tidak bisa ditentukan	Tidak bisa ditentukan
Tangerang	= 3,32% x Luas tanah x NJOP		2.170.583
Yogyakarta	= (3,33% x Lt x Nt) x Faktor Penyesuaian	5.779.800	9.633.000
Semarang	= 3,33% x Luas tanah m ² x (1/2 x (NJPOP + HPU))	3.935.710	5.833.810
Bandung	= 1% x NJOP x Luas tanah		653.790

D. PENUTUP

Simpulan

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini dilaksanakan dengan tujuan memberikan konsultasi kepada Pemda Kota Tangerang Selatan dalam rangka menyusun kajian kelayakan permohonan sewa dari Calon Penyewa sesuai dengan amanat Permendagri 19/2016. Permohonan sewa diajukan melalui unit kerja Pengguna Barang untuk mendapatkan persetujuan unit kerja Pengelola Barang. Hasil analisis kelayakan usulan sewa adalah:

1. Usulan unit kerja Pengguna Barang mengajukan nilai sewa hasil penilaian perusahaan Penilai dengan menggunakan pendekatan pendapatan, sebesar Rp. 10.317.000.
2. Penyusun Kajian telah melakukan verifikasi data tanah yang hendak disewa, mendapatkan bahwa luas dan lokasi tanah sesuai dengan dokumen yang diterima.
3. Penyusun Kajian juga mencatat bahwa rencana pemanfaatan tanah akan mengubah bentuk tanah semula berupa jalan umum menjadi perlintasan tidak sebidang.
4. Berdasarkan kajian yang dilaksanakan Penyusun Kajian yakni dengan cara membandingkan tarif sewa yang berlaku di daerah-daerah pembanding, mendapatkan

Kajian Kelayakan Usulan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Kota Tangerang Selatan dengan Cara Sewa

Gusti Oka Widana

bahwa hasil penilaian Penilai tersebut adalah wajar.

Saran

Fungsi BMD yang akan disewa Calon Penyewa berubah karena nantinya Calon Penyewa membangun perlintasan tidak sebidang. Terkait dengan hal ini sesuai Permedagri 19/2016 Perubahan Bentuk BMD memerlukan persetujuan Walikota, sehingga sebaiknya dibuatkan Persetujuan khusus dari Walikota Tangerang Selatan sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan BMD.

Ucapan Terima Kasih

Penghargaan dan terima kasih Penulis Kajian sampaikan kepada Kepala Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kota Tangerang Selatan beserta jajarannya, atas kesempatan dan kepercayaan yang diberikan, untuk menyelesaikan kegiatan pengabdian kepada masyarakat yang menghasilkan luaran berupa laporan kajian kelayakan permohonan sewa.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Appraisers, A. I. of R. E. (2013). *The Appraisal of Real Estate* (14th ed.). Appraisal Institute.
- Peraturan Walikota Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 828 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan Milik Pemerintah Daerah., (2019).
<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/136683/perwali-kota-bandung-no-10-tahun-2019>
- Elrumi, A. (2021). *Metode Penilaian Properti*.
<https://buayapohon.blogspot.com/2015/01/metode-penilaian-properti.html>
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, 1 (2016).
<https://peraturan.bpk.go.id/home/details/137669/permendagri-no-19-tahun-2016>
- Monding, R. O., & Pusung, R. J. (2017). Analisis Tingkat Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan di Kecamatan Paal Dua kota Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 4(4), 1375–1385.
<https://doi.org/https://doi.org/10.35794/emba.4.4.2016.14571>
- Peluang. (2021). *Kisaran Harga Tanah Pondok Karya*. Peluang Properti.
<http://www.peluangproperti.com/wilayah/banten/tangerang-selatan/pondok-aren/pondok-karya>
- Peraturan Walikota Kota Tangerang Nomor 03 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Tanah dan/atau Bangunan Milik Pemerintah Kota Tangerang, (2015).
<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/35947/perwali-kota-tangerang-no-03-tahun-2015>.
- Rianto, R. E., & Jaya, W. K. (2000). Pendekatan Penilaian Properti untuk Estimasi Nilai Sewa Tanah dan Bangunan PT. KA (Persero) Daop VI guna Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Indonesia (UGM)*, 15(3), 332–338.
- Runiawati, N. (2017). Pemanfaatan Barang Milik Daerah (Suatu Pendekatan Teoritis dan Praktis dalam Menentukan Metode Pemanfaatan Aset). *Jurnal Manajemen Pelayanan Publik*, 1(1), 45.
<https://doi.org/10.24198/jmpp.v1i1.13553>
- Peraturan Walikota Kota Tangerang Selatan Nomor 12 Tahun 2020 tentang Tata Cara Sewa Barang Milik Daerah, (2020).
<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/154179/perwali-kota-tangerang-selatan-no-12-tahun-20>.
- Peraturan Walikota Semarang Nomor 42 Tahun 2018 tentang Struktur dan Formula Tarif Sewa Lahan di Kota Semarang, (2018).
<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/195586/perwali-kota-semarang-no-42-tahun-2018>
- Siahaan, T. G. P., Koleangan, R. A. M., &

- Engka, D. S. M. (2019). Analisis Optimalisasi Aset Milik Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara. *Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah*, 18(4), 1–13. <https://doi.org/10.35794/jpekd.15779.19.1.2017>
- Snyder, H. (2019). Literature review as a research methodology: An overview and guidelines. *Journal of Business Research*, 104(July), 333–339. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2019.07.039>
- Sudibyanung, Dewi, A. R., & Christine, R. V. (2020). *Buku Dasar Penilaian Properti*. STPN Press.
- Wahyuni, T., Werdiningsih, S., Kumar, A. M., & Subagyo, T. (2017). Penyusunan Manual Penilaian Aset Tetap Daerah Kabupaten Tulungagung. In *Riset Akuntansi dan Keuangan Indonesia*. <https://doi.org/10.23917/reaksi.v7i1.3457>
- Widyahari, A. (2019). *Pengertian Nilai Pasar Berdasarkan SPI 2018*. Penilaian.Id. <https://penilaian.id/2019/11/07/pengertian-nilai-pasar-berdasarkan-spi-2018/>
- Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 45 Tahun 2016 tentang Formula Tarif Sewa Tanah Dan Bangunan Milik Daerah, (2016). <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/30148>.