

Editor: Dhian Adhetya Safitra



Penciptaan Nilai **INVESTASI**



Tim Penulis:

Intan Puspitarini, Eko Nur Surrachman, Edy Riyanto, Eri Wahyudi,
Ambang Aries Yudanto, Roby Syaiful Ubed, Sony Hartono,
Rizqi Haniyah, Aditya Wirawan

Penciptaan Nilai

INVESTASI

Tim Penulis:

Intan Puspitarini, Eko Nur Surrachman, Edy Riyanto, Eri Wahyudi,
Ambang Aries Yudanto, Roby Syaiful Ubed, Sony Hartono,
Rizqi Haniyah, Aditya Wirawan



PENCIPTAAN NILAI INVESTASI

Tim Penulis:

**Intan Puspitarini, Eko Nur Surrachman, Edy Riyanto, Eri Wahyudi,
Ambang Aries Yudianto, Roby Syaiful Ubed, Sony Hartono,
Rizqi Haniyah, Aditya Wirawan**

Desain Cover:

Septian Maulana

Sumber Ilustrasi:

www.freepik.com

Tata Letak:

Handarini Rohana

Editor:

Dhian Adhetya Safitra

ISBN:

978-623-500-667-3

Cetakan Pertama:

Desember, 2024

Hak Cipta Dilindungi Oleh Undang-Undang

by Penerbit Widina Media Utama

Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari Penerbit.

PENERBIT:

WIDINA MEDIA UTAMA

Komplek Puri Melia Asri Blok C3 No. 17 Desa Bojong Emas
Kec. Solokan Jeruk Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat

Anggota IKAPI No. 360/JBA/2020

Website: www.penerbitwidina.com

Instagram: [@penerbitwidina](https://www.instagram.com/penerbitwidina)

Telepon (022) 87355370

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas selesainya *book chapter* berjudul “*Penciptaan Nilai Investasi*”. Disusun oleh para dosen Politeknik Keuangan Negara STAN, buku ini menggali berbagai pendekatan dan praktik penciptaan nilai investasi di era globalisasi dan disrupsi ekonomi digital. Buku ini memuat tujuh bab yang membahas berbagai isu terkait penciptaan nilai dalam konteks investasi dan pembangunan, baik dari perspektif kebijakan hingga implementasi teknis di lapangan. Setiap bab memberikan wawasan dan tilikan (*insight*) berdasarkan kajian literatur dan empiris.

Bab pertama membahas bagaimana keterlibatan pemangku kepentingan dan kolaborasi publik dapat menciptakan nilai tambah dalam pengelolaan aset publik. Bab kedua menjelaskan *Special Mission Vehicle (SMV)* Kementerian Keuangan sebagai salah satu terobosan kebijakan fiskal untuk meningkatkan efektivitas pembiayaan pembangunan nasional. Bab ketiga membahas peran *Land Value Capture (LVC)* sebagai mekanisme pembiayaan infrastruktur di Jakarta, dengan analisis peluang dan tantangan implementasinya. Bab keempat menawarkan pendekatan praktis dalam menentukan tingkat diskonto untuk analisis kelayakan proyek dan penilaian bisnis di Indonesia. Bab kelima mengulas pentingnya penerapan prinsip *Environmental, Social, and Governance (ESG)* di sektor industri sebagai bagian dari upaya keberlanjutan di Indonesia. Bab keenam memberikan analisis mengenai penilaian Bitcoin, yang mencakup berbagai pendekatan penilaian dan faktor-faktor yang memengaruhi volatilitasnya. Terakhir Bab ketujuh, menyajikan kajian tentang perlindungan hukum bagi investor aset kripto di Indonesia, yang menyoroti tantangan regulasi dan rekomendasi untuk menciptakan ekosistem yang sehat.

Kami mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh penulis, editor, dan pihak yang telah berkontribusi dalam penyusunan buku ini. Semoga buku ini dapat memberikan manfaat yang luas dan menjadi inspirasi bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang investasi dan keuangan. Kritik dan saran dari pembaca sangat kami harapkan untuk perbaikan di masa mendatang.

Selamat membaca!

Tim Editor

Politeknik Keuangan Negara STAN

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
 <i>Creating Value in Public Assets through Stakeholder Engagement and Public Collaboration</i>	
<i>Intan Puspitarini</i>	1
 <i>Special Mission Vehicle Kementerian Keuangan: Arm's Length Kebijakan Fiskal dan Penciptaan Nilainya</i>	
<i>Eko Nur Surrachman</i>	27
 Peran “Land Value Capture” dalam Pengembangan Kota dan Pembiayaan Infrastruktur di Jakarta	
<i>Edy Riyanto</i>	37
 Penentuan Tingkat Diskonto Dalam Rangka Analisis Kelayakan dan Penilaian Bisnis: Sebuah Pendekatan Praktis Dalam Konteks Indonesia	
<i>Eri Wahyudi</i>	55
 Penerapan Prinsip-Prinsip <i>Environmental, Social and Governance</i> (ESG) dalam Industri: Studi Kasus di Indonesia	
<i>Ambang Aries Yudanto</i>	79
 <i>Assessing Bitcoin Value</i>	
<i>Roby Syaiful Ubed, Sony Hartono, Rizqi Haniyah</i>	101
 Perlindungan Hukum Investor Terhadap Investasi Aset Kripto di Indonesia	
<i>Aditya Wirawan, Roby Syaiful Ubed, Sony Hartono</i>	113
BIODATA PENULIS	136

CREATING VALUE IN PUBLIC ASSETS THROUGH STAKEHOLDER ENGAGEMENT AND PUBLIC COLLABORATION

Intan Puspitarini

*Public Asset Management Study Program Applied Undergraduate Program,
Polytechnique of State Finance STAN*

Email: intan.puspitarini@pknstan.ac.id

Abstract

Public asset management plays a critical role in fostering sustainable development, economic prosperity, and social cohesion. This paper examines how stakeholder engagement and public collaboration create value in public assets. By synthesizing the latest literature and analyzing case studies from a variety of global context, the paper illustrates how participatory governance models can be employed to enhance the value of public infrastructure, cultural heritage, and environmental resources. The findings show that multi-actor collaboration fosters innovation, accountability, and social equity. This paper provides a robust framework for understanding the potential of public collaboration in creating long-lasting public value.

Keywords: *Public Asset Management, sustainable development, value creation, stakeholder engagement, public collaboration*

1. Introduction

Public assets encompass a wide array of infrastructure, services facilities, and natural resources owned or managed by government. These assets are essential for ensuring public welfare and supporting economic development. Historically, public asset management focused primarily on financial efficiency, maintenance, and risk management. However, in an increasingly interconnected and complex world, the roles of stakeholder engagement and

By addressing the challenges of managing conflicting interests, mitigating power imbalances, and building trust through transparency and inclusivity, public institutions can unlock the full potential of collaborative governance. The findings of this paper underscore the importance of institutionalizing these practices to create sustainable, inclusive, and innovative public assets that serve the long-term interests of society.

REFERENCE

- Ana, Seixosa., Maria, Cadarso. (2023). "So that Kyoto Will Always Remain Kyoto": Reflections on the Impact of Outdoor Advertising Policies in Kyoto City. Springer series in design and innovation, doi: 10.1007/978-3-031-35385-7_8
- Anik, Shekhar, Bal., Jonna, K  p  l  ., Hongxiu, Li., Nina, Helander. (2023). Collaborative Value Co-creation from a Stakeholder Perspective: A Literature Review. Journal of creating value, 239496432311518-239496432311518. doi: 10.1177/23949643231151831
- Carlos, Carrasco-Farr  ., Yuliya, Snihur., Pascual, Berrone., Joan, E., Ricart. (2022). The stakeholder value proposition of digital platforms in an urban ecosystem. Research policy, doi: 10.1016/j.respol.2022.104488
- D., Beck., Marcos, Ferasso. (2022). Bridging 'Stakeholder Value Creation' and 'Urban Sustainability': The need for better integrating the Environmental Dimension.. Sustainable Cities and Society, doi: 10.1016/j.scs.2022.104316
- Christoph, Brumann. (2024). From private to public and back? Kyoto's cityscape councils and the urban commons. Journal of the Royal Anthropological Institute, doi: 10.1111/1467-9655.14198
- Wondratschek, Florian; Gangadharan, Vaisakh; Singh, Armaan; Jose, Joji (2023). How does the public transportation of Copenhagen consider the rights for disabled persons and the declaration of Barcelona? doi: 10.14293/pr2199.000087.v1
- Steffen, Hviid, Trier., Tom, Jenkins. (2020). 2. Participatory Sensing in the Speculative Smart City. doi: 10.1145/3441000.3441079
- Meninato, Pablo; Marinic, Gregory. (2024). Transforming Medell  n: Architecture and Urban Design as Agents of Social Change. Journal of Architecture and Urbanism, doi: 10.3846/jau.2024.17793

- Max, J., Pfeffer, Linda, P., Wagenet. (2011). 2. Communities of Interest and the Negotiation of Watershed Management. doi: 10.1007/978-1-4419-7282-8_9
- Jeffrey, W., Hanlon. (2017). 1. Watershed Protection to Secure Ecosystem Services: The New York City Watershed Governance Arrangement. doi: 10.1525/CSE.2017.SC.400879
- Mufaro, Masarira., Amir, Rahbarimanesh., Kassandra, Papadopoulou., Jyoti, K., Sinha. (2023). Stakeholder dynamics and their impact on value creation for industrial maintenance projects-a literature review. Maintenance Reliability and Condition Monitoring, doi: 10.21595/marc.2023.23894
- Yongkui, Li., Luxia, Ouyang., Xian, Zheng., Yan, Liu., Lin, Zhu. (2024). Value exchanges within stakeholder networks throughout a megaproject's lifecycle. International Journal of Project Management, doi: 10.1016/j.ijproman.2024.102585
- Richard, Ohene, Asiedu., Faisal, Iddris. (2022). Value Co-Creation Approach to Management of Construction Project Stakeholders. Journal of construction in developing countries, doi: 10.21315/jcdc2022.27.1.1
- Edoardo, Gerlini. (2022). Kyoto as a Palimpsest for Textual Heritage Or How to Rewrite a Historic Urban Space. doi: 10.5117/9789048557820/icas.2022.022
- Antonio, Delgado-Baena., Antonio, Sianes. (2024). Power Dynamics in Collaborative Governance Processes: A Case Study of a Disadvantaged Neighbourhood in Southern Spain. Buildings, doi: 10.3390/buildings14041002
- Kristin, B., Dobbin., Mark, Lubell. (2021). Collaborative Governance and Environmental Justice: Disadvantaged Community Representation in California Sustainable Groundwater Management. Policy Studies Journal, doi: 10.1111/PSJ.12375
- Saba, Siddiki., Graham, Ambrose. (2022). Evaluating Change in Representation and Coordination in Collaborative Governance Over Time: A Study of Environmental Justice Councils. Environmental Management, doi: 10.1007/s00267-022-01688-7
- Fernanda, Deister, Moreira., Paula, Rafaela, Silva, Fonseca., Raquel, Machado, Miranda., Luana, Oliveira, da, Costa., Isis, E, Mejías, Carpio. (2024).

- Stakeholder engagement for inclusive water governance in a rural community in Brazil. *Frontiers in water*, doi: 10.3389/frwa.2024.1378514
- Edi, Mulyanto., Endang, Larasati., Kismartini, Kismartini., Ika, Riswanti, Putranti., Chriswardani, Suryawati. (2021). Collaborative Governance: The Opportunity in Policy Advocacy of Continuum of Care to Improving Indonesian Women's and Children's Health. doi: 10.4108/EAI.9-10-2020.2304768
- Michael, Osinakachukwu, Ezech., Adindu, Donatus, Ogbu., Augusta, Heavens, Ikevuje., Edwin, B., George. (2024). 1. Stakeholder engagement and influence: Strategies for successful energy projects. *International journal of management & entrepreneurship research*, doi: 10.51594/ijmer.v6i7.1330
- Samantha, Reynolds. (2024). Stakeholder Engagement and its Impact on Supply Chain Sustainability in the Context of Renewable Energy. doi: 10.20944/preprints202406.0080.v1
- Nils, Hertting. (2023). Participatory Bias and Participatory Neighborhood Governance: Reanalyzing the Most-Likely Case of the Stockholm Neighborhood Renewal Program. *Urban Affairs Review*, doi: 10.1177/10780874231203919
- R., Biancardi, Aleu., Rasmus, Kløcker, Larsen., Nadine, Methner. (2022). Participation and marginalization in water governance: probing the agency of powerholders. *Ecology and Society*, doi: 10.5751/es-13680-270433
- Katja, Sirviö., Sergio, Motta., Kalle, Rauma., Corentin, Evens. (2024). Multi-level functional analysis of developing prosumers and energy communities with value creation framework. *Applied Energy*, doi: 10.1016/j.apenergy.2024.123496
- Anik, Shekhar, Bal., Jonna, Käpylä., Hongxiu, Li., Nina, Helander. (2023). Collaborative Value Co-creation from a Stakeholder Perspective: A Literature Review. *Journal of creating value*, doi: 10.1177/23949643231151831
- Ester, Barinaga. (2023). From Evaluation to Valorising: Three Moments in the Making of Social Impact Value. *Journal of Social Entrepreneurship*, doi: 10.1080/19420676.2023.2262158

- Diana, Lorenzo-Afable., Marjolein, Lips-Wiersma., Smita, Singh. (2023). 4. A Narrative Synthesis of The Empirical Literature on Social Value Creation in Social Entrepreneurship: Gaps and Opportunities for Future Research and Action. *Journal of Social Entrepreneurship*, doi: 10.1080/19420676.2023.2195868
- Chiara, Andreoli. (2022). Extra-economic Value Creation for Corporate Sustainability. doi: 10.5465/ambpp.2022.16499abstract
- Naomi, Chukwurah., Adebimpe, Bolatito, Ige., Courage, Idemudia., Victor, Adebayo. (2024). Strategies for engaging stakeholders in data governance: Building effective communication and collaboration. *Open access research journal of multidisciplinary studies*, doi: 10.53022/oarjms.2024.8.1.0045
- Paul, Davidson., Manuel, Gerardo., Flores, Romero., Andrew, Blazey., Jacobo, Villarreal., Marco, Beltrán., Cecilia, Emilsson., Felipe, González-Zapata., Omer, Kirac., Seong, Yeon, Park., Arturo, Rivera, Perez., Daniel, Gerson., Mariano, Lafuente., Sandra, Bautista., Elise, Desplanques., Roberto, González, Arana., David, Solano., Sarah, Schineller., Julia, Gomila. (2024). Stakeholder engagement for regulation. doi: 10.1787/fe3cb3a3-en
- Valentina, Santolamazza., Giorgia, Mattei., Fabio, Giulio, Grandis. (2024). Citizens' role and digitalisation in the participatory budgeting to create public value: the case of Rome. *International Journal of Public Sector Management*, doi: 10.1108/ijpsm-05-2023-0165
- Niek, Mouter., Ruth, Shortall., Shannon, Spruit., Anatol, Valerian, Itten. (2021). Including young people, cutting time and producing useful outcomes: Participatory value evaluation as a new practice of public participation in the Dutch energy transition. *Energy research and social science*, doi: 10.1016/J.ERSS.2021.101965
- Thijs, Dekker., Paul, Koster., Niek, Mouter. (2019). The economics of participatory value evaluation. *Research Papers in Economics*, 2019
- Teniayo, Temitope (2023). Investigating Innovative Models of Governance and Collaboration for Effective Public Administration in a Multi-Stakeholder Landscape. *International Journal Papier Public Review*, doi: 10.47667/ijppr.v4i2.209

- Indriati, Amirullah. (2024). Analyzing the Impact of Collaborative Governance Models on Public Service Delivery. doi: 10.61132/digitalinnovation.v1i3.20
- G., R., Longworth., K., Goh., Danielle, Agnello., K., Messiha., Melanie, Beeckman., J., R., Zapata-Restrepo., G., Cardon., S., Chastin., M., Giné-Garriga. (2024). A review of implementation and evaluation frameworks for public health interventions to inform co-creation: a Health CASCADE study. *Health Research Policy and Systems*, doi: 10.1186/s12961-024-01126-6
- Holqi, Fikri GF, Abdus, Salam. (2024). Collaborative Governance Sebagai Alternatif Pemerintah Daerah dan Perseroan Dalam Mengatasi Permasalahan Sektor Pertambangan: Studi Program TJSL Tambang Galian C PT. AMS di Kabupaten Banyuwangi. *Jurnal pemerintahan dan politik*, doi: 10.36982/jpg.v9i1.3665
- Kwarta, Helmi; Hardi, Warsonoc., Ida, Hayu, Dwimawanti. (2024). Collaborative Governance in Government Administration in the Field of State Security Along the Republic of Indonesia (RI)-Malaysia Border Area. *International Journal of Management Science and Business Administration*, doi: 10.18775/ijmsba.1849-5664-5419.2014.103.1004
- Elena, Not., Chiara, Leonardi., Diego, López-De-Ipiña., Daniel, Andres, Silva, Palacios., Ruben, Sanchez-Corcuera., Raman, Kazhamiakin., Matteo, Gerosa. (2024). Designing a Digital Environment to Support the Co-production of Public Services: Balancing Multiple Requirements and Governance Concepts. doi: 10.1145/3664612
- Raihan, Taqui, Syed., Dharmendra, Singh., David, P., Spicer. (2023). Social Entrepreneurship, Value Creation, and Sustainability. doi: 10.4018/979-8-3693-2045-7.ch073
- Antra, Kohli (2024). Community Engagement and Participation in Planning of a City. *International Journal For Multidisciplinary Research*, doi: 10.36948/ijfmr.2024.v06i03.23793
- Elzbieta, Zysk., Katarzyna, Zalewska. (2024). "The voice of society in designing public recreational spaces (PRS) in an urban environment". *Ekonomia i Środowisko*, doi: 10.34659/eis.2024.88.1.715

- Sancino, A. and Schindele, I. (2022), "From Public Value to Public Value Co-Creation", Public Value Co-Creation, Emerald Publishing Limited, Leeds, pp. 7-20. <https://doi.org/10.1108/978-1-80382-961-620221004>
- Jorge, Salas., Víctor, Yepes. (2022). "Improved delivery of social benefits through the maintenance planning of public assets." Structure and Infrastructure Engineering, doi: 10.1080/15732479.2022.2121844
- Sandra, Treija., Gintaras, Stauskis., Alisa, Korolova., Uģis, Bratuškins. (2023). 4. Community Engagement in Urban Experiments: Joint Effort for Sustainable Urban Transformation. Landscape Architecture and Art, doi: 10.22616/j.landarchart.2023.22.09
- Muhammad, Dhobit, Azhary, Lubis., Putri, Ainun, Azizah. (2023). 2. Community Participation in the Public Decision Process: Realizing Better Governance in Public Administration. doi: 10.59613/global.v1i2.1

SPECIAL MISSION VEHICLE KEMENTERIAN KEUANGAN: ARM'S LENGTH KEBIJAKAN FISKAL DAN PENCIPTAAN NILAINYA

Eko Nur Surrachman

Program Studi Manajemen Aset Publik Program Sarjana Terapan,

Politeknik Keuangan Negara STAN

Email: e.nursurachman@pknstan.ac.id

Abstrak

Tulisan ini membahas peran dan penciptaan nilai oleh Special Mission Vehicle (SMV) di bawah Kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagai instrumen strategis dalam pembiayaan pembangunan nasional. SMV seperti PT Sarana Multi Infrastruktur (PT SMI) dan Indonesia Infrastructure Guarantee Fund (IIGF) telah menunjukkan kontribusi signifikan dalam mendukung proyek-proyek strategis nasional, termasuk infrastruktur transportasi, energi terbarukan, dan pembiayaan hijau. Tulisan ini menyoroti pentingnya SMV dalam mengatasi kesenjangan pembiayaan, mendorong partisipasi sektor swasta melalui skema public-private partnership (PPP), dan memperkuat ketahanan fiskal. Dengan pendekatan berbasis nilai (value creation), SMV tidak hanya fokus pada pencapaian finansial tetapi juga dampak sosial dan ekonomi berkelanjutan. Evaluasi kinerja SMV didasarkan pada indikator kinerja utama (KPI) yang mencakup aspek finansial, operasional, serta dampak sosial-ekonomi. Meskipun demikian, tantangan dalam tata kelola, mitigasi risiko, dan pengukuran dampak jangka panjang tetap menjadi perhatian utama. Dengan strategi penguatan kapasitas dan kolaborasi, SMV diharapkan terus memberikan kontribusi optimal dalam pembangunan nasional yang inklusif dan berkelanjutan.

Kata Kunci: *Special Mission Vehicle, Infrastruktur, Pembiayaan*

yang ada terkait pengukuran kinerja dan pelaporan data dapat diatasi melalui peningkatan teknologi dan pengembangan kolaborasi antarlembaga. Dengan strategi penguatan kinerja dan peningkatan transparansi, SMV diharapkan dapat terus memainkan peran vital dalam mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan dan inklusif. Peran SMV dalam menggerakkan pembangunan ekonomi Indonesia di masa depan akan semakin penting, seiring dengan upaya negara dalam mencapai pembangunan yang adil dan berkelanjutan.

REFERENSI

- Anbumozhi, V., T.Riefky, E.Hariyanto, and H.Alamsyah. (2023). *Innovative Financing for Strategic Infrastructure Development, in Indrawati, SM., T.Abas, C.F.Ananda and F.Zen (eds.), Infrastructure for Inclusive Economic Development Vol.1: Lessons Learnt from Indonesia*. Jakarta: ERIA and Ministry of Finance.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. (2023). *SMV Kemenkeu Menjadi Katalis bagi Perekonomian Indonesia*. Jakarta: DJKN, Kementerian Keuangan RI.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. (2019). *Mengenal Lebih Dekat Special Mission Vehicle Kementerian Keuangan*. Jakarta: Media Kekayaan Negara DJKN, Kementerian Keuangan RI.
- Indonesia Infrastructure Guarantee Fund (IIGF). (2023). *Performance Report 2023*. Jakarta: IIGF.
- PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero). (2023). *Annual Report 2023*. Jakarta: PT SMI.

PERAN “LAND VALUE CAPTURE” DALAM PENGEMBANGAN KOTA DAN PEMBIAYAAN INFRASTRUKTUR DI JAKARTA

Edy Riyanto

Program Studi Manajemen Aset Publik Sarjana Terapan,

Politeknik Keuangan Negara STAN

Email: edy.riyanto@pknstan.ac.id

Abstrak

Penerapan LVC (LVC) sebagai mekanisme pembiayaan alternatif telah menjadi solusi potensial untuk mendanai infrastruktur transportasi di kota-kota besar, termasuk Jakarta. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peluang, tantangan, dan strategi implementasi LVC dalam konteks pengembangan infrastruktur transportasi di Jakarta. Berdasarkan tinjauan literatur dan studi kasus global seperti London, Hong Kong, dan Tokyo, penelitian ini menemukan bahwa penerapan LVC di Jakarta menghadapi berbagai hambatan, termasuk regulasi yang kurang mendukung, tata ruang yang belum terintegrasi, rendahnya kesadaran publik, dan kurangnya dukungan politik yang berkelanjutan. Meski demikian, LVC memiliki potensi besar untuk meningkatkan pembiayaan infrastruktur secara mandiri, mendorong pengembangan kawasan berbasis Transit-Oriented Development (TOD), serta menciptakan nilai tambah bagi properti di sekitar proyek transportasi seperti MRT Jakarta. Data dari Asian Development Bank (2021) menunjukkan bahwa nilai tanah di kawasan Dukuh Atas meningkat sebesar 38,4% setelah operasional MRT, menegaskan dampak positif LVC terhadap pasar properti. Penelitian ini merekomendasikan reformasi regulasi, integrasi tata ruang, peningkatan kesadaran publik, serta penguatan stabilitas politik untuk mengoptimalkan penerapan LVC di Jakarta. Dengan strategi yang tepat, LVC dapat menjadi alat strategis untuk mendukung pembangunan berkelanjutan,

Dengan strategi yang tepat, LVC dapat menjadi alat yang kuat untuk mendukung pembangunan berkelanjutan di Jakarta. Penerapan LVC yang berhasil tidak hanya akan mendukung pembiayaan infrastruktur tetapi juga menciptakan kota yang lebih inklusif, efisien, dan berdaya saing global.

DAFTAR PUSTAKA

- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. Cambridge: Harvard University Press.
- Asian Development Bank (ADB). (2021). *The Impact of MRT Jakarta on Land Values*. Manila: ADB.
- Berawi, M. A., Susantono, B., & Moersidik, S. S. (2019). "Regulatory and Institutional Barriers in Land Value Capture Implementation: Case of Jakarta MRT." *Scopus Indexed Journal*.
- Cervero, R., & Murakami, J. (2009). "Rail and Property Development in Hong Kong: Experiences and Extensions." *Urban Studies*, 46(10), 2019-2043.
- Devpolicy Blog, Development Policy Centre. (2021). "Lessons in urban development from Jakarta's mass rapid transit project". Diakses dari devpolicy.org – Artikel ini mengulas peran LVC dan TOD dalam pengembangan MRT Jakarta, tantangan akuisisi lahan, serta pentingnya dukungan politik untuk kesuksesan proyek infrastruktur di Jakarta
- Halpern, C. (2015). "Political Challenges in Implementing Land Value Capture in Developing Countries." *Development Studies Review*.
- Higgins, C., Ferguson, M., & Kanaroglou, P. (2017). "Evaluating the Economic Impacts of Transit-Oriented Development: Lessons from Perth." *Journal of Transport and Land Use*, 10(1), 175-200.
- Hong, Y., & Brubaker, D. (2010). *Transit-Oriented Development and Land Value Capture in Hong Kong*. Washington, DC: World Bank.
- Mathur, S., & Smith, A. (2012). "Evaluating Land Value Capture in India: Opportunities and Challenges." *Urban Planning International*.
- McIntosh, J., Newman, P., Trubka, R., & Kenworthy, J. (2014). "The Role of Transit in Value Capture: Lessons from Perth, Australia." *Journal of Transport and Land Use*, 7(1), 63-79.
- Medda, F. (2012). "Land Value Capture as a Funding Source for Urban Investment." *Regional Science Policy & Practice*, 4(3), 249-268.

- Pagliara, F., & Papa, E. (2011). "Public Perception of Fairness in Land Value Capture Policies." *Urban Studies Research Journal*.
- Susantono, B. (2021). *Transit-Oriented Development and Land Use in Indonesia: An ADB Perspective*. Manila: Asian Development Bank.
- Suzuki, H., Murakami, J., Hong, Y., & Tamayose, B. (2015). *Financing Transit-Oriented Development with Land Value Capture: Lessons from Asia*. Washington, DC: World Bank.
- Transport for London (TfL). (2017). *Land Value Capture: Final Report*. London: TfL.
- Zhao, Z., Das, K., & Larson, K. (2012). "Land Value Capture in the United States: Policy and Practice." *Public Works Management & Policy*, 17(3), 200-211.

PENENTUAN TINGKAT DISKONTO DALAM RANGKA ANALISIS KELAYAKAN DAN PENILAIAN BISNIS: SEBUAH PENDEKATAN PRAKTIS DALAM KONTEKS INDONESIA

Eri Wahyudi

Program Studi Manajemen Aset Publik Program Sarjana Terapan,
Politeknik Keuangan Negara STAN
Email: eri.wahyudi@pknstan.ac.id

Abstrak

Tingkat diskonto menjadi salah satu kunci yang menjadi penentu penilaian kelayakan usaha dari segi keuangan dan nilai suatu bisnis (perusahaan atau ekuitas). Tingkat diskonto dapat ditentukan melalui perhitungan Weighted Average Cost of Capital (WACC), yang merupakan metode umum untuk menghitung biaya modal tertimbang suatu proyek/bisnis/perusahaan yang terdiri dari biaya utang dan biaya modal ekuitas. Bab ini bertujuan untuk memberikan kerangka kerja yang dapat diimplementasikan secara praktis dalam berbagai sektor mengenai teknis penentuan biaya modal atau cost of capital yang dapat digunakan sebagai tingkat diskonto dalam analisis kelayakan proyek atau penilaian bisnis dengan memperhatikan konteks pasar Indonesia menggunakan metode dari Aswath Damodaran serta menyediakan panduan teknis dalam pencarian data acuan di Indonesia. Dalam bab ini, akan dijelaskan secara spesifik bagaimana memperhitungkan variabel-variabel risiko dan kondisi pasar spesifik negara seperti rating kredit, sovereign CDS spread, country risk premium, dan tarif pajak dari Indonesia ke dalam proses penentuan komponen-komponen biaya utang dan biaya ekuitas untuk meningkatkan validitas dan akurasi hasil analisis.

Kata Kunci: *cost of capital, tingkat diskonto,
penilaian bisnis, analisis kelayakan bisnis*

Referensi

- American Society of Appraisers. (2022). *International Valuation Glossary – Business Valuation*.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2021). *Fundamentals of Financial Management* (15th ed.). Cengage Learning.
- Damodaran, Aswath. (2008). What is The Risk-Free Rate? A Search for The Basic Building Block. <https://ssrn.com/abstract=1317436>
- Damodaran, Aswath. (2022a). *Country Risk: Determinants, Measures, and Implication – The 2022 Edition*. <https://ssrn.com/abstract=4161010>
- Damodaran, Aswath. (2022b). *Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset* (3rd ed.). Wiley.
- Damodaran, Aswath. (2023). Equity Risk Premium (ERP): Determinants, Estimation, and Implications – The 2023 Edition. <https://ssrn.com/abstract=4398884>
- Djaja, Irwan. (2017). *All About Corporate Valuation: Memetakan, Menciptakan, Mengukur, dan Merealisasikan Nilai Perusahaan*. Elex Media Komputindo
- Gitman, Lawrence J., Zutter, Chad J. (2015). *Principles of Managerial Finance Global Edition 14th Edition*. Pearson.
- Gray, C. F., & Larson, E. W. (2007). *Manajemen Proyek Proses Manajerial*. Andi. Yogyakarta.
- Hendra, Franka., Supriyono., Efendi, Riki., Rosalinda., Indriyati, Retno. (2021). *A Business Feasibility Analysis of Small and Medium Enterprises for Product Strategy Determination*. Scientific Journal of Reflection: Economic, Accounting, Management and Business Vol. 4, No. 3.
- Larson, E. W., & Gray, C. F. (2011). *Project management: The managerial process*.
- MAPPI. (2018). *Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia*
- Purnomo, Rochmat Aldy., Riawan., Sugianto, La Ode. (2017). *Studi Kelayakan Bisnis*. Unmuh Ponorogo Press.
- Thompson, Alan. (2005). *Entrepreneurship and Business Innovation: The Art of Successful Business Starts-up and Business Planning*. Best Entrepreneur.
- Titman, Sheridan., Keown, Arthur J., Martin, John D. (2018). *Financial Management Principles and Application*. Pearson.

Referensi Peraturan

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 79 tahun 2023 tentang Tata Cara Penilaian Untuk Tujuan Perpajakan.

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-01/KN/2012 tentang Pedoman Pelaksanaan Penilaian Saham Dalam Rangka Pengelolaan Negara Dipisahkan.

Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor KEP-142/KN/2023 tentang Pedoman Analisis Kelayakan Bisnis Proposal Rencana Usaha Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Negara.

PENERAPAN PRINSIP-PRINSIP ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE (ESG) DALAM INDUSTRI: STUDI KASUS DI INDONESIA

Ambang Aries Yudanto

Program Studi Manajemen Aset Publik Sarjana Terapan,

Politeknik Keuangan Negara STAN

Email: ariesyudanto@pknstan.ac.id

Abstrak

Kesadaran global akan prinsip keberlanjutan dalam bisnis menyebabkan munculnya prinsip-prinsip Environmental, Social, and Governance (ESG) sebagai komponen penting dalam menilai kinerja dan nilai perusahaan. Di Indonesia, integrasi ESG bukan sekadar tren tetapi merupakan kebutuhan bagi perusahaan yang ingin bersaing di pasar yang kaya sumber daya namun semakin sadar lingkungan. Studi ini mengeksplorasi dampak praktik ESG terhadap nilai perusahaan di Indonesia, dengan memberikan contoh empiris dan perkembangan regulasi yang menyoroti pentingnya ESG dalam meningkatkan valuasi perusahaan. Temuan menunjukkan bahwa perusahaan yang memprioritaskan inisiatif ESG memperoleh manfaat dari manajemen risiko yang lebih baik, efisiensi operasional, dan peningkatan reputasi di pasar. Penelitian ini menekankan pentingnya pendekatan kolaboratif antara para pemangku kepentingan untuk mengatasi tantangan ESG dan mendorong pembangunan berkelanjutan.

Kata Kunci: ESG, nilai perusahaan, Indonesia, keberlanjutan, tata kelola, manajemen risiko

investasi pada perusahaan dengan kinerja ESG yang kuat, para investor dapat berkontribusi pada promosi keberlanjutan di sektor korporat.

Untuk Masyarakat Sipil dan LSM: Organisasi masyarakat sipil dan lembaga swadaya masyarakat harus terus mendorong akuntabilitas dan transparansi perusahaan yang lebih besar terkait praktik ESG. Melibatkan perusahaan dan pemangku kepentingan dapat membantu meningkatkan kesadaran tentang isu-isu keberlanjutan dan mempromosikan praktik bisnis yang bertanggung jawab.

Dengan mengadopsi rekomendasi ini, para pemangku kepentingan dapat secara kolektif meningkatkan praktik ESG di Indonesia, yang pada akhirnya berkontribusi pada pembangunan berkelanjutan dan peningkatan nilai perusahaan. Evolusi praktik ESG yang sedang berlangsung menghadirkan tantangan dan peluang, yang memerlukan pendekatan kolaboratif di antara semua pemangku kepentingan untuk mendorong perubahan yang berarti dan memupuk masa depan yang lebih berkelanjutan bagi Indonesia.

REFERENSI

- Adhariani, D., & Toit, E. d. (2020). Readability of Sustainability Reports: Evidence From Indonesia. *Journal of Accounting in Emerging Economies*, 10(4), 621–636. <https://doi.org/10.1108/jaee-10-2019-0194>
- Amidjaya, P. G., & Widagdo, A. K. (2019). Sustainability Reporting in Indonesian Listed Banks. *Journal of Applied Accounting Research*, 21(2), 231–247. <https://doi.org/10.1108/jaar-09-2018-0149>
- Astra Indonesia. (2024). *Advancing Our Sustainability Journey*. <https://www.astra.co.id/sustainability>
- Bank Mandiri. (2024). *ESG atau Environmental, Social, and Governance (Lingkungan, Sosial, dan Tata Kelola)*. <https://www.bankmandiri.co.id/environmental-social-and-governance>
- Carolina, V. (2023). Can ESG Performance Moderate the Effect of Tax Avoidance on Corporate Risk? *Riset Akuntansi Dan Keuangan Indonesia*, 8(1), 63–71. <https://doi.org/10.23917/reaksi.v8i1.21687>
- Ermayda, R. Z., Purnamasari, F., & Narullia, D. (2023). Corporate Social Responsibility and Tax Avoidance: Do Socially Responsible Firms in Indonesia Pay More Taxes. *Journal of Economics Finance and Management Studies*, 06(11). <https://doi.org/10.47191/jefms/v6-i11-53>

- Dong, B. (2023). A Systematic Review of the ESG Strategy Literature and Future Outlook. *Frontiers in Sustainable Development*, 3(4), 105–112. <https://doi.org/10.54691/fsd.v3i4.4784>
- Hardiningsih, P., Januarti, I., Yuyetta, E. N. A., Srimindarti, C., & Udin, U. (2020). The Effect of Sustainability Information Disclosure on Financial and Market Performance: Empirical Evidence From Indonesia and Malaysia. *International Journal of Energy Economics and Policy*, 10(2), 18–25. <https://doi.org/10.32479/ijeep.8520>
- He, Y. (2023). ESG Ratings and Corporate Value. *SHS Web of Conferences*, 169, 01058. <https://doi.org/10.1051/shsconf/202316901058>
- Johnson, R. B., Mans-Kemp, N., & Erasmus, P. D. (2019). Assessing the Business Case for Environmental, Social and Corporate Governance Practices in South Africa. *South African Journal of Economic and Management Sciences*, 22(1). <https://doi.org/10.4102/sajems.v22i1.2727>
- Kartika, F., Dermawan, A., & Hudaya, F. (2023). Pengungkapan Environmental, Social, Governance (ESG) Dalam Meningkatkan Nilai Perusahaan Publik Di Bursa Efek Indonesia. *Sosiohumaniora Jurnal Ilmiah Ilmu Sosial Dan Humaniora*, 9(1), 29–39. <https://doi.org/10.30738/sosio.v9i1.14014>
- Kontan.co.id. (2024). *Luncurkan GoZero - Sustainability Action by Telkom Indonesia, Aksi Nyata ESG Telkom*. <https://pressrelease.kontan.co.id/news/luncurkan-gozero-sustainability-action-by-telkom-indonesia-aksi-nyata-esg-telkom>
- Lubis, M., & Rokhim, R. (2021). The Effect of Environmental, Social, and Governance (ESG) Disclosure and Competitive Advantage on Companies Performance as an Implementation of Sustainable Economic Growth in Indonesia for Period of 2015-2019. *Iop Conference Series Earth and Environmental Science*, 940(1), 12059. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/940/1/012059>
- Manik, S. R. (2023). The Moderating Role of Board Diversity and COVID-19 on ESG Dimension Relationship With Financial Performance. *Ekspektra*, 7(2), 96–117. <https://doi.org/10.25139/ekt.v7i2.6386>
- Manita, R., Bruna, M. G., Dang, R., & Houanti, L. (2018). Board Gender Diversity and ESG Disclosure: Evidence From the USA. *Journal of Applied Accounting Research*. <https://doi.org/10.1108/jaar-01-2017-0024>

- Marliza, M. (2024). Morning Sustainalytics: Environmental, Social, Governance and Financial Leverage Risk Ratings on the Financial Performance of Mining Companies in Indonesia. *International Journal of Engineering Business and Social Science*, 2(04), 1164–1175. <https://doi.org/10.58451/ijebss.v2i04.149>
- Narotama, B. (2023). Corporate Environmental, Social, and Governance (ESG) and SMEs' Value (A Lesson From Indonesian Public SMEs). *Indonesian Journal of Business and Entrepreneurship*. <https://doi.org/10.17358/ijbe.9.2.197>
- Octaviani, F. A., & Utama, C. A. (2022). Impact of Corporate Hedging and ESG on Stock Price Crash Risk: Evidence From Indonesian Energy Firms. *Indian Journal of Corporate Governance*, 15(2), 149–169. <https://doi.org/10.1177/09746862221129341>
- Pambudi, J. A. A. (2023). Accelerating Indonesia Sustainable Infrastructure Development Through ESG Initiatives in PPP Ecosystem. *Iop Conference Series Earth and Environmental Science*, 1266(1), 12020. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1266/1/012020>
- Reber, B., Gold, A., & Gold, S. (2021). ESG Disclosure and Idiosyncratic Risk in Initial Public Offerings. *Journal of Business Ethics*, 179(3), 867–886. <https://doi.org/10.1007/s10551-021-04847-8>
- Sapiri, M. (2023). Causality of Bank Financial Performance, Green Bond, CSR, Green Financing Portfolio and CO2 Emissions in Transportation: Evidence From Indonesia. *International Journal of Energy Economics and Policy*, 13(6), 511–522. <https://doi.org/10.32479/ijeep.14936>
- Unilever Indonesia. (2024). *Unilever Indonesia jadi Perusahaan Terbuka dengan ESG Score Terbaik*. <https://www.unilever.co.id/news/press-releases/2024/unilever-indonesia-jadi-perusahaan-terbuka-dengan-esg-score-terbaik/>
- Yawika, M. K., & Handayani, S. (2019). The Effect of ESG Performance on Economic Performance in the High Profile Industry in Indonesia. *Journal of International Business and Economics*, 7(2). <https://doi.org/10.15640/jibe.v7n2a12>

ASSESSING BITCOIN VALUE

¹Roby Syaiful Ubed, ²Sony Hartono, ³Rizqi Haniyah

^{1,2,3}Program Studi Diploma III Penilai/PBB,

Politeknik Keuangan Negara STAN

Email: ¹robbyubed@pknstan.ac.id;

²sonyhart@pknstan.ac.id; ³rizqi.haniyah@pknstan.ac.id

Abstract

Bitcoin, as one of the most renowned cryptocurrencies, has created opportunities to serve as a more open and equitable alternative medium of exchange since its inception. With a peer-to-peer payment system, Bitcoin facilitates direct transactions between users without traditional intermediaries, such as banks. Its reputation as a secure and private digital asset is further reinforced by its chain of digital signatures and the anonymity of public keys. This study explores three main approaches to Bitcoin valuation: market value, perception-based value systems, and production cost value. Bitcoin's market value is often influenced by the subjective perceptions of holders and asymmetric information, which contribute to its price volatility. From the value creation model, Bitcoin's perceived value can be shaped by users' beliefs, such as its environmental impact or its role in fostering global economic equality. Meanwhile, the production cost approach evaluates Bitcoin based on the technical requirements of mining, such as electricity and technological infrastructure. Additionally, the study highlights the impact of institutional adoption and macroeconomic news on Bitcoin price volatility. While such volatility poses risks, the acceptance of Bitcoin by private entities and regulators, including the approval of Bitcoin-based ETFs, paves the way for broader adoption in the future. This research provides insights into the key factors shaping Bitcoin's value and its opportunities and challenges as both an exchange medium and an investment instrument.

Keywords: *bitcoin value, peer-to-peer payment system, valuation, cryptocurrencies*

The volatility of Bitcoin prices makes its use as an exchange tool and investment tool similar to other financial assets carry certain risks. However, government organizations such as central banks and private entities such as investment managers are starting to adopt digital currencies in their policies. This opens up the potential for wider utilization of Bitcoin.

REFERENCE

- Auer, R., Claessens, S., 2018. Regulating cryptocurrencies: assessing market reactions. BIS Quarterly Review.
- Autore, D. M., Clarke, N., & Jiang, D. (2021). Blockchain speculation or value creation? Evidence from corporate investments. *Financial Management*, 50(3), 727-746.
- Ciaian, P., Rajcaniova, M., Kanacs, d., 2016. The digital agenda of virtual currencies: can bitcoin become a global currency?.. *Information Systems and e-Business Management* 14 (4), 883–919.
- Coinmarketcap. 2024. Today's Cryptocurrency Prices by Market Cap. <https://coinmarketcap.com/>
- Coulter, K. A. (2022). The impact of news media on Bitcoin prices: modelling data driven discourses in the crypto-economy with natural language processing. *Royal Society Open Science*, 9(4), 220276.
- Corbet, S., Larkin, C. J., Lucey, B. M., Meegan, A., & Yarovaya, L. (2018). The volatility generating effects of macroeconomic news on cryptocurrency returns. Available at SSRN 3141986.
- Corbet, S., Lucey, B., Urquhart, A., Yarovaya, L., 2019. Cryptocurrencies as a financial asset: a systematic analysis. *International Review of Financial Analysis* 62, 182–199. doi:10.1016/j.irfa.2018.09.003.
- Cretarola, A., Figa-Talamanca, G., Patacca, M., 2017. A sentiment-based model for the bitcoin: Theory, estimation and option pricing. arXiv:1709.08621.
- Hayes, A. S. 2016. "Cryptocurrency Value Formation: An Empirical Study Leading to a Cost of Production Model for Valuing Bitcoin." *Telematics and Informatics*. 34 (7): 1308- 1321.
- Hayes, A. S. (2018). Bitcoin price and its marginal cost of production: support for a fundamental value. *Applied Economics Letters*, 26(7), 554–560. <https://doi.org/10.1080/13504851.2018.1488040>

- Kristoufek, L., 2013. Bitcoin meets google trends and wikipedia: quantifying the relationship between phenomena of the internet era. *Sci Rep* 3, 3415.
- Larsen, S. 2024. 5 Reasons Financial Advisors Are Turning To Bitcoin ETFs. <https://www.forbes.com/sites/digital-assets/2024/05/01/5-reasons-financial-advisors-are-turning-to-bitcoin-etfs/>
- Lyócsa, Š., Molnár, P., Plíhal, T., & Širaňová, M. (2020). Impact of macroeconomic news, regulation and hacking exchange markets on the volatility of bitcoin. *Journal of Economic Dynamics and Control*, 119, 103980.
- Marquit, M. 2023. These Governments Are Adopting Cryptocurrency For Payments – What Does It Mean?. <https://www.cultofmoney.com/government-crypto-adoption/>
- Mužić, I., & Gržeta, I. (2022). Expectations of macroeconomic news announcements: Bitcoin vs. Traditional assets. *Risks*, 10(6), 123.
- Nakamoto, S. (2008). Bitcoin: A Peer-to-Peer Electronic Cash System. www.bitcoin.org
- SEC. 2024. Statement on the Approval of Spot Bitcoin Exchange-Traded Products. <https://www.sec.gov/news/statement/gensler-statement-spot-bitcoin-011023>
- Shiller, R.J. *Narrative Economics: How Stories Go Viral and Drive Major Economic Events*. Princeton, NJ: Princeton University Press, 2019.
- Soni, U., & Preece, R. (2023). Valuation of Cryptoassets: A Guide for Investment Professionals. CFA Institute Research and Policy Center
- Wingreen, S. C., Kavanagh, D., Dylan-Ennis, P., & Miscione, G. (2020). Sources of cryptocurrency value systems: The case of Bitcoin. *International Journal of Electronic Commerce*, 24(4), 474-496.
- Whittaker, M. (2024). Bitcoin Halving: How It Works and Why It Matters. <https://www.forbes.com/advisor/in/investing/cryptocurrency/bitcoin-halving/>
- Zelizer, V.A. The social meaning of money: “Special monies.” *American Journal of Sociology*, 95, 2 (1989), 342–377.

PERLINDUNGAN HUKUM INVESTOR TERHADAP INVESTASI ASET KRIPTO DI INDONESIA

¹Aditya Wirawan, ²Roby Syaiful Ubed, ³Sony Hartono

¹Program Studi Manajemen Aset Publik Program Sarjana Terapan,

^{2,3}Program Studi Diploma III Penilai/PBB,

Politeknik Keuangan Negara STAN

Email: ¹adityawirawan@pknstan.ac.id;

²robbyubed@pknstan.ac.id; ³sonyhart@pknstan.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi investor dalam investasi aset kripto di Indonesia. Metode yang digunakan adalah studi literatur dan analisis kebijakan regulasi yang ada. Temuan menunjukkan bahwa regulasi aset kripto di Indonesia masih parsial dan tidak koheren, yang menyebabkan ketidakpastian hukum dan menghambat kepercayaan investor. Kolaborasi antara Bappebti, OJK, dan Kemenkominfo diperlukan untuk mengembangkan regulasi yang lebih komprehensif dan efektif. Selain itu, pendidikan dan sosialisasi mengenai risiko dan regulasi investasi aset kripto sangat penting untuk meningkatkan pemahaman masyarakat dan menciptakan ekosistem yang sehat bagi investasi aset kripto.

Kata kunci: *perlindungan hukum, investor aset kripto, regulasi Indonesia, kepercayaan pasar, pendidikan investasi.*

1. Pendahuluan

Aset kripto telah menjadi alternatif investasi yang semakin populer di seluruh dunia, termasuk di Indonesia, di mana penggunaan aset digital mengalami pertumbuhan pesat. Namun, perkembangan ini juga membawa tantangan signifikan terkait regulasi dan perlindungan investor. Menurut teori Rule of Law, regulasi yang jelas dan dapat ditegakkan merupakan fondasi bagi

REFERENSI

- Akhmad, A., & Rahman, M. (2023). Pengawasan Pasar Kripto di Indonesia: Tanggung Jawab Bappebti. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 12(1), 1-15.
- Anugrah, F., & Hidayat, R. (2023). Sanksi dalam Regulasi Aset kripto: Pendekatan Hukum. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 54(4), 130-145.
- Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi. (2019). *Peraturan Bappebti Nomor 5 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Perdagangan Berjangka Komoditi*.
- Dhiwangkara, R., & Sari, N. (2023). Evaluasi Regulasi Aset kripto dan Perlindungan Hukum bagi Investor. *Jurnal Hukum dan Teknologi*, 12(1), 45-60.
- Fuller, L. L. (1964). *The Morality of Law*. Yale University Press.
- Harahap, Y., & Prasetyo, B. (2023). Kerentanan Sistem Keamanan pada Bursa Kripto di Indonesia. *Jurnal Teknologi Informasi*, 15(3), 101-115.
- Hidayat, R., & Utami, S. (2023). Analisis Perlindungan Investor dalam Perdagangan Aset Kripto. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 20(2), 200-215.
- Kurniawan, H., & Hidayat, R. (2023). Analisis Regulasi Aset Kripto di Indonesia: Tantangan dan Peluang. *Jurnal Hukum Ekonomi*, 15(1), 78-89.
- Kurniawan, A., & Sari, R. (2023). Analisis Perlindungan Hukum bagi Investor di Pasar Aset kripto. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 16(3), 200-215.
- Kusuma, R. (2024). Implikasi Peretasan Aset Digital bagi Kepercayaan Investor. *Jurnal Manajemen Risiko*, 10(4), 80-92.
- Mulyadi, S. (2024). Kasus Kebobolan Data Platform Perdagangan Kripto di Indonesia: Dampak Terhadap Kepercayaan Investor. *Jurnal Keuangan Digital*, 12(3), 77-89.
- Nugroho, S. (2023). Kebijakan Keamanan Siber untuk Investasi Aset kripto. *Jurnal Cyber Security*, 8(1), 34-45.
- Nugroho, A., & Pramudito, D. (2023). Analisis Dampak Penurunan Nilai Aset kripto terhadap Investor. *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 18(3), 305-320.
- Pramudito, D., & Kurniawan, A. (2023). Dampak Regulasi Terhadap Investasi Aset kripto di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 19(1), 200-215.
- Prasetya, E., & Rachman, F. (2024). Pendekatan Regulasi Aset Kripto di Indonesia: Pembelajaran dari Kasus Internasional. *Jurnal Regulasi dan Hukum*, 11(2), 60-78.

- Prasetya, A., & Rachman, D. (2024). Perbandingan Regulasi Aset Kripto di Indonesia, Amerika Serikat, dan Uni Eropa. *Jurnal Hukum dan Kebijakan*, 12(2), 34-47.
- Prasetyo, I., & Utama, A. (2023). Efektivitas Pengawasan Bappebti dalam Melindungi Investor di Pasar Aset kripto. *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 18(2), 213-230.
- Presiden Republik Indonesia. (2023). *Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 2023 tentang Kementerian Komunikasi dan Informatika*.
- Putra, S., & Pratama, D. (2024). Dampak Pelanggaran Regulasi oleh Binance. *Jurnal Keuangan Internasional*, 14(3), 25-39.
- Raharjo, I. (2022). Cybersecurity Standards in the Aset kripto Market: The Need for Legal Frameworks. *Journal of Technology and Regulation*, 9(2), 123-136.
- Republik Indonesia. (1997). *Undang-Undang Nomor 32 Tahun 1997 tentang Perdagangan Berjangka Komoditi*.
- Republik Indonesia. (2011). *Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan*.
- Saputra, M., & Nugroho, F. (2024). Mengatasi Celah Regulasi di Pasar Kripto: Tinjauan terhadap Regulasi di Asia Tenggara. *Jurnal Kebijakan Keuangan Internasional*, 11(2), 67-79.
- Sari, N., & Nugroho, A. (2022). Pengaruh Pengawasan Terhadap Minat Investasi di Pasar Aset kripto. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 15(2), 101-115.
- Sari, N., & Nugroho, A. (2023). Meningkatkan Kapasitas Penegakan Hukum untuk Perlindungan Investor. *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 19(5), 175-190.
- Sari, N., & Gunawan, I. (2023). Analisis Pemahaman Investor terhadap Regulasi Aset kripto di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 16(2), 120-135.
- Suryani, T., & Kartika, L. (2024). Kebocoran Data Indodax dan Dampaknya pada Kepercayaan Investor. *Jurnal Keamanan Siber*, 9(2), 112-126.
- Susanto, H. (2022). Regulasi Aset kripto di Indonesia: Tinjauan Kebijakan. *Jurnal Kebijakan Publik*, 17(4), 150-165.
- Susanto, A., & Ramadhani, Y. (2024). Penguatan Peran Bappebti dalam Mengatur Pasar Kripto di Indonesia. *Jurnal Regulasi Digital*, 16(4), 56-67.
- Wahyuni, R. (2024). Standar Keamanan Siber pada Platform Kripto: Studi Kasus Peretasan Indodax. *Jurnal Teknologi Keuangan*, 8(1), 34-46.

- Wijaya, E. (2023). Markets in Crypto-Assets Regulation (MiCA) dan Implikasinya terhadap Perdagangan Kripto di Uni Eropa. *Jurnal Hukum Internasional*, 17(1), 98-109.
- Wijayanti, M., & Kurniawan, A. (2023). Keamanan dan Kepercayaan di Pasar Aset kripto: Tantangan dan Solusi. *Jurnal Sistem Informasi*, 15(2), 134-142.
- Yulianto, A., & Putri, R. (2023). Standar Keamanan Digital untuk Bursa Kripto di Indonesia. *Jurnal Teknologi Keuangan*, 13(2), 99-112.
- Yuliani, E., et al. (2023). Potensi Aset kripto sebagai Investasi Alternatif di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 25(1), 1-18.
- Yusuf, F., & Siregar, Y. (2023). Ketidakpastian Hukum terhadap Aset Kripto di AS: Tantangan bagi Investor. *Jurnal Hukum Internasional*, 11(2), 99-111.
- Zahra, A., & Ismail, R. (2023). Analisis Pengawasan Perdagangan Aset kripto di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Teknologi*, 12(1), 34-49.
- Peraturan Bappebti Nomor 5 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Perdagangan Berjangka Komoditi
- Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 2023 tentang Kementerian Komunikasi dan Informatika
- UU Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan
- UU Nomor 32 Tahun 1997 tentang Perdagangan Berjangka Komoditi

BIODATA PENULIS



Intan Puspitarini, S.E., M.ACC. FIN.

Penulis lahir di Kota Pati, Jawa Tengah, dan menghabiskan masa kecil serta remajanya di Solo, Jawa Tengah. Jenjang pendidikan tinggi secara formal dimulai di Sekolah Tinggi Akuntansi Negara (STAN), di mana ia meraih gelar Diploma III Akuntansi pada tahun 1998. Gelar Sarjana Ekonomi diperolehnya dari Universitas Mercu Buana, dilanjutkan dengan gelar Master of Accounting and Finance dari The University of Adelaide, Australia, yang diraihnya pada tahun 2008. Sejak tahun 1998, penulis mengabdikan diri di Kementerian Keuangan Republik Indonesia, dengan pengalaman di berbagai unit eselon I, yaitu: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan (1998-1999), Direktorat Jenderal Lembaga Keuangan (1999-2004), Direktorat Jenderal Perbendaharaan (2004-2007), dan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (2007-2016). Dengan berbekal ilmu dan keahlian selama menjadi praktisi, sejak tahun 2016 penulis mengabdikan dirinya sebagai dosen di Prodi Manajemen Aset Publik, Politeknik Keuangan Negara STAN. Saat ini penulis memberikan kontribusi penuh dalam mengembangkan pendidikan guna menyiapkan lulusan yang siap dan kompeten dalam menjaga dan mengelola asset publik. Penulis memfokuskan diri pada keilmuan di bidang Manajemen Aset Publik, dengan perhatian khusus pada aspek pendidikan, gender, dan isu keberlanjutan. Berbagai karya ilmiah telah diterbitkannya, yang mencerminkan dedikasi

	dan kontribusinya dalam bidang tersebut. Email: intan.puspitarini@pknstan.ac.id
	Eko Nur Surrachman Penulis saat ini bertugas sebagai dosen di Prodi Manajemen Aset Publik, Politeknik Keuangan Negara STAN, sejak bergabung pada tahun 2016. Selain melaksanakan tugas pengajaran, ia aktif menginisiasi berbagai kegiatan akademis, termasuk mendirikan Pusat Studi ICIDES (Infrastructure Center for Indonesia Development Studies) di PKN STAN. Pusat studi ini berfokus pada penyelenggaraan penelitian, advokasi, dan riset, khususnya untuk mendukung implementasi penelitian berbasis kebijakan (policy-based research) di bidang pembiayaan infrastruktur serta risiko fiskal dan lingkungan di bawah Kementerian Keuangan. Pengalaman sebelumnya mencakup karier di Badan Kebijakan Fiskal dan Direktorat Jenderal Pengelolaan Pembiayaan dan Risiko sejak tahun 2007. Eko merupakan alumni Diploma IV STAN tahun 2006 dan meraih gelar dari University of Queensland, Australia, pada tahun 2011. Email: e.nursurachman@pknstan.ac.id.
	Edy Riyanto Beliau lahir di Nganjuk Jawa Timur. Selepas SMA di Kertosono melanjutkan pendidikan di Sekolah Tinggi Akuntansi Negara (STAN) dan lulus pada tahun 1999, mendapatkan beasiswa magister di Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Gajah Mada dengan peminatan di bidang Penilaian Properti dan Bisnis. Bekerja di Kementerian Keuangan sejak tahun 2000, saat ini penulis mengabdikan diri sebagai dosen di Politeknik Keuangan Negara STAN. Sebelumnya penulis pernah

	bekerja di Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN), Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) dan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Disamping itu penulis juga terlibat dalam penulisan buku terkait dengan “Penilaian Properti” dan juga terlibat dalam beberapa penelitian dan kajian di bidang yang sama. Riset interest terkait dengan penilaian properti, penilaian sumberdaya alam dan manajemen Barang Milik Negara. Email: edy.riyanto@pknstan.ac.id
	Eri Wahyudi Penulis lahir di kota Solo, Jawa Tengah, menempuh pendidikan tinggi di Sekolah Tinggi Akuntansi Negara (STAN), dan lulus program Diploma IV pada tahun 2009. Penulis kemudian mendapatkan melanjutkan studi Pasca Sarjana di <i>Graduate School of Governance</i>, Sungkyunkwan University, Korea Selatan pada tahun 2012. Saat ini ia bertugas sebagai dosen di Prodi Manajemen Aset Publik Program Sarjana Terapan di Politeknik Keuangan Negara STAN sejak tahun 2016. Eri memiliki fokus studi pada bidang keilmuan Administrasi Publik, Manajemen Keuangan, dan Penilaian Bisnis untuk kepentingan pemerintah. Email: eri.wahyudi@pknstan.ac.id
	Ambang Aries Yudanto, S.E., MBA., M.Mgt. Penulis lahir dan menyelesaikan pendidikan sarjana di Universitas Islam Indonesia (UII), Yogyakarta pada tahun 2008. Penulis kemudian melanjutkan studi pascasarjana di Universitas Gadjah Mada (UGM) dan University of Melbourne, Australia dan kedua program tersebut diselesaikan pada tahun 2014. Saat ini penulis adalah dosen di Politeknik Keuangan Negara STAN dan pernah menjabat sebagai Kepala

	Unit Perpustakaan dari tahun 2016 hingga 2024. Penulis juga aktif dalam tri dharma Perguruan Tinggi dengan fokus pada pengelolaan Badan Usaha Milik Desa (BUMDesa), manajemen keuangan, manajemen aset, dan pengembangan kapasitas desa. Beberapa tulisannya sudah dimuat dalam berbagai jurnal, seperti Planning Malaysia, Bernas: Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat, Jurnal Pengabdian Kompetitif, Inobis: Jurnal Inovasi Bisnis dan Manajemen Indonesia. Email: ariesyudanto@pknstan.ac.id
	Roby Syaiful Ubed, S.T.P., MBA. Penulis adalah dosen lektor pada Program Diploma III Penilai dan Pajak Bumi Bangunan (PBB) di Politeknik Keuangan Negara STAN. Latar belakang pendidikan terakhir, ia menyelesaikan studi pascasarjana di Graduate School of International Management, International University of Japan, yang memberikan wawasan global di bidang manajemen dan keuangan. Saat ini, penulis sedang menyelesaikan program doktoralnya di Sekolah Bisnis, IPB University, yang fokus pada penelitian strategis dan inovatif di sektor bisnis. Sebagai akademisi dan peneliti, ia memiliki minat pada bidang penilaian properti, keuangan negara, dan pengembangan teknologi dalam sektor publik. Email: robyubed@pknstan.ac.id



Sony Hartono, S.Hut., M.B.A.

Penulis lahir dan menempuh jenjang dasar pendidikan di Kota Pati, Jawa Tengah. Penulis melanjutkan pendidikan tinggi di Fakultas Kehutanan, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta dan mendapatkan gelar Sarjana Kehutanan (S.Hut.) pada tahun 2006. Selanjutnya penulis melanjutkan pendidikan pasca sarjana di Program Magister Manajemen, Universitas Gadjah Mada dan mendapatkan gelar *Master of Business Administration* (M.B.A.) pada tahun 2008. Sejak tahun 2009, penulis berkarir di Kementerian Keuangan, dan mulai tahun 2016 menjadi Dosen Politeknik Keuangan Negara (PKN) STAN. Penulis saat ini merupakan Dosen di Program Studi Diploma III PBB/Penilai PKN STAN. Penulis selama ini aktif melakukan penelitian di bidang perpajakan, UMKM, pendidikan, dan aset kripto. Salah satu penelitian penulis terkait perpajakan dan aset kripto berjudul Potensi Kesuksesan Penerapan pajak Penghasilan Terhadap Transaksi Aset Kripto di Indonesia (2022). Email: sonyhart@pknstan.ac.id.



Rizqi Haniyah, S.E., MSC.

Penulis adalah dosen Asisten Ahli pada Program Diploma III PBB/Penilai di Politeknik Keuangan Negara STAN. Latar belakang pendidikan terakhir, ia menyelesaikan studi pascasarjana Akuntansi di University of Texas at Dallas. Sebagai akademisi dan peneliti, ia memiliki minat pada bidang Akuntansi dan Keuangan Negara. Email: rizqi.haniyah@pknstan.ac.id



Aditya Wirawan

Penulis adalah seorang akademisi dan praktisi hukum dengan fokus pada pengajaran, penelitian, dan pengabdian masyarakat di bidang hukum, piutang negara, serta manajemen aset. Menyelesaikan pendidikan S1 Hukum (2006) dan S2 Kenotariatan (2008) di Universitas Diponegoro, ia memulai kariernya sebagai pelaksana di Sekretariat Badan, Bagian OTL, BPPK (2009–2016) sebelum menjadi dosen di Politeknik Keuangan Negara STAN sejak 2016 dengan jabatan Lektor. Penulis mengampu mata kuliah seperti hukum perdata, hukum pidana, hukum agraria, piutang negara, dan pengelolaan kekayaan negara, serta aktif dalam publikasi ilmiah, termasuk buku Konstruksi Kebijakan Tata Cara Penyelesaian Piutang Negara (2022) dan Hukum Litigasi Bagian I Hukum Acara Tata Usaha Negara (2023). Selain berkontribusi di bidang akademik, penulis juga terlibat dalam pengabdian masyarakat, mendampingi pengelolaan kelembagaan dan inovasi usaha BUMDes di berbagai wilayah. Keaktifannya dalam sertifikasi dan pelatihan, seperti sertifikasi mediator dan auditor hukum, serta partisipasi dalam konferensi internasional, mencerminkan dedikasinya terhadap pengembangan ilmu pengetahuan dan praktik hukum. Dengan penelitian yang berfokus pada lelang, piutang, dan tata kelola aset. Email: adityawirawan@pknstan.ac.id.

Penciptaan Nilai **INVESTASI**

Buku ini mengupas tuntas bagaimana menciptakan nilai investasi yang berkelanjutan melalui pendekatan multidimensi dan relevan dengan konteks Indonesia. Pembahasan dimulai dari penciptaan nilai pada aset publik melalui kolaborasi dan keterlibatan pemangku kepentingan, hingga penerapan konsep *Special Mission Vehicle* dalam mendukung kebijakan fiskal dan pengelolaan aset negara. Buku ini juga mengeksplorasi peran strategis *Land Value Capture* dalam pengembangan kota dan pembiayaan infrastruktur di Jakarta, memberikan wawasan baru dalam mengoptimalkan sumber daya lokal.

Dilengkapi dengan kajian praktis, buku ini membahas teknik penentuan tingkat diskonto untuk analisis kelayakan bisnis dan investasi di Indonesia, serta penerapan prinsip-prinsip *Environmental, Social, and Governance* (ESG) dalam berbagai sektor industri. Tidak hanya berfokus pada aset tradisional, buku ini juga menjelaskan potensi dan tantangan investasi dalam aset digital seperti Bitcoin dan aset kripto, termasuk perlindungan hukum yang relevan bagi investor.

Buku ini adalah panduan strategis bagi pelaku bisnis, akademisi, dan pengambil kebijakan yang ingin memahami dinamika investasi masa kini. Dengan kombinasi teori dan studi kasus, buku ini menginspirasi pembaca untuk mengintegrasikan inovasi, keberlanjutan, dan strategi investasi yang berdampak positif bagi masa depan ekonomi Indonesia.



Penerbit

widina

www.penerbitwidina.com

ISBN 978-623-500-667-3



9

786235

006673