



Systematic Review of Valuation of State Property at the Indonesian State Property and Auction Service Office: Challenges and Successes

Muhammad Irsyad¹, Yusma Indah Jayadi²

¹Office of State Property and Auction Services, Makassar,

²IPB University, Bogor

Corresponding Author: Yusma Indah Jayadi yusmaindahji@gmail.com

ARTICLE INFO

Kata Kunci: State-Owned Asset Assessment, Office of State Property and Auction Services (OSPAS), Asset Appraisal, Systematic Literature Review

Received : 23, November

Revised : 24, December

Accepted: 25, January

©2024 Irsyad, Jayadi: This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



ABSTRAK

This research focuses on the assessment of State Property (BMN) at the State Property and Auction Service Office (KPKNL). The Systematic Literature Review method was used using identified research questions consisting of PICO (Population, Intervention, Comparator, and Outcome). Case studies in several KPKNLs reveal that the role of work units has not been fully evaluated, the rental value calculation process has not been optimal, and BMN revaluation improvements have been successful despite facing obstacles. Although the assessment was carried out according to regulations, a need was found to address the lack of understanding of work units, optimize rental value calculations, and better time management. The BMN assessment at KPKNL is in accordance with regulations, but improvements are needed, including better understanding of work units, optimization of the rental value calculation process, and more efficient time management in BMN revaluation.

Sistematik Review Penilaian Barang Milik Negara di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Indonesia: Tantangan dan Keberhasilan

Muhammad Irsyad¹, Yusma Indah Jayadi²

¹Office of State Property and Auction Services, Makassar,

²IPB University, Bogor

Corresponding Author: Yusma Indah Jayadi yusmaindahji@gmail.com

ARTICLE INFO

Kata Kunci: Penilaian Barang Milik Negara, KPKNL, Tinjauan Sistematis, Evaluasi Aset Negara

Received : 23, November

Revised : 24, December

Accepted: 25, January

©2024 Irsyad, Jayadi: This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



ABSTRAK

Penelitian ini memfokuskan pada penilaian Barang Milik Negara (BMN) di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Metode Systematic Literature Review digunakan menggunakan pertanyaan penelitian diidentifikasi terdiri dari PICO (Population, Intervention, Comparator, dan Outcome). Studi kasus di beberapa KPKNL mengungkapkan peran satuan kerja yang belum dievaluasi sepenuhnya, proses perhitungan nilai sewa yang belum optimal, dan perbaikan revaluasi BMN yang berhasil meskipun menghadapi kendala. Meskipun penilaian dilakukan sesuai peraturan, ditemukan kebutuhan untuk mengatasi kurangnya pemahaman satuan kerja, optimalisasi perhitungan nilai sewa, dan manajemen waktu yang lebih baik. Penilaian BMN di KPKNL telah sesuai dengan regulasi, namun perbaikan diperlukan, termasuk pemahaman satuan kerja yang lebih baik, optimalisasi proses perhitungan nilai sewa, dan manajemen waktu yang lebih efisien dalam revaluasi BMN.

PENDAHULUAN

Barang Milik Negara (BMN) adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. BMN merupakan aset negara yang memiliki nilai ekonomis dan dapat digunakan untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, BMN dapat diklasifikasikan menjadi dua, yaitu:

- Barang Milik Negara yang dipisahkan, yaitu BMN yang tidak dimaksudkan untuk dijual atau dihibahkan, tetapi digunakan secara langsung untuk penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional.
- Barang Milik Negara yang tidak dipisahkan, yaitu BMN yang dimaksudkan untuk dijual atau dihibahkan.

Penilaian aset milik negara merupakan kegiatan untuk menentukan nilai wajar aset milik negara. Nilai wajar aset milik negara merupakan harga yang dapat diperoleh di pasar pada tanggal penilaian, dengan memperhatikan kondisi dan situasi pasar yang wajar.

Penilaian aset milik negara memiliki peran penting dalam pengelolaan aset milik negara, antara lain:

- Sebagai dasar dalam penentuan nilai jual aset milik negara;
- Sebagai dasar dalam penentuan nilai sewa aset milik negara;
- Sebagai dasar dalam penentuan nilai agunan aset milik negara;
- Sebagai dasar dalam penentuan nilai kompensasi aset milik negara;
- Sebagai dasar dalam penentuan nilai tukar aset milik negara.

TINJAUAN PUSTAKA

Penelitian yang dilakukan oleh Vinathalia Lengkey, Herman Karamoy, dan Lidia Marlina Mawikere (2022) berjudul "Evaluasi Prosedur Penilaian Barang Milik Negara pada Bangunan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado". Penelitian ini mengkaji kesesuaian prosedur penilaian BMN pada bangunan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk oleh KPKNL Manado dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017 tentang Penilaian Barang Milik Negara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur penilaian BMN pada bangunan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk oleh KPKNL Manado sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian lainnya yang dilakukan oleh Muhammad Teriana (2023) berjudul "Tinjauan Atas Pelaksanaan Evaluasi Kinerja Barang Milik Negara Berbentuk Tanah dan/atau Bangunan pada KPKNL Bandung". Penelitian ini mengkaji pelaksanaan evaluasi kinerja BMN berupa tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Bandung. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan evaluasi kinerja BMN berupa tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Bandung sudah

sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun masih terdapat beberapa permasalahan yang perlu diperbaiki.

Penelitian-penelitian sebelumnya yang terkait dengan evaluasi penilaian aset milik negara hanya berfokus pada penilaian aset milik negara di satu wilayah tertentu. Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian yang lebih luas untuk mengetahui berbagai penilaian aset milik negara di berbagai wilayah lewat sistematik review. Sistematik review merupakan suatu metode penelitian yang sistematis dan terstruktur untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan merangkum hasil-hasil penelitian yang relevan dengan topik tertentu. Sistematik review dapat digunakan untuk mengetahui perkembangan penelitian di suatu bidang tertentu, serta untuk mengidentifikasi gap penelitian yang perlu diteliti lebih lanjut.

METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan metode Systematic Literature Review untuk merangkum bukti mengenai evaluasi penilaian aset milik negara KPKNL yang dilakukan pada bulan November dan Desember 2023.

Kriteria Kelayakan

Pada tahap awal penelitian, pertanyaan penelitian diidentifikasi terdiri dari PICO (Population, Intervention, Comparator, dan Outcome). Populasinya adalah KPKNL, intervensi tidak ada karena model evaluasi, komparatornya adalah berbagai penilaian aset negara. Outcome yang diharapkan adalah hasil evaluasi prosedur penilaian aset milik negara.

Strategi Pencarian

Pencarian dibatasi pada artikel yang diterbitkan di tahun tertentu hingga mulai tahun 2013-2023. Untuk mendapatkan hasil data sesuai tahapan ini, dimulai dengan pencarian data di website: <https://scholar.google.com/scholar>

Istilah pencarian berikut digunakan disetiap database "evaluasi penilaian aset milik negara di KPKNL" atau ((evaluasi) AND (penilaian) AND (aset milik negara) AND (di KPKNL)). Kriteria inklusi artikel, seperti Bahasa Indonesia, populasinya adalah wilayah KPKNL, intervensi yang dilakukan bukanlah intervensi melainkan evaluasi penilaian aset negara, study design secara kuantitatif maupun kualitatif evaluasi penilaian aset milik negara dan hasilnya adalah hasil evaluasi prosedur penilaian aset milik negara.

Seleksi studi

Seluruh penulis berperan menyaring seluruh judul artikel; judul yang berisi konten yang jelas-jelas tidak memenuhi kriteria penyertaan akan dihapus. Abstrak kemudian disaring dan yang tidak memenuhi kriteria inklusi yang disebutkan di atas akan dihapus. Setelah menyaring judul dan abstrak, artikel lainnya ditinjau secara lengkap untuk memastikan memenuhi kriteria inklusi. Selain itu, seluruh penulis menyelesaikan pencarian referensi ke depan untuk setiap studi yang memenuhi syarat dan kemudian menyaringnya menggunakan prosedur yang disebutkan di atas.

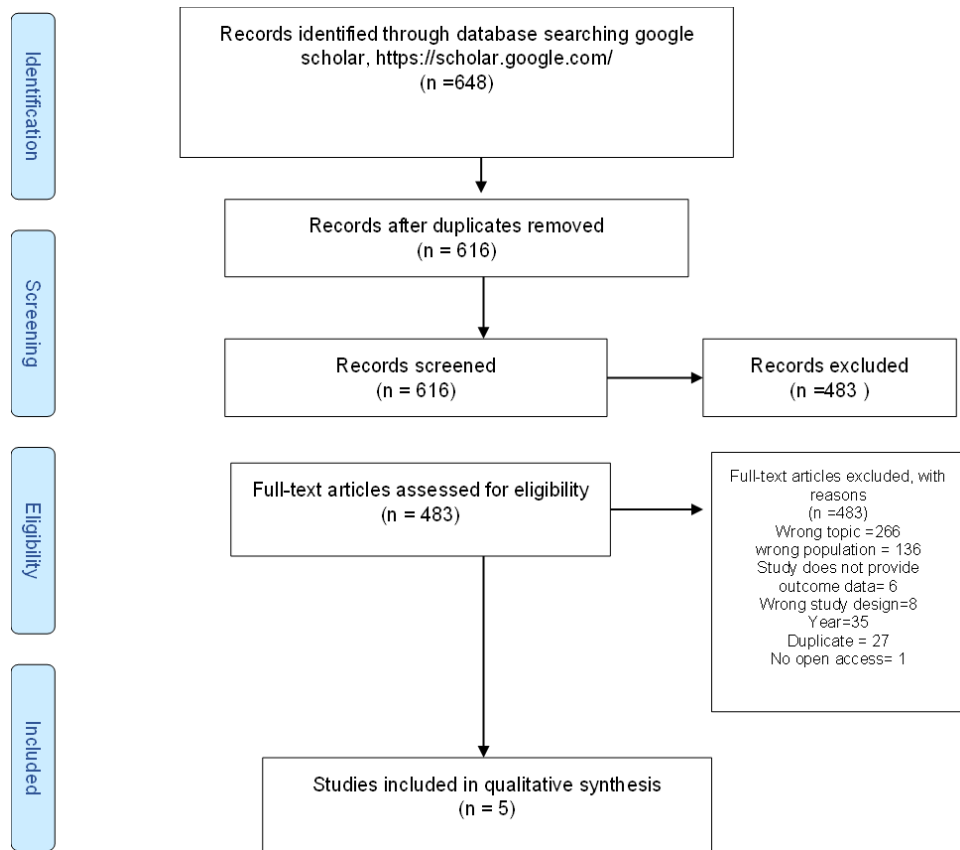
Ekstraksi Data

Seluruh penulis mengambil data berikut dari setiap studi yang memenuhi kriteria inklusi: jenis artikel adalah hasil penelitian Bahasa Indonesia, jenis intervensi adalah intervensi yang dilakukan bukanlah intervensi melainkan evaluasi penilaian aset milik negara, study design identifikasi secara deskriptif dengan berbagai metode evaluasi dan hasilnya adalah hasil evaluasi. Kriteria eksklusi yaitu subjek bukan wilayah KPKNL, perlakuan bukan evaluasi penilaian, jenis artikel yaitu Systematic Review, meta analisis.

Setelah mendapatkan jurnal terpilih, langkah selanjutnya adalah menyaring dan memilih data yang sesuai dengan menggunakan website <https://rayyan.ai/>. Kualitas data diukur dengan kejelasan metodologi artikel penelitian, yang dapat memberikan aspek kronologis yang baik mulai dari pemilihan bahan dan hasil studi yang sesuai dengan artikel ini. Setelah itu, dilakukan pengembangan protokol menggunakan Meta-analisis (PRISMA / Preferred Reporting Hans for Systematic Reviews and Meta-analysis). Proses ekstraksi data termasuk artikel teks lengkap dan informasi yang dirangkum dengan tinjauan sistematis (Gambar 1). Kemudian, dilakukan sintesis data untuk menyelidiki jumlah yang dipublikasikan.

Sintesis data

Tinjauan ini menggunakan sintesis data deskriptif untuk menyelidiki jumlah yang dipublikasikan dengan perlakuan evaluasi penilaian aset negara dengan komparator berbagai aset milik negara dan untuk mengidentifikasi atribut identifikasi (misalnya instrument, waktu dll) yang digunakan dalam keberhasilan identifikasi dan menggabungkan observasi ke dalam tabel matriks.



Gambar 1. Diagram Alir PRISMA

HASIL PENELITIAN

Tabel 1. Tabulasi Ekstraksi Data

No .	Judul Penelitian	Lokasi	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Kesimpulan
1	Evaluasi Peran Satuan Kerja dalam Penilaian Kembali BMN	KPKNL Padang Sidimpuan	Mengetahui sejauh mana pelaksanaan evaluasi peran satuan kerja dalam penilaian kembali barang milik negara.	Metode kualitatif dengan wawancara mendalam, observasi, dan studi dokumen.	1. Kementerian Keuangan telah melaksanakan evaluasi melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 107/PMK.06/2019. 2. Satuan kerja di KPKNL Padang Sidimpuan tidak melakukan evaluasi	Evaluasi peran satuan kerja dalam penilaian kembali barang milik negara di KPKNL Padang Sidimpuan belum optimal dan terdapat kendala dalam pelaksanaannya.

No	Judul Penelitian	Lokasi	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Kesimpulan
					terhadap peran mereka. 3. Pemahaman satuan kerja masih rendah. 4. Petugas pengisian formulir seharusnya PNS. 5. Adanya pergantian petugas tanpa penyerahan dokumen dan transfer pengetahuan.	
2	Evaluasi Prosedur Penilaian BMN pada PT. BRI oleh KPKNL Manado	KPKNL Manado	Mengevaluasi prosedur penilaian barang milik negara pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk oleh KPKNL Manado.	Jenis penelitian kualitatif dengan metode analisis deskriptif.	Proses perhitungan nilai sewa BMN di KPKNL Manado belum optimal secara keseluruhan, namun sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017.	Pelaksanaan prosedur penilaian BMN pada PT. BRI oleh KPKNL Manado sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
3	Prosedur Penilaian BMN di KPKNL Surakarta oleh Aulia Luthfi Febiyanti	KPKNL Surakarta	Mengetahui gambaran mengenai prosedur penilaian BMN berupa tanah dan/atau bangunan di KPKNL	Jenis pengamatan deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui	Pelaksanaan prosedur penilaian BMN di KPKNL Surakarta sesuai dengan aturan perundang-undangan.	Pelaksanaan prosedur penilaian BMN di KPKNL Surakarta sudah sesuai dengan aturan perundang-undangan.

No	Judul Penelitian	Lokasi	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Kesimpulan
			Surakarta.	wawancara, observasi, dan kajian dokumen.		
4	Studi Kasus Pengelolaan Aset BLBI Berupa Papan Reklame di Kanwil DJKN Jateng DIY	Kanwil DJKN Jateng DIY	Mengevaluasi pengelolaan aset BLBI berupa papan reklame di Kanwil DJKN Jateng DIY dengan pendekatan Cost Benefit Analysis (CBA).	Studi kasus dengan pendekatan CBA.	Skema pemanfaatan sewa atas aset BLBI berupa papan reklame memberikan keuntungan lebih besar.	Studi Kasus Pengelolaan Aset BLBI Berupa Papan Reklame di Kanwil DJKN Jateng DIY

No	Judul Penelitian	Lokasi	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Kesimpulan
5	Perbaikan Revaluasi BMN Berupa Tanah oleh KPKNL Yogyakarta (Tahun 2019)	KPKNL Yogyakarta	Untuk melakukan tinjauan terhadap pelaksanaan perbaikan revaluasi BMN berupa tanah yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta pada tahun 2019. Tinjauan ini bertujuan untuk memahami alasan pelaksanaan perbaikan revaluasi, menilai kesesuaian pelaksanaannya dengan kaidah hukum yang berlaku, menganalisis hasil pelaksanaan, serta mengidentifikasi masalah-masalah yang mungkin muncul dan	Studi Kepustakaan, Studi Lapangan (Wawancara dan Observasi)	Perbaikan revaluasi dilakukan karena BPK tidak menerima hasil revaluasi BMN pada tahun 2018-2019 dengan temuan-temuan pada LHP Nomor 119/LHP/XV/12/2018. Pelaksanaan perbaikan revaluasi atas 1.160 aset BMN berupa tanah telah sesuai dengan kaidah hukum PMK Nomor 107/PMK.06/2019 dan berhasil menyelesaikan target perbaikan revaluasi sejumlah 27.854 objek BMN (1.160 BMN berupa tanah) dari 166 satker, meningkatkan nilai wajar BMN dari Rp27.697.782.307,00 menjadi Rp89.614.326.6	Pelaksanaan perbaikan revaluasi BMN oleh KPKNL Yogyakarta berhasil meningkatkan nilai wajar BMN sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku. Meskipun terdapat beberapa permasalahan yang menghambat, hasil penilaian secara umum sesuai dengan target yang ditetapkan. Upaya perbaikan dan peningkatan manajemen BMN terus diperlukan untuk mengatasi kendala yang muncul selama proses perbaikan revaluasi.

No	Judul Penelitian	Lokasi	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Kesimpulan
			menghambat pelaksanaan tersebut.		27.000,00 (223.54%). Permasalahan yang menghambat meliputi waktu yang singkat, jumlah target yang banyak, chemistry tim pelaksana, rendahnya ketertiban inventarisasi BMN oleh satker, objek BMN di lapangan tidak dilakukan pengamanan dan pemeliharaan dengan baik, dan kesulitan menemukan lokasi fisik objek BMN.	

PEMBAHASAN

Tujuan dilakukan sistematika review adalah untuk menganalisis berbagai penilaian aset milik negara di berbagai wilayah lewat sistematik review. Prosedur penilaian Barang Milik Negara (BMN) adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menentukan nilai BMN secara objektif dan dapat dipertanggungjawabkan. Prosedur penilaian BMN diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017 tentang Penilaian Barang Milik Negara. Landasan hukum untuk prosedur penilaian BMN diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017 tentang Penilaian Barang Milik Negara. Dalam menentukan nilai BMN, teori nilai guna memainkan peran kunci. Menurut teori ini, nilai BMN ditentukan oleh beberapa faktor kritis, termasuk ketersediaan, kebutuhan, tingkat utilitas, dan tingkat risiko. Oleh karena itu, prosedur penilaian BMN harus mempertimbangkan faktor-faktor ini agar dapat

menghasilkan nilai yang akurat dan sesuai dengan tujuan penilaian (Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017; Damayanti & Nurbiyanto, 2020).

Tahap pertama dalam prosedur penilaian BMN adalah tahap persiapan. Pada tahap ini, beberapa kegiatan dilakukan, seperti identifikasi objek penilaian, penentuan tujuan penilaian, penentuan metode penilaian, dan penyusunan rencana penilaian. Selanjutnya, tahap kedua adalah pengumpulan data, yang melibatkan kegiatan seperti pengumpulan data primer, pengumpulan data sekunder, dan verifikasi data. Pada tahap ketiga, yaitu analisis data, dilakukan kegiatan pengolahan data dan penilaian berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan (Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017; Ikatan Ahli Penilai Indonesia, 2022).

Tahap terakhir adalah penyusunan laporan penilaian. Pada tahap ini, kegiatan mencakup penyusunan laporan penilaian dan penyerahan laporan penilaian kepada pihak yang berkepentingan. Seluruh proses ini diarahkan untuk menghasilkan laporan yang komprehensif dan dapat diandalkan mengenai nilai BMN.

Hasil penelitian kelima studi kasus mengenai penilaian BMN dan aset BLBI memberikan gambaran yang beragam terkait efektivitas dan kesesuaian pelaksanaannya. Pertama, penelitian pertama yang menguji evaluasi peran satuan kerja dalam penilaian kembali BMN di KPKNL Padang Sidimpuan menyatakan bahwa Kementerian Keuangan telah melakukan evaluasi peran satuan kerja sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun, satuan kerja di KPKNL Padang Sidimpuan belum melakukan evaluasi terhadap peran mereka dalam pelaksanaan penilaian kembali BMN. Faktor-faktor seperti rendahnya pemahaman satuan kerja terkait penilaian kembali BMN dan pergantian petugas tanpa transfer pengetahuan menjadi kendala yang perlu diatasi untuk meningkatkan kualitas evaluasi peran satuan kerja di lokasi tersebut.

Kedua, penelitian mengenai prosedur penilaian BMN di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk oleh KPKNL Manado menyimpulkan bahwa proses perhitungan nilai sewa BMN di KPKNL Manado belum optimal, meskipun sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hal ini menunjukkan perlunya optimalisasi dalam pelaksanaan proses perhitungan nilai sewa untuk meningkatkan efektivitasnya sesuai dengan regulasi yang ada.

Ketiga, penelitian yang mengevaluasi prosedur penilaian BMN berupa tanah dan/atau bangunan di KPKNL Surakarta menyatakan bahwa pelaksanaan prosedur penilaian BMN di KPKNL Surakarta sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hasil ini menunjukkan bahwa lokasi tersebut telah menjalankan prosedur penilaian BMN secara akurat dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Keempat, studi kasus pengelolaan aset BLBI berupa papan reklame di Kanwil DJKN Jateng DIY melalui pendekatan Cost Benefit Analysis menyimpulkan bahwa skema pemanfaatan sewa atas aset BLBI tersebut memberikan keuntungan yang lebih besar dibanding biaya yang dikeluarkan. Hal ini menunjukkan bahwa pengelolaan aset BLBI di lokasi tersebut dinilai efektif dan sesuai dengan prinsip Cost Benefit Analysis.

Kelima, hasil tinjauan terhadap perbaikan revaluasi BMN berupa tanah oleh KPKNL Yogyakarta menunjukkan bahwa langkah ini diambil sebagai respons terhadap temuan-temuan pada LHP Nomor 119/LHP/XV/12/2018. Meskipun menghadapi kendala seperti waktu yang singkat dan jumlah target yang banyak, KPKNL Yogyakarta berhasil meningkatkan nilai wajar BMN secara signifikan. Diskusi lebih lanjut dapat mempertimbangkan strategi pengelolaan waktu dan peningkatan efisiensi dalam menangani target yang besar.

Dengan demikian, perbedaan hasil penelitian ini mencerminkan kompleksitas implementasi penilaian BMN dan pengelolaan aset BLBI di berbagai lokasi, dengan tantangan dan potensi keberhasilan yang berbeda. Diperlukan pemahaman mendalam dan tindakan optimalisasi untuk memastikan bahwa proses penilaian dan pengelolaan aset berjalan sesuai dengan peraturan, efektif, dan memberikan manfaat maksimal.

Dari beberapa penelitian di atas, penilaian BMN di Indonesia sudah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini ditunjukkan oleh hasil penelitian yang menunjukkan bahwa pelaksanaan prosedur penilaian BMN di KPKNL Padang Sidempuan, KPKNL Manado, dan KPKNL Surakarta sudah sesuai dengan peraturan yang diatur. Namun, terdapat beberapa hal yang perlu ditingkatkan dalam pelaksanaan penilaian BMN, yaitu:

Evaluasi peran satuan kerja

Hasil penelitian menunjukkan bahwa evaluasi peran satuan kerja dalam penilaian kembali BMN di KPKNL Padang Sidempuan perlu ditingkatkan, terutama dalam pemahaman dan pengisian formulir. Hal ini menunjukkan bahwa masih terdapat satuan kerja yang belum memahami sepenuhnya tentang pentingnya penilaian BMN dan bagaimana cara mengisi formulir penilaian dengan benar. Hal ini disoroti dari beberapa aspek, seperti pemahaman yang rendah terkait penilaian kembali BMN dan kurangnya keterlibatan aktif dari beberapa satuan kerja dalam pengisian formulir penilaian. Oleh karena itu, diperlukan upaya untuk meningkatkan pemahaman satuan kerja, melibatkan mereka secara lebih aktif, dan memastikan proses pengisian formulir penilaian dilakukan secara cermat dan akurat.

Proses perhitungan nilai sewa BMN

Prosedur yang digunakan oleh KPKNL Manado sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017. Namun, terdapat kendala terkait jumlah tenaga penilai yang terbatas, yang memperlambat proses penilaian. Oleh karena itu, perlu upaya untuk meningkatkan kapasitas sumber daya manusia agar proses penilaian dapat berjalan lebih efisien. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa proses perhitungan nilai sewa BMN di KPKNL Manado belum optimal. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain:

1. Kurangnya data pendukung yang akurat dan terkini
2. Kurangnya pemahaman penilai terhadap metode penilaian sewa
3. Kurangnya pengawasan dari atasan

Pemanfaatan BMN

Studi yang mengevaluasi pengelolaan aset BLBI di Kanwil DJKN Jateng DIY menunjukkan bahwa pengelolaan aset tersebut telah memenuhi ketentuan regulasi. Penggunaan Cost Benefit Analysis (CBA) dalam pengelolaan aset berupa papan reklame memberikan hasil positif, menunjukkan bahwa pengelolaan aset ini layak untuk dilanjutkan. Oleh karena itu, dalam konteks ini, pengelolaan aset BLBI di Kanwil DJKN Jateng DIY telah memenuhi kriteria keberhasilan.. Hasil penelitian menunjukkan bahwa skema pemanfaatan sewa atas aset BLBI berupa papan reklame memberikan keuntungan lebih besar dibandingkan dengan skema pemanfaatan lainnya. Hal ini menunjukkan bahwa pemanfaatan BMN melalui sewa dapat menjadi salah satu alternatif untuk meningkatkan nilai BMN dan memberikan keuntungan bagi negara.

Studi ketiga di KPKNL Surakarta menunjukkan bahwa prosedur penilaian BMN sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan prosedur penilaian di KPKNL Surakarta dinilai baik dan sesuai dengan standar yang ditetapkan. Oleh karena itu, dalam konteks ini, penilaian BMN di KPKNL Surakarta telah memenuhi persyaratan dan tidak memerlukan perubahan substansial.

Kendala Pelaksanaan Perbaikan Revaluasi BMN Berupa Tanah

Pelaksanaan perbaikan revaluasi BMN berupa tanah pada tahun 2019 oleh KPKNL Yogyakarta menunjukkan pencapaian yang signifikan dalam menanggapi temuan BPK dan meningkatkan nilai wajar BMN. Meskipun demikian, terdapat beberapa permasalahan dan hambatan yang memengaruhi kelancaran pelaksanaan. Singkatnya waktu pelaksanaan dan jumlah target yang besar, terkait dengan 26.698 objek BMN, menciptakan tekanan pada tim pelaksana. Meskipun KPKNL Yogyakarta berhasil menyelesaikan tugasnya, permasalahan internal seperti mutasi anggota tim menciptakan tantangan dalam membangun chemistry yang diperlukan. Rendahnya ketertiban pelaksanaan inventarisasi BMN oleh satker juga menjadi kendala, dengan beberapa objek BMN di lapangan tidak mendapatkan pemeliharaan dan pengamanan yang baik. Selain itu, kesulitan satker dengan jumlah objek BMN yang besar dalam menemukan lokasi fisik objek BMN juga menjadi masalah tersendiri. Meskipun demikian, KPKNL Yogyakarta berhasil menjaga kualitas pelayanan dan meminimalkan dampak negatif terhadap Indikator Kinerja Utama (IKU). Pelaksanaan perbaikan revaluasi di satu sisi memberikan kontribusi signifikan terhadap peningkatan nilai wajar BMN secara nasional, namun di sisi lain, beberapa BMN masih belum ditemukan setelah selesai pelaksanaan. Proses penindakan terhadap permasalahan tersebut akan memerlukan upaya lanjutan sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam PMK Nomor 107/PMK.06/2019. Oleh karena itu, pengelolaan BMN memerlukan strategi yang lebih holistik dan peningkatan koordinasi antara satker dan instansi terkait untuk mengatasi kendala-kendala yang muncul selama proses perbaikan revaluasi.

Kementerian Keuangan menjalankan evaluasi peran satuan kerja sebagai bagian dari strategi manajemen risiko yang bertujuan meningkatkan akurasi dan keamanan manajemen aset negara. Proses ini sejalan dengan prinsip-prinsip

Enterprise Risk Management (ERM) yang diterapkan dalam pengidentifikasian, penilaian, dan mitigasi risiko (Fraser & Simkins, 2010). Implementasi ERM membantu Kementerian Keuangan dalam pengelolaan risiko secara holistik untuk mencapai tujuan organisasi. KPKNL Padangsidimpuan mengusung pendekatan manajemen risiko dan strategi sosialisasi yang terencana secara rutin sebagai upaya untuk memastikan pemahaman dan ketaatan satuan kerja terhadap proses penilaian kembali BMN. Teori manajemen risiko dan sikap risiko (Risk Attitude) menjadi dasar dalam mengelola risiko yang dapat muncul dalam pelaksanaan tugas (Hillson & Murray-Webster, 2017). Pendekatan ini mendukung adaptabilitas dalam menghadapi perubahan dan tantangan.

Proses evaluasi oleh satuan kerja sendiri mencerminkan prinsip evaluasi kinerja organisasi dan upaya perbaikan berkelanjutan. Teori manajemen kinerja sebagaimana dijelaskan oleh Ingraham & Lynn (2004) menyoroti pentingnya introspeksi dan pengembangan diri organisasi. Proses ini memberikan peluang bagi satuan kerja untuk mengidentifikasi dan mengatasi kendala internal yang mungkin mempengaruhi kualitas penilaian BMN. Kendala terkait jumlah tenaga penilai di KPKNL Manado dapat dianalisis dengan menggunakan konsep manajemen sumber daya manusia (Human Resource Management). Teori ini, seperti yang diuraikan oleh Noe et al. (2017), menekankan pentingnya penempatan yang tepat, pengembangan keterampilan, dan strategi SDM yang efektif. Kesesuaian antara jumlah dan kualitas sumber daya manusia menjadi kunci dalam mencapai efisiensi operasional.

Pentingnya koordinasi dengan pemohon barang oleh Seksi Pelayanan Penilaian KPKNL Surakarta dapat dianalisis melalui lensa komunikasi efektif dan manajemen hubungan pelanggan. Konsep "The Skilled Helper" oleh Egan (2014) yang mengedepankan pendekatan berbasis pemecahan masalah dan pengembangan peluang dapat diterapkan dalam meningkatkan efektivitas komunikasi antara pihak terkait, terutama dalam menangani perbedaan data di lapangan.

Pada kendala yang dihadapi oleh KPKNL Yogyakarta dalam menghadapi kendala waktu yang singkat dan tekanan pada tim pelaksana, prinsip-prinsip manajemen proyek, seperti pemantauan progres, alokasi sumber daya yang efisien, dan penjadwalan yang baik, dapat diterapkan. Pemilihan metodologi manajemen proyek yang tepat, seperti metode Critical Path Method (CPM) atau metode PERT (Program Evaluation and Review Technique), dapat membantu dalam mengidentifikasi jalur kritis dan mengelola waktu dengan efektif. Misalnya memastikan adopsi metodologi manajemen proyek yang baik, memantau progres secara teratur, dan melakukan pemantauan risiko secara proaktif untuk mengidentifikasi dan mengatasi potensi kendala waktu Schwalbe, K. (2018). Selain itu, Teori Manajemen Sumber Daya Manusia dalam mengatasi permasalahan internal seperti mutasi anggota tim yang dapat mempengaruhi chemistry tim, prinsip-prinsip manajemen sumber daya manusia, termasuk perencanaan sumber daya manusia dan pengembangan tim, dapat membantu membangun dan mempertahankan tim yang solid. Teknik manajemen perubahan yang efektif, memberikan pelatihan dan dukungan kepada anggota tim yang baru, dan menerapkan strategi pengembangan tim untuk memperkuat

kerjasama. Teori Pengelolaan Inventarisasi, rendahnya kesadaran dan ketertiban pelaksanaan inventarisasi BMN oleh satker memerlukan penerapan prinsip-prinsip pengelolaan inventarisasi dan manajemen risiko untuk meningkatkan proses ini. Misalnya, memberikan pelatihan kepada satker mengenai pentingnya inventarisasi, menyusun pedoman praktis untuk pelaksanaan inventarisasi, dan menerapkan strategi manajemen risiko untuk mengidentifikasi dan mengatasi kendala inventarisasi. Teori Pengelolaan Aset, untuk meningkatkan pemeliharaan dan pengamanan BMN di lapangan, prinsip-prinsip pengelolaan aset dapat diterapkan. Misalnya mengimplementasikan strategi pemeliharaan preventif, meningkatkan pengawasan dan pemantauan atas BMN, serta menerapkan praktik pengamanan yang baik sesuai dengan prinsip-prinsip manajemen aset. Penerapan teori-teori di atas membutuhkan pendekatan yang holistik dan adaptasi sesuai dengan konteks spesifik KPKNL Yogyakarta.

Dengan menerapkan teori-teori ini, instansi terkait dapat memperkuat dasar konseptual dan praktis mereka, menciptakan landasan yang kokoh untuk meningkatkan efektivitas dalam penilaian dan pengelolaan aset.

Keberhasilan penilaian Barang Milik Negara (BMN) merupakan hasil dari berbagai faktor yang dapat diidentifikasi melalui hasil penelitian yang terdokumentasi. Kesesuaian pelaksanaan penilaian BMN dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan faktor utama yang mempengaruhi keberhasilan tersebut. Penilaian yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku akan menghasilkan nilai yang objektif dan dapat dipertanggungjawabkan. Selanjutnya, kelengkapan data dan informasi juga menjadi faktor penentu keberhasilan penilaian BMN. Proses penilaian yang didukung oleh data yang lengkap akan menghasilkan nilai yang lebih akurat dan dapat diandalkan.

Keterampilan dan kompetensi penilai memegang peran penting dalam menentukan keberhasilan penilaian BMN. Penilai yang memiliki keterampilan dan kompetensi yang memadai akan mampu memberikan nilai yang lebih tepat sesuai dengan karakteristik dan kondisi BMN yang dinilai. Proses penilaian yang terstandarisasi juga menjadi faktor kunci dalam mencapai keberhasilan. Standarisasi proses penilaian akan menciptakan nilai yang konsisten dan dapat diandalkan, memastikan bahwa setiap penilaian dilakukan dengan metode yang seragam.

Selain dari faktor-faktor yang telah diuraikan sebelumnya, keberhasilan penilaian Barang Milik Negara (BMN) juga sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor tambahan. Pertama-tama, ketersediaan anggaran memainkan peran krusial dalam mendukung pelaksanaan penilaian BMN secara optimal. Anggaran yang memadai memungkinkan pelaksanaan penilaian dilakukan dengan sumber daya yang memadai, termasuk tenaga ahli, teknologi, dan infrastruktur yang diperlukan.

Selanjutnya, kerjasama antarinstansi menjadi faktor yang tak kalah penting. Kolaborasi dan koordinasi antarinstansi terkait akan memberikan kemudahan dalam memperoleh data dan informasi yang diperlukan dalam proses penilaian BMN. Sinergi antarinstansi dapat mengatasi hambatan akses terhadap data dan informasi, memastikan bahwa penilaian dilakukan dengan

landasan yang komprehensif dan akurat. Faktor ketiga yang turut berperan adalah kesadaran masyarakat terhadap pentingnya penilaian BMN. Kesadaran ini menciptakan dukungan dari masyarakat sebagai pemangku kepentingan yang memiliki peran dalam pengawasan dan peningkatan akuntabilitas pelaksanaan penilaian. Masyarakat yang sadar akan pentingnya penilaian BMN cenderung lebih responsif dan proaktif dalam mendukung upaya-upaya penilaian yang dilakukan oleh instansi terkait.

Dalam penelitian Nurbiyanto (2020) menemukan bahwa ketersediaan anggaran, kerjasama antarinstansi, dan kesadaran masyarakat juga merupakan faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan penilaian BMN. Dalam penelitian lain, Rosiana dan Solovida (2018) menemukan bahwa pemanfaatan BMN melalui sewa dapat menjadi salah satu alternatif untuk meningkatkan nilai BMN dan memberikan keuntungan bagi negara. Pelaksanaan penilaian kembali BMN di Indonesia masih belum optimal. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain kurangnya pemahaman penilai terhadap peraturan perundang-undangan dan kurangnya pengawasan dari atasan.

Studi Agustina dan Hartono (2019) menemukan bahwa evaluasi peran satuan kerja dalam penilaian kembali BMN sudah berjalan dengan baik. Hal ini ditunjukkan oleh tingginya tingkat pemahaman dan pengisian formulir oleh satuan kerja. Dalam penelitian lain, Putri et al. (2022) menemukan bahwa proses perhitungan nilai sewa BMN di KPKNL Surakarta sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, proses perhitungan nilai sewa BMN di KPKNL Surakarta belum optimal. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain Kurangnya data pendukung yang akurat dan terkini.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Penelitian-penelitian ini memberikan wawasan yang berguna dalam meningkatkan pengelolaan dan penilaian aset milik negara di Indonesia. Namun, beberapa hal perlu diperhatikan:

1. Penguatan Evaluasi Peran Satuan Kerja, peningkatan pemahaman dan partisipasi satuan kerja dalam proses penilaian kembali BMN menjadi fokus perbaikan. Upaya sosialisasi, pelatihan, dan pengawasan perlu ditingkatkan untuk memastikan peran satuan kerja optimal dalam proses evaluasi.
2. Optimalisasi Proses Perhitungan Nilai Sewa, penting untuk memperbaiki proses perhitungan nilai sewa BMN dengan memperhatikan aspek-aspek seperti pengumpulan data yang akurat, pemahaman metode penilaian sewa, dan peningkatan pengawasan dari atasan. Meningkatkan kapasitas sumber daya manusia dapat membantu mengatasi kendala jumlah tenaga penilai yang terbatas.
3. Kontinuitas Pengelolaan Aset BLBI, pengelolaan aset BLBI berupa papan reklame dengan menggunakan pendekatan Cost Benefit Analysis (CBA) telah memberikan hasil positif. Oleh karena itu, perlu dipertimbangkan untuk melanjutkan pengelolaan aset ini dengan mempertahankan skema sewa yang memberikan keuntungan lebih besar.

4. Perhatian Terhadap Kendala dan Permasalahan, perbaikan revaluasi BMN berupa tanah menunjukkan keberhasilan dalam meningkatkan nilai wajar BMN, namun kendala seperti waktu yang singkat, jumlah target yang besar, dan permasalahan internal perlu mendapatkan perhatian lebih lanjut. Strategi manajemen proyek yang baik dan koordinasi yang efektif dapat membantu mengatasi kendala-kendala tersebut.
5. Implementasi Prinsip Manajemen Risiko dan Kinerja, penggunaan prinsip-prinsip manajemen risiko, manajemen kinerja, dan strategi manajemen proyek dapat memberikan kontribusi positif dalam meningkatkan efektivitas pelaksanaan dan pengelolaan aset milik negara.

Penting untuk terus mengembangkan dan memperbaiki proses evaluasi dan pengelolaan aset milik negara untuk memastikan optimalitas dan ketaatan terhadap regulasi yang berlaku. Peran kunci pemangku kepentingan, koordinasi yang baik, dan penerapan praktik terbaik dalam manajemen aset dapat membantu mencapai tujuan pengelolaan aset milik negara yang berkelanjutan..

PENELITIAN LANJUTAN

Penelitian ini Masih memiliki keterbatasan maka perlu dilakukan penelitian lanjutan terkait topik “Sistematik Review Penilaian Barang Milik Negara di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Indonesia: Tantangan dan Keberhasilan”

DAFTAR PUSTAKA

- Caprara, G. V., & Zimbardo, P. G. (2004). *Personalizing politics: A congruency*
- Amalia, R. R., & Yuliana, I. (2021). Evaluasi Peran Satuan Kerja dalam Penilaian Kembali Barang Milik Negara pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padangsidempuan. *Jurnal Sosial Dan Sains*, 1(3), Article 3. <https://doi.org/10.59188/jurnalsosains.v1i3.65>
- Damayanti, R., & Nurbiyanto, M. (2020). Teori Penilaian Barang Milik Negara. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 22(2), 125-130.
- Egan, G. (2014). *The skilled helper: A problem-management and opportunity-development approach to helping*. Cengage Learning.
- Fraser, J., & Simkins, B. (2010). *Enterprise risk management: Today's leading research and best practices for tomorrow's executives*. John Wiley & Sons.
- Hillson, D., & Murray-Webster, R. (2017). *Understanding and managing risk attitude*. Routledge.
- IAPI (Ikatan Ahli Penilai Indonesia). (2022). *Buku Pegangan Penilaian Barang Milik Negara*. Jakarta: IAPI.
- Ingraham, P. W., & Lynn, L. E. (2004). *The impact of e-government on state and local government*. National Center for Public Performance.
- Lengkey, V., Karamoy, H., & Mawikere, L. M. (2022). EVALUASI PROSEDUR PENILAIAN BARANG MILIK NEGARA PADA BANGUNAN PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MANADO. *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, Dan Hukum)*,

- 6(1), Article 1.
<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lppmekosobudkum/article/view/41484>
- Nurbiyanto, M. (2020). Revaluasi Barang Milik Negara di Indonesia: Perspektif Perpajakan dan Penilaian. *Jurnal Perpajakan Indonesia*, 2(1), 1-14.
- Prananta, E. (2021). Evaluasi Peran Satuan Kerja dalam Penilaian Kembali Barang Milik Negara pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padangsidempuan. *Jurnal Sosial Dan Sains*, 1(3), Article 3. <https://doi.org/10.59188/jurnalsosains.v1i3.65>
- Robbins, S. P., Judge, T. A., & Judge, T. A. (2017). *Organizational Behavior*.
- Schwalbe, K. (2018). *Information Technology Project Management*.
- Teriana, M. (2023). Tinjauan atas pelaksanaan evaluasi kinerja barang milik negara berbentuk tanah dan/atau bangunan pada kpknl bandung. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 18(2), 1-12.
- Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara.
- Putri, A. A. E., Ilhanah, S., Rudhiya, Z., & Putri, S. M. S. (2022). Prosedur Penilaian Barang Milik Negara Berupa Tanah dan/atau Bangunan di KPKNL Surakarta. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 24(2), 147-156. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jakarta2/baca-berita/20185/Menara-BTS-diatas-Gedung-pemerintah.html>
- <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13233/Peran-Penilaian-dalam-Pemanfaatan-BMN.html>model of political preference. *American Psychologist*. <https://doi.org/10.1037/0003-066X.59.7.581>
- Diener, E. (2000). Subjective well-being: The science of happiness and a proposal for a national index. *American Psychologist*. <https://doi.org/10.1037/0003-066X.55.1.34>
- Haerani, S., Parmitasari, R. D. A., Aponno, E. H., & Aunalal, Z. I. (2019). Moderating effects of age on personality, driving behavior towards driving outcomes. *International Journal of Human Rights in Healthcare*. <https://doi.org/10.1108/IJHRH-08-2017-0040>
- Lusardi, A., Mitchell, O. S., & Curto, V. (2010). Financial literacy among the young: Evidence and implications. *National Bureau of Economic Research*, 358-380. Retrieved from <https://www.nber.org/papers/w15352.pdf>
- Sabri, M. F., & MacDonald, M. (2010). Savings Behavior and Financial Problems among College Students: The Role of Financial Literacy in Malaysia | Sabri | Cross-cultural Communication. *Crosscultural Communication*. <https://doi.org/10.3968/j.ccc.1923670020100603.009>