

KERANGKA ACUAN KERJA/TERM OF REFERENCE

RINCIAN OUTPUT (RO) TA 2025

Kementerian Negara/Lembaga	: Kementerian Keuangan
Unit Eselon I/II	: Sekretariat Jenderal/Pusat Pembinaan Profesi Keuangan.
Program	: Program Dukungan Manajemen.
Sasaran Program	: Tata Kelola dan Sumber Daya Kementerian
Indikator Kinerja Program	: -
Kegiatan	: Pengelolaan Sistem Informasi dan Teknologi
Sasaran Kegiatan	: -
Indikator Kinerja Kegiatan	: -
Klasifikasi Rincian Output (KRO)	: Sistem Informasi Pemerintahan
Indikator KRO	: -
Rincian Output (RO)	: Pembangunan/Pengembangan Sistem Informasi Properti Nasional
Indikator RO	: -
Volume RO	: 1
Satuan RO	: Modul Aplikasi

A. Latar Belakang

1. Dasar Hukum

Dasar hukum yang mendasari pelaksanaan kegiatan pada keluaran/output ini adalah:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2011 tentang Akuntan Publik;
- Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2015 tentang Praktik Akuntan Publik;
- Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara;
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 234/PMK.01/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kemenkeu;
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.01/2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Akuntan Publik;
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik;
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 216/PMK.01/2017 Tentang Akuntan Beregister;
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 137/PMK.01/2016 tentang Aktuaris;
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 898/KMK.01/2019 tentang Persiapan Integrasi Pembinaan dan/atau Pengawasan Profesi Keuangan selain Profesi Akuntansi, Penilai, dan Aktuaris.

2. Gambaran Umum

Berkenaan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kemenkeu dalam pasal 1983 Pusat Pembinaan Profesi Keuangan (PPPK) mempunyai tugas mengkoordinasikan dan melaksanakan penyiapan rumusan kebijakan, pembinaan, pengembangan dan pengawasan dan pelayanan informasi atas profesi keuangan yaitu Akuntan, Akuntan Publik, Teknisi Akuntansi, Penilai, Penilai Publik, Aktuaris, dan profesi keuangan lainnya.

Adapun fungsi yang dilaksanakan oleh PPPK yang merupakan penjabaran dari tugas sebagaimana dimaksud diatas, adalah sebagai berikut:

- Penyiapan rumusan kebijakan di bidang akuntansi, penilaian, dan aktuaria;

- Penyiapan rumusan kebijakan di bidang profesi keuangan yaitu Akuntan, Akuntan Publik, Teknisi Akuntansi, Penilai, Penilai Publik, Aktuaris dan profesi keuangan lainnya;
- Penyelenggaraan administrasi registrasi/perizinan/pendaftaran Akuntan, Akuntan Publik, Rekan non-Akuntan PUblik, Kantor Jasa Akuntansi (KJA), Cabang KJA, Kantor Akuntan Publik (KAP), dan Cabang KAP, Kantor Akuntan Publik Asing (KAPA), Organisasi Audit Asing (OAA) dan Organisasi Audit Indonesia (OAI);
- Penyelenggaraan administrasi registrasi/perizinan/persetujuan Penilai, dan Ajun Aktuaris, Penilai Publik, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), Cabang KJPP, Aktuaris, Konsultan Aktuaria, Cabang Konsultan Aktuaria dan profesi keuangan lainnya, pembukaan Kantor Perwakilan KJPP, serta kerja sama dan pencantuman nama Kantor Jasa Penilai Publik Asing (KJPPA) dan Konsultan Aktuaria Asing;
- Pembinaan dan pengembangan profesi Akuntan, Akuntan Publik, Teknisi Akuntansi, Penilai, Penilai Publik, dan Aktuaris dan profesi keuangan lainnya;
- Pelaksanaan analisis laporan mengenai profesi Akuntan Publik, Penilai Publik, Aktuaris dan profesi keuangan lainnya;
- Pelaksanaan pengawasan atas profesi Akuntan Publik, Penilai Publik, Aktuaris dan profesi keuangan lainnya;
- Pengenaan sanksi administratif terhadap profesi Akuntan Publik, Penilai Publik, Aktuaris dan profesi keuangan lainnya; dan
- Pelaksanaan administrasi, dukungan kegiatan PPPK, serta pemenuhan kebutuhan pemangku kepentingan.

Sebagai informasi, Pusat Pembinaan Profesi Keuangan (PPPK) sebagai pembina dan pengawas yang independen saat ini aktif melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap 1.588 orang Akuntan Publik, 480 Kantor Akuntan Publik (KAP), 164 Cabang KAP, 583 Kantor Jasa Akuntansi (KJA), 822 orang Penilai Publik, 133 Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), 436 Cabang KJPP, 240 orang Aktuaris, 58 Kantor Konsultan Aktuaria (KKA) - data pertanggal 30 Mei 2020. Selanjutnya, PPPK juga akan menjadi Pembina bagi tiga profesi keuangan lainnya sebagaimana telah ditetapkan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 898/KMK.01/2019 tentang Persiapan Integrasi Pembinaan dan/atau Pengawasan Profesi Keuangan selain Profesi Akuntansi, Penilai, dan Aktuaris. Ketiga profesi tersebut adalah Konsultan Pajak (7200 orang), Perusahaan Kepengurusan Jasa Kepabeanaan (3000 orang), dan Pejabat Lelang Kelas II (150 orang). Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap profesi sangat penting mengingat output yang dihasilkan oleh setiap profesi tersebut, yaitu Akuntan menyusun Laporan Keuangan, Akuntan Publik memberikan jasa asurans atas Laporan Keuangan; Penilai Publik memberikan opini nilai properti atau bisnis yang wajar; serta Aktuaris mengelola potensi risiko di masa depan yang akan berdampak pada keuangan.

Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap profesi tersebut sangatlah penting mengingat output yang dihasilkan oleh masing-masing profesi tersebut antara lain yaitu Akuntan menyusun Laporan Keuangan; Akuntan Publik memberikan jasa asurans atas laporan keuangan; Penilai Publik memberikan opini nilai properti atau bisnis yang wajar; Aktuaris mengelola potensi risiko di masa depan yang akan berdampak pada keuangan. Dalam rangka pencapaian tujuan pembinaan dan pemeriksaan tersebut kami jelaskan sebagai berikut:

Sebagai negara kepulauan terbesar di dunia dengan luas daratan terbesar ke-16, dan jumlah penduduk terbesar ke-4, masalah pengelolaan kekayaan negara di Indonesia seringkali menjadi sebuah isu. Dalam rangka mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia, sebagaimana diamanatkan dalam dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945, kekayaan alam yang berada di tanah air Republik Indonesia harus dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat secara berkelanjutan.

Untuk mewujudkan perekonomian nasional yang stabil dan berkelanjutan, program pembangunan nasional harus dilaksanakan secara komprehensif. Perekonomian yang sehat dan efisien serta memenuhi prinsip pengelolaan yang transparan dan akuntabel sangat dibutuhkan dalam pembangunan nasional yang berkesinambungan. Oleh karena itu, keputusan yang tepat dengan didasari pada pertimbangan profesional yang transparan dari pelaku ekonomi, baik masyarakat, pelaku bisnis, maupun pemerintah menjadi hal yang sangat penting.

Jasa Penilai merupakan salah satu jasa profesional yang dibutuhkan dalam pengambilan keputusan ekonomi yang penting dalam mendukung perekonomian nasional yang sehat, efisien, menjamin kepastian nilai, serta meningkatkan transparansi dan akuntabilitas. Kepastian nilai yang dihasilkan oleh Penilai sangatlah penting. Ukuran tersebut merupakan salah satu instrumen transaksi antar pelaku ekonomi, inventarisasi aset, dan pengukuran kemampuan suatu pelaku ekonomi dalam menjalankan fungsi-fungsinya sebagai agen pembangunan. Keseluruhan kekayaan tersebut perlu dinilai secara wajar, saling dapat dipertukarkan dengan *benchmark* nilai yang bersifat *arm's-length* untuk kelancaran dalam transaksi bisnis dan kebutuhan masyarakat dalam bertransaksi satu dengan lainnya.

Tidak tersedianya data transaksi properti di Indonesia menjadi masalah utama dalam penyajian nilai yang kredibel. Tidak adanya data transaksi properti nasional menyebabkan prinsip *benchmark* terhadap transaksi yang bersifat *arm's-length* sulit diwujudkan. Dalam melaksanakan kegiatan penilaian di Indonesia, seorang Penilai harus meraba-raba untuk memastikan bahwa data yang digunakan telah memenuhi kaidah nilai pasar. Tidak tersedianya data yang kredibel ini memunculkan berbagai kasus yang dilatarbelakangi oleh ketidakpuasan pengguna jasa/penegak hukum/auditor terhadap hasil penilaian. Permasalahan tersebut tidak hanya dialami oleh Penilai Publik, namun juga Penilai Pemerintah dan Penilai internal di berbagai instansi.

Semakin besarnya kebutuhan publik terhadap peran profesi Penilai dalam upaya pengelolaan dan optimalisasi aset di sektor publik dan keuangan, serta sektor pertanian dan pembangunan infrastruktur menyebabkan urgensi pembangunan database properti melalui sebuah sistem informasi yang terintegrasi semakin besar.

Data aset dan kekayaan negara tersebar di berbagai instansi, antara lain:

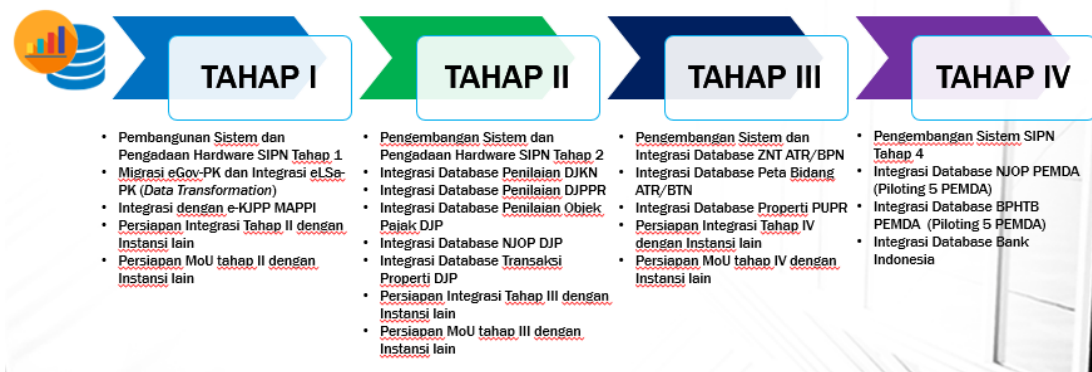
- Data penilaian Penilai Publik di PPPK, Sekretariat Jenderal, Kementerian Keuangan;
- Data penilaian Penilai Pemerintah di Direktorat Penilaian, DJKN, Kementerian Keuangan;
- Data Penilaian yang tersedia di Direktorat Jenderal Pajak (DJP);
- Peta bidang dan data Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kementerian ATR/BPN;
- Data properti yang dimiliki Bank Indonesia; serta
- Data NJOP di Kementerian Dalam Negeri.

Dalam rangka mewujudkan perekonomian nasional yang stabil dan berkelanjutan dengan dukungan profesi Penilai yang kuat, Kebutuhan akan sistem yang dapat mengadministrasikan, mengintegrasikan, memvalidasi, dan menganalisa data properti yang ada di wilayah Indonesia guna menyajikan dan menyediakan data yang akurat, transparan, dan bermanfaat yang dapat digunakan untuk berbagai kepentingan khususnya penilaian properti menjadi mutlak diperlukan. Database properti pada SIPN diharapkan dapat menjadi rujukan dan membantu profesi Penilai dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, sehingga nilai yang dihasilkan oleh Penilai memiliki kepastian yang lebih tinggi dan dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu, sistem ini diharapkan dapat memenuhi kebutuhan akan data properti dan penilaian properti untuk berbagai pihak, mendukung pengambilan keputusan yang tepat, pemberian layanan yang cepat dan akurat serta pengawasan yang memadai. Aplikasi Sistem Informasi Properti Nasional akan terhubung dengan pemangku kepentingan eksternal untuk meningkatkan akurasi, validitas, dan integritas data.

Sehubungan dengan hal tersebut, Kementerian Keuangan melalui PPPK berinisiatif untuk membangun suatu Sistem Informasi Properti Nasional (SIPN) yang terhubung dengan berbagai pemangku kepentingan. Hal ini dapat diwujudkan melalui kerjasama dan sinergi dari berbagai instansi terkait

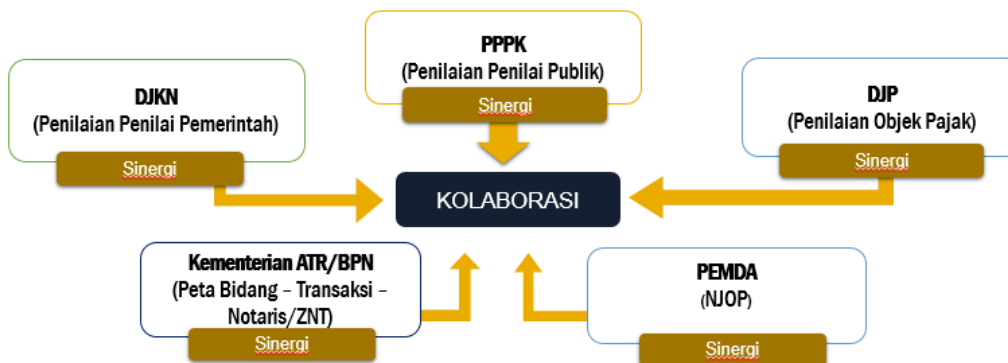
Gambar 1: Perencanaan Pembangunan Sistem Informasi Properti Nasional (SIPN)

PERENCANAAN PEMBANGUNAN SIPN



Gambar 2 : Sinergi antar-Kementerian dan Lembaga dalam Pembangunan Sistem Informasi Properti Nasional (SIPN)

Sinergi antar-kementerian dan lembaga



SIPN merupakan one source properti di Indonesia yang mengintegrasikan semua hasil penilaian properti dari berbagai pemangku kepentingan, lembaga dan instansi di Indonesia.

Pengembangan data properti dan data penilaian menjadi database pada sistem informasi properti nasional memiliki manfaat, antara lain:

Jangka Pendek:

1. Sebagai sarana verifikasi;
2. Memberikan gambaran kondisi pasar properti;

Jangka Panjang:

1. Mendorong transparansi data properti;
2. Mendukung pemanfaatan teknologi dalam penilaian.

B. Penerima Manfaat

Penerima manfaat dari pembangunan Sistem Informasi Properti Nasional secara langsung adalah berbagai instansi yang membutuhkan data terkait properti, antara lain organisasi di lingkungan kementerian keuangan, kementerian lainnya seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), Pemerintah Daerah di berbagai wilayah Indonesia, seluruh profesi yang dibina PPPK, seluruh kantor profesi yang dibina PPPK, seluruh asosiasi/Lembaga yang dibina PPPK, Penilai Publik, dan pemangku kepentingan lainnya. Selain itu, Sistem Informasi Properti Nasional secara tidak langsung akan bermanfaat bagi seluruh masyarakat, baik sebagai pengguna jasa profesi Penilai maupun sebagai pelaku ekonomi, serta sebagai penerima layanan publik.

C. Strategi Pencapaian Keluaran

1. Metode Pelaksanaan

Sistem Informasi Properti Nasional merupakan sistem informasi yang mengintegrasikan berbagai

data real properti yang berada di wilayah Indonesia. PPPK sebagai inisiator pembangunan SIPN akan bekerja sama dengan instansi/lembaga lain yang diwujudkan dalam suatu tim kerja. Selain itu, kegiatan ini dilaksanakan dengan menggunakan jasa tenaga ahli/ konsultan yang akan diawasi oleh Pusat Pembinaan Profesi Keuangan melalui mekanisme kontraktual oleh pihak ketiga yang mengacu pada ketentuan peraturan yang berlaku.

2. Tahapan dan Waktu Pelaksanaan

Database Properti Nasional merupakan sistem informasi yang mengintegrasikan berbagai data terkait real properti yang berada di wilayah Indonesia. PPPK sebagai inisiator pembangunan database properti nasional akan bekerja sama dengan instansi pemerintah lain yang diwujudkan dalam bentuk tim. Pembangunan database properti nasional dilakukan secara bertahap selama periode 5 – 6 tahun, dengan persiapan dimulai pada tahun 2019.

1. Tahapan/Komponen

a. Inisialisasi Perencanaan

Tahap perencanaan dan persiapan merupakan suatu kegiatan untuk mengidentifikasi dan mempersiapkan kebutuhan seperti dokumen-dokumen persyaratan lainnya yang diperlukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan penyediaan sarana infrastruktur guna mewujudkan kegiatan-kegiatan yang akan dilakukan.

Persiapan awal pembangunan SIPN telah dimulai sejak tahun 2019 dengan dimulainya koordinasi awal dan penyampaian inisiatif pembangunan SIPN kepada lembaga/instansi terkait seperti MAPPI, Kementerian ATR/BPN, Kementerian PUPR, DJP, DJPK, dan Direktorat Penilaian DJKN. Beberapa kegiatan yang dilakukan antara lain :

- 1) Penyempurnaan Aplikasi Pelaporan Kegiatan Usaha KJPP.
- 2) Penyusunan MoU dan Juknis Pertukaran Data dengan MAPPI.
- 3) Implementasi Aplikasi Pelaporan Kegiatan Usaha KJPP (eLSa-PK),
- 4) Penyusunan Cetak Biru SIPN
- 5) Pembentukan tim kerja antar kementerian dan/atau lembaga lainnya,
- 6) Penyempurnaan Konsep dan Grand Design SIPN

Selanjutnya sebagai pelaksanaan kegiatan pada tahun 2024, persiapan yang dilakukan berupa:

- 1) Mengidentifikasi pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan SIPN dan mengevaluasi kegiatan tahun sebelumnya termasuk mengkaji dan mempertimbangkan kegiatan tim kerja antar kementerian/lembaga lainnya.

PPPK telah memulai koordinasi dengan pihak-pihak terkait seperti MAPPI, Kementerian ATR/BPN, Kementerian PUPR, DJP, DJPK, dan Direktorat Penilaian DJKN. Koordinasi dimaksud, diharapkan dapat terus berlanjut pada tahun 2024 secara komprehensif dan efektif dalam suatu tim kerja antar kementerian dan/atau lembaga lainnya. Output pada sub kegiatan ini berupa pembentukan/perpanjangan susunan tim kerja antar kementerian/lembaga lainnya.

- 2) Pencarian tenaga ahli/ konsultan pelaksana kegiatan pembangunan SIPN
- 3) Pembuatan Kontrak Kerja
 - Pengadaan infrastruktur (server) dan sarana pendukungnya

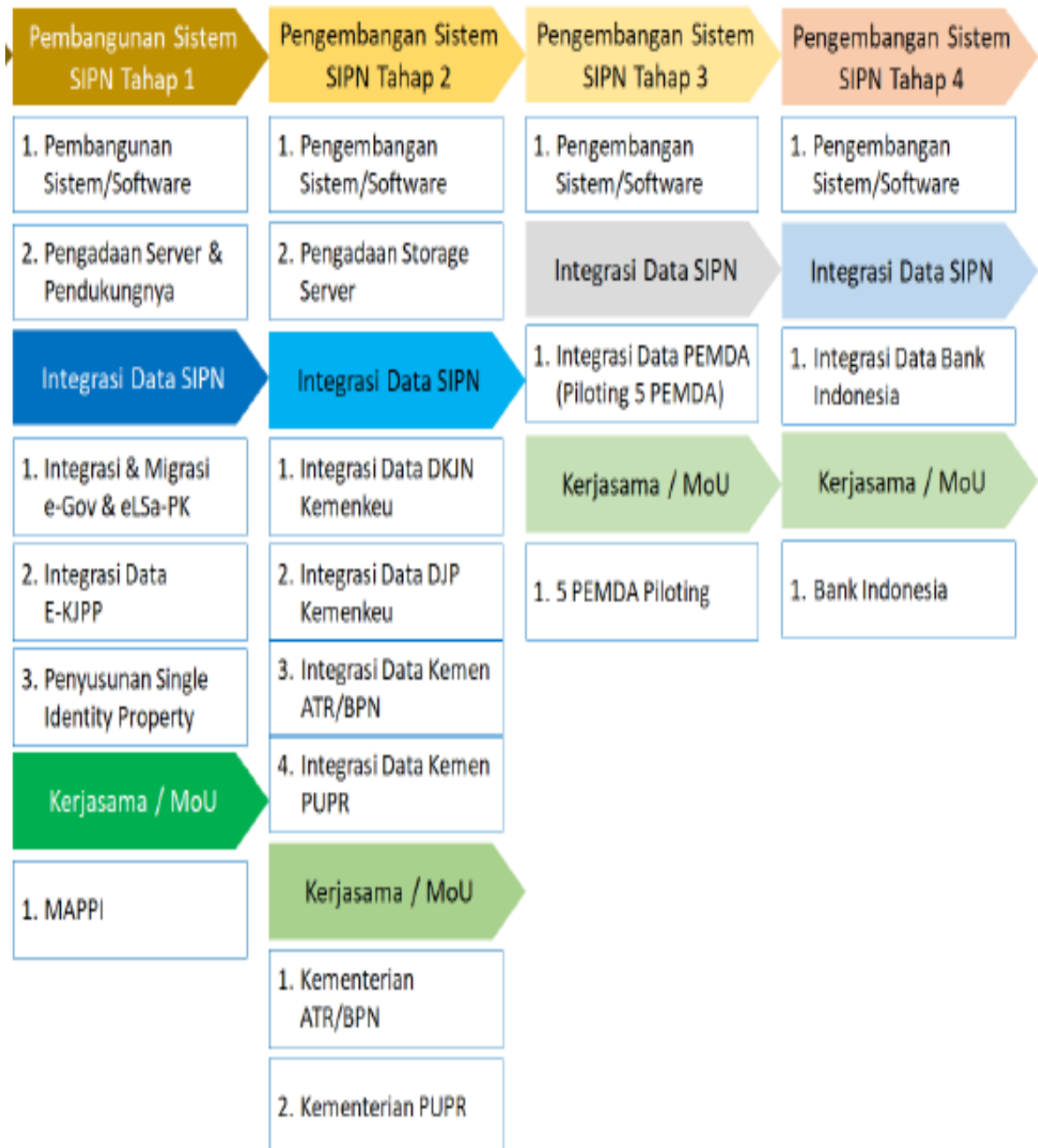
b. Pelaksanaan

Pembangunan SIPN dimulai dengan pembangunan database penilaian dengan memanfaatkan data penilaian dari Penilai Publik berupa Laporan Tahunan KJPP yang disampaikan melalui aplikasi eLSa-PK pada modul Pelaporan Kegiatan Usaha KJPP. Aplikasi eLSa PK akan terintegrasi dengan aplikasi e KJPP dan menjadi pijakan awal bagi pembangunan SIPN. Pelaksanaan pada kegiatan pembangunan SIPN tahap I yang dilaksanakan pada tahun 2024 ini berupa:

- 1) Pembangunan SIPN Tahap I
- 2) Migrasi Database SIPN - eLSa PK
- 3) Integrasi Database SIPN - eLSa PK dan eKJPP
- 4) Penyusunan Single Identity Property, dan
- 5) Perjanjian Kerjasama dan MoU dengan instansi/ lembaga lainnya.

Mengenai tahapan lengkap atas pelaksanaan kegiatan pembangunan / pengembangan SIPN dapat dijelaskan pada gambar dibawah ini.

Gambar 3 : Tahapan Pembangunan Sistem Informasi Properti Nasional (SIPN)



c. Evaluasi

Tahap evaluasi dilakukan dalam rangka menjamin pelaksanaan kegiatan telah sesuai dengan target dan sasaran yang telah ditetapkan. Hasil kegiatan ini kemudian digunakan untuk bahan masukan dan perbaikan terus menerus secara berkelanjutan atas kegiatan yang dilaksanakan guna mewujudkan sistem informasi yang lebih baik dan andal.

Waktu Pelaksanaan Kegiatan :

Timeline Pembangunan Sistem Informasi Properti Nasional																						
No	Kegiatan/ Tahun dan Bulan Ke-	2019	2020	2021	2022	2023												2024	2025	2026		
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12					
1	Perencanaan dan Persiapan Awal																					
	a. Koordinasi dengan Pusintek dan MAPPI																					
	b. Penyempurnaan Aplikasi Pelaporan Kegiatan Usaha KJPP.																					
	c. Penyusunan MoU dan Juknis Pertukaran Data dengan MAPPI.																					
	d. Implementasi Aplikasi Pelaporan Kegiatan Usaha KJPP (eLSa-PK)																					
	e. Penyusunan Cetak Biru SIPN																					
	f. Koordinasi dengan pihak terkait (pembentukan tim kerja antar kementerian dan/atau lembaga lainnya)																					
	g. Penyempurnaan Konsep dan Grand Design SIPN																					
2.	Persiapan Kegiatan																					
	a. Pembentukan/perpanjangan susunan tim kerja antar kementerian/lembaga lainnya																					
	b. Pencarian Tenaga Ahli/ Konsultan Pelaksana																					
	c. Pembuatan Kontrak Kerja																					
	d. Pengadaan infrastruktur (server) dan sarana pendukungnya																					
3.	Pelaksanaan Kegiatan																					
	a. Pembangunan SIPN Tahap I																					
	b. Migrasi Database SIPN - eLSa PK																					
	c. Integrasi Database SIPN - eLSa PK dan eKJPP																					
	d. Penyusunan Single Identity Property																					
	e. Perjanjian Kerjasama dan MoU dengan instansi/ lembaga lainnya																					
4.	Evaluasi Kegiatan																					
5.	Pengembangan SIPN Tahap II																					
6.	Pengembangan SIPN Tahap III																					
7.	Pengembangan SIPN Tahap IV																					

D. Kurun Waktu Pencapaian Keluaran

Keluaran output/kegiatan yang berupa 1 (satu) database integrasi yang dicapai dalam tahun 2024 sebagaimana jadwal pelaksanaan yang telah diuraikan dalam strategi pencapaian keluaran.

E. Biaya yang Diperlukan

Untuk melaksanakan kegiatan ini dibutuhkan biaya sebesar 3.824.574.000 (tiga miliar delapan ratus dua puluh empat juta lima ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) sebagaimana Rincian Anggaran Biaya (RAB) terlampir.

Demikian Kerangka Acuan Kerja dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kuasa Pengguna Anggaran,

Ditandatangani secara elektronik
Erawati