

**PENGARUH INVENTARISASI DAN REVALUASI TERHADAP
OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET
(STUDI KASUS PADA SATUAN KERJA PERGURUAN TINGGI NEGERI
WILAYAH YOGYAKARTA)**

Agus Santosa¹

Universitas Pembangunan Nasional Veteran Yogyakarta
FEB - Program Studi Ilmu Ekonomi Pembangunan
E-mail: agssjogja@gmail.com

Abstrak

Pengaruh Inventarisasi dan Revaluasi Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Negara. Salah satu masalah utama dalam pengelolaan aset adalah ketidakteraturan dalam penggunaan dan pemanfaatannya. Hal ini menyulitkan satuan kerja pemerintah untuk menentukan kepastian kekayaan harta kekayaan yang dikuasai atau dikelola, sehingga kekayaan cenderung tidak optimal dalam penggunaan atau pemanfaatannya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Pengaruh Inventarisasi dan Revaluasi Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset di Satker Kemendikbudristek Daerah DIY. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah Inventory, Legal Audit, dan Revaluasi. Dengan menggunakan purposive sampling, jumlah sampel penelitian yang diambil sebanyak 80 kuesioner dari pegawai yang menangani aset sebagai data pendukung informasi. Jenis penelitian ini adalah kuantitatif dengan menggunakan metode analisis regresi berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Inventarisasi, Revaluasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset, sedangkan Legal Audit tidak berpengaruh terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset. Nilai koefisien determinasi menunjukkan bahwa inventarisasi, legal audit, dan revaluasi secara bersama-sama memberikan kontribusi terhadap optimalisasi pemanfaatan aset, yaitu sebesar 53,99%, dan sisanya sebesar 46,01% dipengaruhi oleh faktor lain di luar model penelitian.

Kata kunci: Inventarisasi, Legal Audit, Revaluasi, Optimalisasi Pemanfaatan Aset.

Abstract

The Effect of Inventory and Revaluation on Optimizing the Utilization of State Property. One of the main problems in asset management is the irregularity in its use and utilization. This makes it difficult for government work units to determine the certainty of the wealth of assets controlled or managed, so that wealth tends to be not optimal in its use or utilization. This study aims to analyze the Influence of Inventory and Revaluation on Optimizing Asset Utilization in the Kemendikbudristek Regional DIY Work Unit. The variables used in this research are Inventory, Legal Audit, and Revaluation. By using purposive sampling, the number of research samples taken as many as 80 questionnaires from employees who handle assets as supporting data information. This type of research is quantitative using multiple regression analysis method. The results showed that the Inventory, Revaluation had a positive and significant effect on Optimizing Asset Utilization, while Legal Audit had no effect on Optimizing Asset Utilization. The value of the coefficient of determination shows that the inventory, legal audit, and revaluation together contribute to the optimization of asset utilization, viz by 53.99%, and the rest by 46.01% is influenced by other factors outside the research model.

Keywords: Inventory, Legal Audit, Revaluation, Optimization of Asset Utilization.

Pendahuluan

I. Latar Belakang

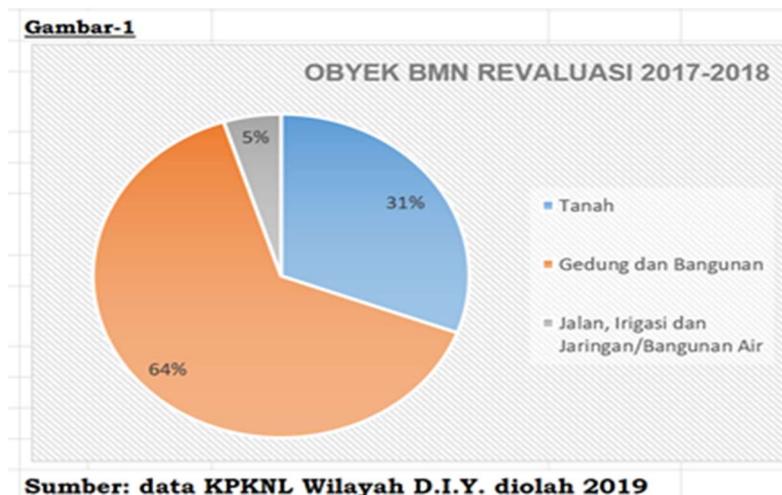
Setiap organisasi swasta maupun organisasi pemerintah tentunya memiliki aset, baik yang berwujud maupun tidak berwujud. Setiap aset yang dimiliki harus dikelola dengan efektif dan efisien sehingga aset tersebut dapat memberikan manfaat bagi sektor swasta maupun publik dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan pemberian layanan kepada publik. Seiring dengan berjalannya waktu nilai aset tetap yang tercatat dalam neraca mengalami perbedaan dibandingkan dengan nilai wajarnya. Aset tetap tanah kecenderungannya

mengalami kenaikan nilai wajar sehingga nilai buku di neraca dicatat lebih rendah. Hal ini dikarenakan tanah tidak mengalami depresiasi tapi sebaliknya mengalami apresiasi, persediaan tanah tidak elastis; oleh karena itu, harga tanah akan naik seiring meningkatnya permintaan (Darin-Drabkin, 1977). Berbeda dengan tanah, aset tetap berupa bangunan cenderung mengalami penurunan karena usia, penggunaan, dan kondisi fisik yang berubah. Perbedaan antara nilai buku yang tercatat dalam neraca dengan nilai wajar membuat laporan keuangan negara tidak menggambarkan kekayaan yang sebenarnya. Negara seolah tidak memiliki kekayaan yang bertambah banyak padahal setiap tahun negara selalu melakukan belanja melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) mulai dari tingkat pengelola barang, pengguna barang K/L hingga kuasa pengguna barang atau satuan kerja. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang perubahan PP 27 Tahun 2014 penjelasan pasal 52 ayat (1) menyebutkan yang dimaksud dengan "kondisi tertentu" antara lain perbedaan nilai material antara nilai tercatat Barang Milik Negara/Daerah dengan nilai wajarnya. Yang dimaksud dengan "Penilaian kembali" adalah proses revaluasi sesuai Standar Akuntansi Pemerintahan yang metode penilaiannya dilaksanakan sesuai standar penilaian terhadap aset tetap.

Berdasarkan Laporan Keuangan Kemendikbudristek tahun 2020 Audited tingkat Unit Akuntansi Wilayah (UAW) Yogyakarta yang telah revaluasi dan diaudit oleh Badan Pemeriksa Keuangan, jumlah aset BMN tercatat sebesar Rp8.385.579.899.100,- angka ini meliputi aset berupa Tanah, Peralatan dan Mesin, Gedung dan Bangunan, Jalan, Irigasi dan Jaringan Aset Tetap Lainnya, dan Konstruksi Dalam Pengerjaan. Selanjutnya dalam rangka mewujudkan penyajian nilai barang milik negara (BMN) pada Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) yang akuntabel sesuai dengan nilai wajarnya, Pemerintah melalui Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 75 Tahun 2017 melakukan penilaian kembali atau revaluasi Barang Milik Negara (BMN) pada Tahun 2017 dan 2018. Adapun hasil pemetaan unit pengguna dengan unit pengelola Kemenkeu KPKNL wilayah Yogyakarta yang menjadi obyek revaluasi tahun 2017-2018 pada 4 satuan kerja seperti Tabel 1 dan Gambar 1:

Tabel 1 Obyek BMN Revaluasi 2017-2018

NO	KODE	URAIAN	JUMLAH NUP	%
1	1311	Tanah	137	31,00
2	1331	Gedung dan Bangunan	287	64,00
3	1341	Jalan, Irigasi dan Jaringan/Bangunan Air	22	5,00
T O T A L			446	100,00



Gambar 1 Obyek BMN Revaluasi 2017-2018

Kegiatan revaluasi aset tetap BMN meliputi dua hal utama yaitu inventarisasi dan penilaian, Inventarisasi terkait penatausahaan BMN sedangkan penilaian kembali atau revaluasi adalah kegiatan memutakhirkan data untuk menjadi nilai wajar BMN. Inventarisasi dan penilaian dilakukan secara bersama-sama pada Kementerian Keuangan, Kementerian/Lembaga (K/L), hal ini juga wajib dilakukan pada satuan kerja entitas Kemendikbudristek diseluruh wilayah indonesia. Penilaian dilakukan terhadap hampir semua aset tetap BMN yaitu tanah, bangunan gedung, jalan dan jembatan, dan bangunan air. Objek revaluasi BMN sangat banyak dan tersebar di seluruh Indonesia dengan rencana target penyelesaiannya selama dua tahun yaitu 2017-2018 namun di tahun 2019-2020 masih dilakukan proses perbaikan dan penyempurnaan hingga selesai penetapan penyanjian nilai barang milik negara (BMN) di Kementerian/Lembaga pada Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) tahun anggaran 2020 audited.

Pengelolaan Barang Milik Negara dan Daerah (BMN/D) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang perubahan atas PP Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Pengelolaan aset merupakan salah satu kunci keberhasilan pengelolaan ekonomi khususnya di satuan kerja K/L. Pentingnya pengelolaan aset secara tepat dan berdayaguna, dengan didasari prinsip pengelolaan yang efisien dan efektif diharapkan mampu memberikan potensi kepada satuan kerja untuk membiayai pembangunan satuan kerja. Pengelolaan BMN/D yang profesional dan modern dengan mengedepankan good governance di sisi lain diharapkan akan mampu meningkatkan penerimaan negara bukan pajak (PNBP) serta pendapatan asli daerah (PAD) dan sumber

pembiayaan lainnya dari kepercayaan masyarakat dalam pengelolaan keuangan negara/daerah (PP 28/2020 pasal 1 ayat 13).

Penelitian yang dilakukan Widayanti (2010) meneliti mengenai pengaruh manajemen aset terhadap optimalisasi aset tetap pemerintah kabupaten (studi kasus di Kabupaten Sragen). Hasil penelitian menunjukkan bahwa manajemen aset dalam optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) secara signifikan dipengaruhi oleh inventarisasi, identifikasi, dan penilaian aset. Sedangkan variabel independent lainnya yaitu legal audit menunjukkan hasil yang tidak signifikan.

Doli D.Siregar (2004:519) menyatakan bahwa legal audit merupakan satu lingkup pekerjaan manajemen aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan aset, identifikasi dan mencari solusi permasalahan legal, dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan ataupun pengalihan aset. Legal audit diperlukan setelah proses inventarisasi aset karena setiap aset yang dimiliki negara harus jelas status kepemilikannya, untuk mencegah potensi sengketa ataupun penyerobotan dari orang-orang yang tidak bertanggungjawab, yang ingin mengambil aset milik negara. Dokumen kepemilikan aset tersebut berupa sertifikat untuk aset tanah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk aset bangunan, bukti pemilikan kendaraan bermotor (BPKB) untuk aset peralatan mesin kendaraan bermotor baik roda dua maupun roda empat.

Temuan BPK mencerminkan masih kurang tertibnya pengelolaan aset di satuan kerja mengenai temuan tidak lengkapnya bukti kepemilikan tanah tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang perubahan atas PP Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara pada pasal 1 ayat (2) yang menyatakan bahwa Pengamanan administrasi" antara lain melakukan pensertipikatan tanah atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Cq.Kementerian/Lembaga yang bersangkutan. Tujuan manajemen aset kedepannya diarahkan untuk menjamin pengembangan kapasitas yang berkelanjutan dari pemerintahan pusat/daerah, maka dituntut agar dapat mengembangkan atau mengoptimalkan pemanfaatan BMN guna meningkatkan PNBPN dan PAD, yang akan digunakan untuk membiayai kegiatan guna mencapai pemenuhan persyaratan optimalisasi bagi pelayanan tugas dan fungsi instansinya terhadap masyarakat. Pengelolaan (manajemen) aset negara merupakan salah satu faktor penentu kinerja usaha yang sehat, sehingga dibutuhkan adanya analisis optimalisasi pemanfaatan aset dalam revaluasi atau penilaian BMN, yaitu: inventarisasi, legal audit, revaluasi atau penilaian aset, dimana jika dilaksanakan dengan baik dan akurat maka akan memberikan manfaat yang besar bagi pemerintah dalam meningkatkan

efektifitas dan efisien serta dapat menciptakan nilai tambah dalam mengelola BMN yang lebih tertib, akuntabel, dan transparan.

1.1 Perumusan Masalah

Berdasarkan perbedaan hasil penelitian sebelumnya serta fenomena yang terjadi di satuan kerja Kemendikbudristek wilayah Yogyakarta mendorong peneliti untuk melakukan penelitian terkait "Pengaruh Inventarisasi dan Revaluasi Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Negara pada Satuan Kerja Wilayah Yogyakarta". Dalam penelitian ini menggunakan tiga variabel yang terdiri dari inventarisasi aset, legal audit, serta Revaluasi atau penilaian aset. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah tempat penelitian, populasi, serta memperluas sampel penelitian dengan menggunakan seluruh sebaran kuesioner pegawai yang selama ini menangani akuntansi aset BMN dan akuntansi keuangan di satuan kerja.

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Inventarisasi berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset?
2. Apakah Legal audit berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset?
3. Apakah metodologi Revaluasi atau Penilaian sudah sesuai dengan standar penilaian?

1.2 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Inventarisasi berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset
2. Untuk mengetahui Legal audit berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset
3. Untuk mengetahui Revaluasi atau Penilaian aset berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset
4. Membahas bagaimana sebaiknya metodologi revaluasi atau penilaian aset dilakukan kedepannya.

II. LANDASAN TEORI

1. Optimalisasi Aset

Pemanfaatan barang milik negara (BMN) merupakan langkah pemerintah dalam mengoptimalkan aset sehingga lebih bernilai guna. Pemanfaatan dalam konteks BMN

memiliki ketentuan-ketentuan yang perlu diperhatikan baik bagi pengelola, pengguna, maupun mitra yang memanfaatkan BMN. Bentuk optimalisasi pemanfaatan yang dapat dilakukan terhadap BMN yakni sewa, pinjam pakai, Kerjasama Operasional (KSO), Kerjasama Manajerial (KSM), kerjasama pemanfaatan (KSP), Bangun Guna Serah/Bangun Serah Guna (BGS/BSG), kerjasama penyediaan infrastruktur (KSPI), Kerja Sama Terbatas untuk Penyediaan Infrastruktur. Masing-masing bentuk pemanfaatan memiliki ketentuan sesuai Peraturan Pemerintah 28 tahun 2020 tentang pengelolaan barang milik negara dan PMK 136 tahun 2016 tentang pengelolaan asset Badan Layanan Umum.

Menurut Doli D.Siregar (2004:546:550) Optimalisasi aset produktif pemerintah daerah merupakan salah satu subsektor property yang memiliki peranan penting dalam mendukung tiga misi utama pemerintah DKI sebagai kota jasa skala nasional maupun internasional. Berkaitan upaya pengelolaan aset agar mampu menunjang kinerja manajemen organisasi pemerintah daerah/perusahaan secara keseluruhan, sangat dibutuhkan program restrukturisasi aset, yang terdiri dari kegiatan identifikasi, penilaian, legal audit, serta analisis optimalisasi aset (bigbest and best use study/HBU studi) serta terpadu dengan pengembangan suatu system informasi yang andal yang dapat mendukung pengelolaan aset.

2. Inventarisasi

Menurut Doli D.Siregar (2004) menyatakan inventarisasi aset terdiri atas dua aspek, yaitu inventarisasi fisik dan yudiris/legal. Aspek fisik terdiri atas bentuk, luas, lokasi/volume/jumlah, jenis, alamat, dan lain-lain. Sedangkan aspek yudiris merupakan status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan dan lain-lain. Adapun proses kerja yang dilakukan adalah pendataan, kodefikasi/ labelling, pengelompokan, dan pembukuan/ administrasi sesuai dengan tujuan manajemen aset.

Penelitian yang dilakukan Antoh (2012), melakukan penelitian terkait pengaruh manajemen aset terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) pada Pemerintah Daerah di Kabupaten Paniai. Variabel-variabel yang digunakan adalah inventarisasi, legal audit, penilaian aset, serta pengawasan dan pengendalian aset.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 2020 Inventarisasi aset merupakan salah satu bagian dari siklus PMK 181/PMK.06/2016 tentang penatausahaan aset untuk menghimpun data dan informasi semua aset atau barang milik negara, sehingga memiliki database aset/barang milik negara yang lengkap dan akurat.

3. Legal Audit

Menurut Doli D.Siregar (2004) menyatakan bahwa legal audit merupakan satu lingkup kerja manajemen aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal, dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan atau pengalihan aset. Permasalahan legal yang sering ditemui antara lain status hak penguasaan yang lemah, aset dikuasai pihak lain, pemindahtanganan aset yang tidak termonitor, dan lain-lain.

Menurut Ebenezer and Dadson (2006) menganalisis pengoptimalan manajemen aset tanah di Ghana dalam rangka untuk melaksanakan *good governance*. Penelitian ini membahas mengenai administrasi yang efektif untuk aset-aset tanah yang vital, membahas seputar legislasi, dan organisasi yang berkaitan dalam sektor tanah, serta pemilik dan pengelola tanah harus saling berbagi tanggung jawab untuk menjamin pencapaian dari manajemen aset tanah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 Inventarisasi aset merupakan salah satu bagian dari siklus penatausahaan aset untuk menghimpun data dan informasi semua aset atau barang milik negara, sehingga memiliki database aset/barang milik negara yang lengkap dan akurat.

4. Revaluasi atau Penilaian

a. Revaluasi Aset Tetap

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah (SAP) khususnya pada pernyataan SAP 07 Akuntansi Aset Tetap menjelaskan penilaian kembali atau revaluasi aset tetap pada umumnya tidak diperkenankan karena SAP menganut penilaian aset berdasarkan biaya perolehan atau harga pertukaran. Penyimpangan dari ketentuan ini mungkin dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang perubahan PP 27 Tahun 2014 penjelasan pasal 52 ayat 1 menyebutkan bahwa penilaian kembali adalah proses revaluasi sesuai Standar Akuntansi Pemerintah yang metode penilaiannya dilaksanakan sesuai standar penilaian. Untuk memenuhi persyaratan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional maka ditetapkan Perpres Nomor 75 Tahun 2017.

Dalam Peraturan Presiden nomor 75 tahun 2017 pasal 9 disebutkan bahwa penilaian BMN dalam rangka revaluasi menggunakan: pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan/atau pendekatan pendapatan. Penggunaan pendekatan penilaian dalam pelaksanaan

revaluasi aset tetap BMN tahun 2017- 2018 di seluruh Kementerian/Lembaga mempertimbangkan efisiensi anggaran dan waktu penyelesaian penilaian.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan nomor 118/PMK.06/2017 tentang Pedoman Pelaksanaan Penilaian Kembali Barang Milik Negara disebutkan bahwa salah satu proses dalam revaluasi adalah penilaian. Penilaian BMN dilakukan dengan menggunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan. Disebutkan juga bahwa pendekatan yang dipilih mempertimbangkan efisiensi anggaran dan waktu penyelesaian. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka penilaian dilakukan dengan survei lapangan (*full valuation*) untuk objek revaluasi berupa tanah sedangkan penilaian tanpa survei lapangan (*Desktop valuation*) dilakukan terhadap objek penilaian selain tanah yaitu bangunan gedung, jalan dan jembatan, bangunan air.

Kalau dilihat praktik secara umum, penilaian aset/properti dilakukan dengan cara *full valuation* yaitu penilaian dilakukan dengan cara Penilai melakukan survei lapangan terhadap objek yang dinilai. Dalam ketentuan dan praktik penilaian untuk pemindahtanganan dan pemanfaatan BMN selama ini menggunakan *full valuation*.

Penilaian dalam rangka penyusunan neraca pemerintah juga diatur dalam Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan nomor 111/PMK.06/2017 tentang Penilaian Barang Milik Negara. Dalam salah satu pasalnya menyatakan bahwa penilaian dapat dilakukan tanpa survei lapangan terhadap fisik objek penilaian dalam hal penilaian dilakukan dalam rangka Penilaian kembali untuk tujuan Penyusunan Neraca Pemerintah Pusat.

Menurut Suparno (2012) revaluasi adalah penilaian kembali aktiva tetap atau harta yang dalam akuntansi komersial pada umumnya tidak diperkenankan, dengan alasan bahwa penilaian aktiva yang paling obyektif adalah harga perolehan atau harga pertukaran, karena obyektif, memiliki kredibilitas, dapat ditelusuri dan dipertanggungjawabkan.

Salah satu kegiatan dalam revaluasi aset adalah melakukan penilaian atas aset yang dimaksudkan untuk dilakukan koreksi atas nilai buku. Koreksi dimaksudkan untuk memberikan gambaran nilai aset yang wajar sesuai dengan nilai yang kondisi riil aset saat ini. Penelitian Barlev et al, (2007) dan Missonier- Piera (2007) membahas tentang motif pelaksanaan revaluasi oleh perusahaan diantaranya untuk memberikan informasi nilai yang relevan (terkini).

Manfaat revaluasi aset tetap BMN tidak banyak yang menulis, Yuniarto (2020) menyebutkan bahwa kebijakan revaluasi aset tetap BMN adalah merupakan upaya pemerintah untuk memperbaiki neraca pada Laporan Keuangan Pemerintah Pusat.

b. Penilaian aset

Menurut Widayanti (2010), tentang pengaruh manajemen aset terhadap optimalisasi aset tetap Pemerintah Kabupaten (Studi Kasus di Kabupaten Sragen). Variabel-variabel yang digunakan adalah inventarisasi aset, identifikasi dan legal audit, serta penilaian aset. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa penilaian aset terbukti berpengaruh terhadap optimalisasi aset Pemerintah Kabupaten Sragen.

Menurut Yusuf Simunapendi (2015) mengenai pengaruh penilaian terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap pada Pemerintah Daerah Kabupaten Waropen dengan hasil penelitian revaluasi penilaian mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap pemanfaatan aset tetap.

Menurut Parker (2016) kata penilaian dapat mengacu pada dua hal, pertama merujuk pada nilai estimasi (kesimpulan penilaian) atau merujuk pada proses penilaian (tindakan penilaian itu sendiri). Kesimpulan nilai merupakan estimasi yang dihasilkan oleh penilai melalui metode dan prosedur yang kredibel. Metode dan prosedur yang dilakukan dalam rangka mengestimasi nilai disebut proses penilaian.

Menurut PMK 111/PMK.06/2017 tentang Penilaian Barang Milik Negara menyebutkan bahwa penilai adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Sedangkan PMK 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik menyebut penilai sebagai seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal penilaian. Penilai di Indonesia terdiri dari Penilai Pemerintah dan Penilai Publik. Penilai Pemerintah adalah penilai yang bekerja pada instansi pemerintah sedangkan penilai publik adalah penilai yang bekerja di sektor swasta berdasarkan Komite Penyusun Standar Penilai Indonesia (2007).

Menurut Peraturan Pemerintah nomor 28 tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah estimasi nilai yang tidak dilakukan oleh Penilai tidak dapat disebut sebagai nilai, baik nilai pasar maupun nilai selain pasar. Nilai dihasilkan oleh penilai yang telah mendapatkan izin dari Menteri Keuangan. Estimasi nilai yang tidak dilakukan oleh seorang Penilai disebut sebagai taksiran.

c. Pendekatan dan Prosedur Penilaian

Penggunaan pendekatan penilaian merupakan salah satu tahapan yang harus dilalui oleh Penilai sebelum memberikan kesimpulan nilai atau opini nilai. Penilai berdasarkan standar yang ada dan didukung oleh kemampuan dan keahliannya dituntut untuk menggunakan salah satu atau lebih pendekatan penilaian yang dianggap paling cocok dalam

melakukan penilaian. Karakteristik objek penilaian dan ketersediaan data merupakan hal-hal yang perlu dipertimbangkan dalam pemilihan pendekatan penilaian.

Menurut *Appraisal Institute* (2013), ada 3 pendekatan dalam penilaian yaitu:

- a. Pendekatan Data Pasar (*The Sales Comparison Approach*), dalam pendekatan data Pasar seorang Penilai memberikan indikasi nilai dengan membandingkan aset dengan aset lainnya yang identik atau sebanding dimana terdapat informasi harga.
- b. Pendekatan Biaya (*The Cost Approach*), metode yang mengindikasikan nilai dengan pendekatan menghitung biaya untuk membuat aset serupa dengan utilitas yang sama dikurangi penyusutan.
- c. Pendekatan Pendapatan (*The Income Capitalization Approach*), dalam pendekatan pasar seorang Penilai memberikan indikasi nilai dengan mengkonversi arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini. Nilai aset ditentukan dengan referensi kepada pendapatan, arus kas, atau penghematan biaya yang dihasilkan aset.

Menurut Harjanto dan Hidayati (2014), dalam melakukan penilaian, seorang Penilai harus melakukan prosedur dan langkah-langkah penilaian property secara tepat meliputi:

1. Identifikasi Masalah
2. Survei Pendahuluan
3. Pengumpulan dan analisis data
4. Penerapan Metode Penilaian
5. Rekonsiliasi Nilai
6. Kesimpulan Nilai dan Laporan Penilaian

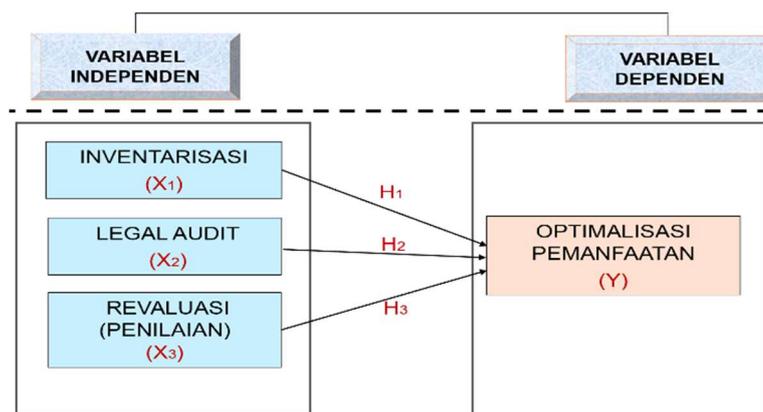
Menurut Prawoto (2015:39) menyatakan nilai adalah sejumlah uang yang setara dengan milik (property) yang dapat memberikan keuntungan dari kepemilikan tersebut. Nilai dicerminkan oleh aliran \pm aliran keuntungan yang diterima atas pemakaian property tersebut. Nilai dalam konteks pasar property adalah nilai yang ditentukan atau ditetapkan oleh pembeli yang ingin membeli sesuatu dan penjual yang ingin menjual sesuatu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak. Estimasi nilai diperlukan dalam penilaian, jenis dari nilai yang diminta harus didefinisikan di permulaan. nilai yang dikehendaki bisa nilai pasar, nilai asuransi, going concern value, assessed value, use value, investment value atau jenis nilai yang lain. Tujuan dari penilaian merupakan dasar dari kesimpulan nilai akhir, yang tidak berubah untuk mengakomodasikan penggunaan penilaian.

Penilaian dalam rangka revaluasi aset BMN menggunakan tiga pendekatan yaitu: Pendekatan Pasar, Pendekatan Biaya, dan Pendekatan Pendapatan (Peraturan Presiden 75 Tahun 2017). Sedangkan dalam proses pelaksanaannya diatur dalam PMK nomor 111/PMK.06/2017 tahun 2017 dimana ada dua cara/metode yaitu penilaian dilakukan dengan cara survei lapangan dan tanpa survei lapangan atas subyek penilaian. Penilaian yang dilakukan dengan melakukan survei lapangan terhadap objek penilaian disebut *full valuation* sedangkan penilaian yang dilakukan tanpa melakukan survei lapangan terhadap objek penilaian disebut *desktop valuation*.

Berdasarkan Pasal 13 Ayat 3 PMK nomor 118/PMK.06/2017 menyatakan Revaluasi BMN 2017-2018 menggunakan dua cara yaitu penilaian dilakukan dengan survei lapangan dan tanpa survei lapangan. BMN berupa tanah dilakukan penilaian dengan cara survei lapangan terhadap objek penilaian (*full valuation*) sedangkan BMN selain tanah (gedung bangunan, Jalan dan Jembatan, dan bangunan air) tidak dilakukan survei lapangan (*desktop valuation*). Pertimbangan pemilihan cara revaluasi aset didasarkan pada efisiensi anggaran dan waktu penyelesaian.

Kerangka Pemikiran

Adapun kerangka pemikiran penelitian ini adalah untuk menguji pengaruh Variabel Independen Inventarisasi, Legal Audit, Revaluasi atau penilaian aset terhadap Variabel Dependen Optimalisasi pemanfaatan aset, seperti pada Gambar-2 sebagai berikut:



Gambar 2. Kerangka Pemikiran

Gambar 2. menjelaskan hubungan pengaruh parsial dan simultan antara variabel X dan Y meliputi;

1. Jika Variabel Inventarisasi (X_1) dilaksanakan baik sesuai prosedur maka Optimalisasi Pemanfaatan aset akan semakin baik.
2. Jika Variabel Legal Audit (X_2) dilaksanakan baik sesuai prosedur maka Optimalisasi Pemanfaatan aset akan semakin baik.
3. Jika Variabel Revaluasi/Penilaian (X_3) dilaksanakan baik sesuai prosedur maka Optimalisasi Pemanfaatan aset akan semakin baik.

Sehingga secara simultan atau bersama-sama, jika pelaksanaan Inventarisasi, Legal Audit, dan Revaluasi/Penilaian, maka akan berdampak pada Optimalisasi Pemanfaatan aset yang semakin baik/tinggi.

Berdasarkan landasan teori dan hasil-hasil penelitian terdahulu, maka hipotesa dalam penelitian ini dirumuskan menjadi tiga hipotesa, antara lain:

1. Pengaruh Inventarisasi terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset

Penelitian yang dilakukan Antoh (2012), melakukan penelitian terkait pengaruh manajemen aset terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) pada Pemerintah Daerah di Kabupaten Paniai. Variabel yang digunakan adalah inventarisasi, legal audit, penilaian aset, serta pengawasan dan pengendalian aset.

Menurut Jusmin (2013) tentang pengaruh manajemen aset terhadap tingkat optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) Pemerintah Kota Baubau. Hasil penelitian menunjukkan bahwa manajemen aset dalam optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) secara signifikan dipengaruhi oleh inventarisasi, penilaian aset, serta pengawasan dan pengendalian.

Perumusan hipotesa mengenai pengaruh inventarisasi terhadap optimalisasi pemanfaatan aset sebagai berikut:

H_1 : Inventarisasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset.

2. Pengaruh Legal Audit terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset

Penelitian yang dilakukan oleh Nasution (2013), tentang pengaruh manajemen aset terhadap optimalitas aset rumah sakit jiwa Daerah Provinsi Sumatra Utara. Variabel-variabel yang digunakan adalah inventarisasi aset, legal audit aset, dan penilaian aset. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa legal audit aset terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi aset.

Penelitian yang dilakukan oleh Aronggear (2015), tentang pengaruh manajemen aset terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap (studi di Kabupaten Pegunungan Bintang),

yang mana hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa terdapat pengaruh positif dan signifikan variabel inventarisasi aset, penilaian aset, pengamanan aset, pemeliharaan aset, serta pengawasan dan pengendalian secara serempak (bersama-sama) terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap (tanah dan bangunan) di Kabupaten Pengunungan Bintang.

Perumusan hipotesa mengenai pengaruh legal audit terhadap optimalisasi pemanfaatan aset sebagai berikut:

H₂ : Legal Audit berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset.

3. Pengaruh Revaluasi atau Penilaian terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset

Menurut Suparno (2012) revaluasi adalah penilaian kembali aktiva tetap atau harta yang dalam akuntansi komersial pada umumnya tidak diperkenankan, dengan alasan bahwa penilaian aktiva yang paling obyektif adalah harga perolehan atau harga pertukaran, karena obyektif, memiliki kredibilitas, dapat ditelusuri dan dipertanggungjawabkan. Penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Jusmin (2013) sebelumnya dan didukung oleh pengertian manajemen aset dari para ahli, ada beberapa tahap manajemen aset yang dapat dilakukan guna meningkatkan aset-aset yang dimiliki yaitu dengan inventarisasi, legal audit, penilaian aset, pengawasan dan pengendalian serta optimalisasi aset. Jika kelima tahapan ini dapat dijalankan dengan baik maka akan meningkatkan efisiensi, efektivitas dan menciptakan nilai tambah dalam mengelola aset yang tertib, akuntabel dan transparan.

Perumusan hipotesa mengenai pengaruh revaluasi atau penilaian aset tetap terhadap optimalisasi pemanfaatan aset sebagai berikut:

H₃ : Revaluasi atau penilaian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset.

Hasil pelaksanaan revaluasi atau penilaian kembali Barang Milik Negara di tahun 2017-2018 di Kementerian/Lembaga pada Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) maupun bagi satuan kerja perguruan tinggi negeri pengguna di wilayah Yogyakarta tahun anggaran 2020 audited terbukti terjadi peningkatan signifikan pada nilai aset tetap di neraca seperti Tabel-2.

Tabel-2 :

LAPORAN PELAKSANAAN PENILAIAN KEMBALI BMN TINGKAT UNIT AKUNTANSI KUASA PENGGUNA BARANG Unit Akuntansi Wilayah - D.I.YOGYAKARTA REVALUASI Tahun 2017-2018								
KODE		: 023						
URAIAN UAPB: KEMENDIKBUDRISTEK								
NO	KODE	URAIAN	ADMINISTRASI		INVENTARISASI		PENILAIAN	REKONSILIASI HASIL PENILAIAN KEMBALI BMN YANG TELAH DIKOREKSI DI SIMAK- BMN (205)
			JUMLAH NUP	NILAI BUKU	JUMLAH NUP	NILAI BUKU	NILAI WAJAR	
1	1311	Tanah	137	1.485.186.532.480	160	2.679.430.512.693	6.570.045.765.000	2.619.531.748.845
2	1331	Gedung dan Bangunan	287	435.163.202.403	268	457.914.975.816	561.366.172.000	103.451.196.184

Gambar 3 Laporan Pelaksanaan Penilaian Kembali BMN Tingkat Unit Akuntansi Kuasa Pengguna Barang

Sumber : Data 4 Satker KPKNL DIY 2020.

III. METODE PENELITIAN

Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah pegawai/petugas yang ditunjuk sebagai petugas akuntansi aset dan akuntansi keuangan yang selama ini bekerja pada satuan kerja perguruan tinggi negeri Wilayah Yogyakarta, teknik sampling yang digunakan adalah teknik sampling jenuh. Jenis data pada penelitian ini adalah data primer melalui penyebaran kuesioner, dan populasi dalam penelitian ini adalah 80 orang/kuesioner para petugas/pegawai yang selama ini menangani akuntansi aset dan akuntansi keuangan yang bekerja pada 4 (empat) satuan kerja masing-masing 20 orang/satuan kerja perguruan tinggi negeri diwilayah Yogyakarta. Teknik analisis yang digunakan adalah regresi linier berganda.

Penelitian ini dilakukan untuk menguji hipotesa yang diajukan dengan menggunakan metode penelitian yang telah dirancang sesuai dengan variabel-variabel yang akan diteliti agar mendapatkan hasil penelitian yang akurat. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif. Menurut Sugiyono (2013:2009), penelitian deskriptif digunakan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya dari objek atau keseluruhan subjek yang hendak diteliti yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari kemudian ditarik kesimpulan.

Sampel adalah sebagian dari populasi yang terdiri atas sejumlah anggota yang dipilih dari populasi. Teknik pengambilan sampel menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu terbatas pada jenis orang tertentu yang dapat memberikan informasi yang diinginkan serta yang mengerti dan mampu memberikan gambaran sesuai dengan tujuan penelitian (Jusmin, 2013). Adapun kriteria-kriteria yang akan dijadikan sampel adalah sebagai berikut:

1. Merupakan pegawai/petugas yang memiliki pengetahuan tentang manajemen aset dan akuntansi keuangan pada satuan kerja, serta mengetahui langsung lokasi aset.

2. Responden merupakan pegawai/petugas pengelola barang dan akuntansi keuangan yang telah menjabat sekurang-kurangnya 3 (tahun).

IV. HASIL PEMBAHASAN

Uji validitas dan reliabilitas harus dilakukan terlebih dahulu sebelum melakukan analisis deskriptif untuk mengetahui apakah pernyataan yang diajukan dalam kuesioner layak untuk diajukan dan digunakan dalam penelitian ini, selanjutnya dapat melakukan analisis deskriptif yang hasilnya ada dalam Tabel 3 sebagai berikut:

Tabel 3. Hasil Pengujian Statistik Deskriptif terhadap Responden

Variabel	Rata-rata										Total
	STS		TS		N		S		SS		
	1	%	2	%	3	%	4	%	5	%	
Inventarisasi	1	1,25%	5	6,25%	13	16,25%	42	52,50%	19	23,75%	80
Legal Audit	1	1,25%	8	10,00%	19	23,75%	36	45,00%	16	20,00%	80
Revaluasi/Penilaian	0	0,00%	2	2,50%	9	11,25%	47	58,75%	22	27,50%	80
Optimalisasi Pemanfaatan aset	0	0,00%	1	1,25%	12	15,00%	46	57,50%	21	26,25%	80
Jumlah	2		16		53		171		78		320
Total (skor x jumlah)	2		32		159		684		390		1.267
%	0,16%		2,53%		12,55%		53,99%		30,78%		100%

Sumber: Data primer hasil olahan 2020

Tabel 3 menunjukkan frekuensi pilihan jawaban empat atau setuju (S) sebesar 684 (53,99%), kemudian diikuti pilihan jawaban lima atau sangat setuju (SS) sebesar 390 (30,78%), pilihan jawaban tiga atau netral (N) sebesar 159 (12,55%), pilihan jawaban dua atau tidak setuju (TS) sebesar 32 (2,53%) dan terakhir pilihan jawaban satu atau sangat tidak setuju (STS) sebesar 2 (0,16%).

Nilai dari koefisien determinasi menunjukkan bahwa inventarisasi, legal audit, revaluasi atau penilaian aset secara simultan berkontribusi terhadap optimalisasi pemanfaatan aset yaitu sebesar 53,99 %, dan sisanya 46,01 % dipengaruhi oleh faktor lain diluar model penelitian. Dengan demikian dapat disimpulkan data dalam penelitian ini berdistribusi normal atau model regresinya layak digunakan.

Berdasarkan uji validitas dan reliabilitas tidak ada pernyataan yang harus dihilangkan, semua pernyataan dalam indikator pada variabel Inventarisasi, Legal Audit, Revaluasi/Peneilaian, dan Optimalisasi Pemanfaatan dinyatakan valid karena r hitung yang diperoleh dari masing-masing variabel lebih besar dari r tabel sebesar 0.662 dan dinyatakan reliabel karena dari hasil yang diperoleh menunjukkan *Cronbach's Alpha* lebih besar dari 0.54.

Berdasarkan uji normalitas ketiga variabel tersebut berdistribusi normal diketahui nilai signifikansi lebih besar dari 0,05, yaitu sebesar 0,213. Berdasarkan uji multikolinearitas menunjukkan ketiga variabel memiliki nilai *tolerance* >0,1 dan nilai VIF <10 artinya tidak terjadi

multikolinearitas antar variable. Berdasarkan uji heteroskedastisitas pola yang dihasilkan menyebar baik dibawah angka 0 maupun sumbu Y ini menunjukkan tidak terjadinya heteroskedastisitas.

Selanjutnya hasil analisis regresi linier berganda dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$Y = 2.152 + 0.394 X_1 + 0.063 X_2 + 0.435 X_3 + e$$

Adapun ringkasan hasil analisis regresi berganda dalam penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 4 di bawah ini:

Tabel 4. Ringkasan Hasil Analisis Regresi Linier Berganda

Nama Variabel	Beta	Thitung	Sig.t
(Constant)	2.152	0.685	0.495
Inventarisasi Aset	0.394	3.771	0.000
Legal Audit	0.063	0.867	0.388
Revaluasi/Penilaian	0.435	2.711	0.008
<i>Asymp.Sig (2-tailed)</i>	0.213		
R (korelasi)	0.662		
<i>Adjuste R Square</i>	0.628		
F hitung	19.552		
Sig. F	0		
Variabel Dependen : Optimalisasi Pemanfaatan			

Sumber : Data Primer yang telah diolah (2020)

Penjelasan Inventarisasi, Legal Audit dan Revaluasi/Penilaian secara Simultan terhadap Optimalisasi Pemanfaatan

Berdasarkan *output* pada Tabel 4, diperoleh nilai F hitung sebesar 19.552. Dengan menggunakan tingkat keyakinan 95%, $\alpha = 5\%$, df 1 (jumlah variabel-1) atau 5-1 yaitu sebesar 4, dan df 2 (n-k-1) atau 80- 4-1 yaitu sebesar 75, maka diperoleh F tabel sebesar 2,61. Karena F hitung > F tabel, maka H_0 ditolak dan H_a diterima. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Inventarisasi, Legal Audit, dan Revaluasi atau Pinilaian secara simultan berpengaruh terhadap Optimalisasi Pemanfaatan yang artinya semakin baik Inventarisasi, Legal Audit dan Revaluasi atau Penilaian maka Optimalisasi Pemanfaatan akan semakin baik dan optimal.

Penjelasan Inventarisasi, Legal Audit dan Revaluasi/Penilaian secara parsial terhadap Optimalisasi Pemanfaatan

Berdasarkan *output* pada Tabel 3 penjelasan secara parsial dari hasil pengujian statistik deskriptif mengenai tanggapan responden terhadap skor rata-rata persentase sebagai berikut:

- 1.3 Variabel Inventarisasi sebanyak 42 atau 52,50% menyetujui (S) pernyataan yang dipaparkan, dapat diartikan sudah cukup tinggi atau baik terhadap Optimalisasi Pemanfaatan aset.
- 1.4 Variabel Legal Audit sebanyak 36 atau 45,00% menyetujui (S) pernyataan yang dipaparkan, dapat diartikan sudah cukup atau baik terhadap Optimalisasi Pemanfaatan aset.
- 1.5 Variabel Revaluasi/Penilaian sebanyak 47 atau 58,75% menyetujui (S) pernyataan yang dipaparkan, dapat diartikan sudah cukup tinggi atau baik terhadap Optimalisasi Pemanfaatan aset.

Uji Multikolinearitas.

Nilai *VIF* dari semua variabel bebas juga berada di antara 1 – 10, yaitu 2.309 untuk nilai variabel Inventarisasi, nilai 1.701 untuk nilai variabel Legal Audit, nilai 2.121 untuk nilai variabel Revaluasi atau penilaian aset. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolinearitas dalam model regresi yang diteliti seperti pada Tabel-5.

Tabel 5 Hasil Uji Multikolinearitas

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig	Colinearity Statistics	
	B	Std. Error				Tolerance	VIF
1 (Constant)	4.989	2.014		2.478	.015		
Inventarisasi	-.036	.067	-.080	-.532	.596	.433	2.309
Legal Audit	-.056	.047	-.153	-1.195	.235	.588	1.701
Revaluasi (Penilaian)	.094	.103	.131	.918	.361	.472	2.121

Sumber: Hasil Olahan 2020

Uji Heteroskedastisitas.

Jika nilai signifikansi (Sig) lebih besar dari 0,05 maka tidak terjadi heteroskedastisitas. Dalam penelitian ini seluruh variabel memiliki nilai signifikansi lebih dari 0,05 seperti pada Tabel-6.

Tabel 6 Hasil Uji Gleyser

Model	Coefficients*				
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	4.989	2.014		2.478	0.015
Inventarisasi	-0.036	0.067	-0.080	-0.532	0.596
Legal Audit	-0.056	0.047	-0.153	-1.195	0.235
Revaluasi/ Penilaian	0.094	0.103	0.131	0.918	0.361

Sumber: Hasil Olahan Sendiri, 2020

Uji Hipotesis 1: Inventarisasi berpengaruh positif terhadap optimalisasi pemanfaatan aset

Hasil pengujian hipotesis pertama (H_1) terkait pengaruh inventarisasi terhadap optimalisasi pemanfaatan aset menunjukkan nilai $t_{hitung} > t_{tabel}$ ($3,771 > 1,98422$). Nilai koefisien regresi sebesar 0,394. Tingkat signifikansi sebesar 0,000 ($p_{value} < 0,05$). Hal ini menunjukkan menyetujui (S) inventarisasi berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset sebesar 52,50%.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyatakan bahwa inventarisasi adalah kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan dan pelaporan hasil pendataan BMN dilakukan oleh pengguna barang sekurang-kurangnya lima (5) tahun sekali dan hasilnya dilaporkan secara berjenjang kepada pengelola.

Penelitian yang dilakukan Antoh (2012), melakukan penelitian terkait pengaruh manajemen aset terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) pada Pemerintah Daerah di Kabupaten Paniai. Variabel-variabel yang digunakan adalah inventarisasi, legal audit, penilaian aset, serta pengawasan dan pengendalian aset.

Penelitian oleh Syukri (2014), dimana hasil penelitiannya mengatakan bahwa inventarisasi aset terbukti berpengaruh secara signifikan terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan).

Uji Hipotesis 2: Legal Audit berpengaruh positif terhadap optimalisasi pemanfaatan aset

Hasil pengujian hipotesis kedua (H_2) terkait pengaruh legal audit terhadap optimalisasi pemanfaatan aset menunjukkan nilai $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($0,867 < 1,98422$). Nilai koefisien regresi sebesar 0,063. Tingkat signifikansi sebesar 0,388 ($p_{value} > 0,05$). Hal ini menunjukkan menyetujui (S) legal audit tidak berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset sebesar 45,00%.

Ebenezer and Dadson (2006) menganalisis pengoptimalan manajemen aset tanah di Ghana dalam rangka untuk melaksanakan *good governance*. Penelitian ini membahas mengenai administrasi yang efektif untuk aset-aset tanah yang vital, membahas seputar legislasi, dan organisasi yang berkaitan dalam sektor tanah, serta pemilik dan pengelola tanah harus saling berbagi tanggung jawab untuk menjamin pencapaian dari manajemen aset tanah.

Penelitian yang dilakukan oleh Nasution (2013), tentang pengaruh manajemen aset terhadap optimalitas aset rumah sakit jiwa Daerah Provinsi Sumatra Utara. Variabel-variabel yang digunakan adalah inventarisasi aset, legal audit aset, dan penilaian aset. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa legal audit aset terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi aset.

Legal audit menurut Doli D. Siregar (2004:519) merupakan satu lingkup kerja manajemen aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atas pengalihan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan ataupun pengalihan aset. Permasalahan legal yang sering ditemui antara lain status hak penguasaan yang lemah, aset dikuasai pihak lain, pemindahtanganan aset yang tidak termonitor, dan lain-lain. Umumnya aset yang ada di daerah masih memiliki masalah dengan status serta bukti kepemilikannya.

Uji Hipotesis 3: Revaluasi atau Penilaian aset berpengaruh positif terhadap optimalisasi pemanfaatan aset

Hasil pengujian hipotesis ketiga (H_3) terkait pengaruh revaluasi atau penilaian terhadap optimalisasi pemanfaatan aset menunjukkan nilai $t_{hitung} > t_{tabel}$ ($2,711 > 1,98422$). Nilai koefisien regresi sebesar 0,435. Tingkat signifikansi sebesar 0,008 ($p_{value} < 0,05$). Hal ini menunjukkan menyetujui (S) revaluasi penilaian berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset sebesar 58,75%. Dalam proses revaluasi penilaian juga diperlukan dukungan dari pihak lain, yaitu penilai independent berupa kompetensi mereka yang digunakan pada saat melakukan penilaian atas aset mendatangkan manfaat bagi kelangsungan aset tersebut. Saat ini aset pemerintah/pemda banyak terdapat aset-aset yang tidak memiliki nilai sehingga dalam proses penggunaan dan pemanfaatannya tidak berjalan optimal, sehingga sangat diperlukan penilaian atas aset yang dilakukan oleh penilai yang memiliki kompetensi di bidang penilaian, sehingga aset-aset yang tadinya tidak memiliki nilai dapat menjadi memiliki nilai dan dapat segera digunakan atau dimanfaatkan. Penilaian menurut Harjanto dan Hidayati (2014) adalah sebuah penganggaran/ estimasi nilai dari sesuatu kepentingan ke atas sebuah properti/ harta untuk sesuatu tujuan tertentu. Hal ini sejalan dengan kebijakan pemerintah sebagaimana tertuang dalam Peraturan Presiden nomor 75 tahun 2017 pasal 9 disebutkan bahwa penilaian BMN dalam rangka revaluasi menggunakan: pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan/atau pendekatan pendapatan.

Penelitian ini didukung oleh penelitian yang pernah dilakukan oleh Widayanti (2010) dan Yusuf Simunapendi (2015) sama-sama berpendapat mengenai pengaruh penilaian terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap dengan hasil penelitian penilaian mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap pemanfaatan aset tetap.

V. Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan penelitian ini bertujuan untuk menguji secara positif dan signifikan pengaruh inventarisasi, legal audit, revaluasi penilaian aset terhadap optimalisasi pemanfaatan aset pada satuan kerja perguruan tinggi negeri wilayah Yogyakarta ini meliputi:

1. Inventarisasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset BMN, hal ini berarti bahwa semakin baik inventarisasi yang dilakukan maka pemanfaatan aset BMN akan semakin baik dan optimal.
2. Legal audit tidak berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset BMN, hal ini disebabkan kurangnya pemahaman para pihak terkait terhadap BMN mengenai pentingnya status dan bukti kepemilikan atas BMN. Dengan status dan bukti yang kuat atas kepemilikan BMN seharusnya dapat lebih mengoptimalkan penggunaan serta pemanfaatan aset tersebut.
3. Revaluasi atau penilaian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset BMN, hal ini berarti bahwa semakin baik dalam revaluasi penilaian aset di satuan kerja maka pemanfaatan aset akan semakin baik dan optimal.
4. Dalam pelaksanaan revaluasi atau penilaian Kembali BMN tahun 2017-2018 pemerintah memilih untuk menerapkan dua cara penilaian aset tetap berupa BMN yaitu penilaian dilakukan dengan survei lapangan (*full valuation*) untuk objek berupa tanah dan tanpa survei lapangan (*desktop valuation*) untuk objek selain tanah (PMK Nomor 118 Tahun 2017 Pasal 13). Data dan informasi yang digunakan dalam *desktop valuation* menggunakan data dan informasi yang disampaikan oleh pengguna barang/kuasa pengguna barang. Kementerian Keuangan menyediakan formulir isian untuk diisi oleh pengguna barang sesuai dengan data-data obyek penilaian tanpa melakukan survei lapangan

Saran yang dapat diberikan berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Diharapkan satuan kerja sebagai Kuasa Pengguna Barang dapat rutin melakukan inventarisasi atau sensus BMN dalam satu (1) sd tiga (3) tahun sekali, sehingga data mengenai BMN (baik dalam penggunaan maupun pemanfaatannya) dapat lebih andal dan dapat dipertanggungjawabkan.
2. Pelaksanaan penilaian dengan cara *desktop valuation* merupakan salah satu terobosan pelaksanaan revaluasi aset BMN mengingat jumlah dan lokasi aset pemerintah yang sangat banyak dan luas. *Desktop valuation* dapat mengurangi kendala biaya, waktu, dan sumber daya manusia, dalam hal ini Penilai, dalam pelaksanaan revaluasi aset BMN kedepan cara ini dapat dilakukan kembali dengan penambahan obyek penilaian aset tetap seperti Peralatan

dan Mesin serta Aset Tetap Lainnya yang belum di revaluasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Appraisal Institute (2013). *The Appraisal of Real Estate (Fourteenth Edition)*. Chicago, Illinois, USA: Appraisal Institute.
- Antoh, A. E. (2012). *Manajemen Aset Dalam Rangka Optimalisasi Aset Tetap (Tanah dan Bangunan) Pemerintah Daerah (Studi di Kabupaten Paniai)*. Tesis. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Aronggear, C. J. (2015). *Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap (Tanah Dan Bangunan) (Studi Di Kabupaten Pegunungan Bintang)*.
- Barlev, B., Fried, D., Haddad, J. R., & Livnat, J. (2007). Reevaluation of revaluations: a crosscountry examination of the motives and effects on future performance. *Journal of Business Finance and Accounting*, 34, 1025-1050.
- Dadson and Kobina Ebenezer. 2006. *Optimizing Land Asset Management in Ghana a Shared Responsibility and Recipe for Good Governance. XXIII FIG Congress Munich, Germany*.
- Darin-Drabkin, H. (1977). *Land Policy and Urban Growth*, Pergamon International Library of Science, Technology, Engineering and Social Studies. Elsevier Science.
- Doli D. Siregar 2004, *Management Asset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah*, penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Hidayati, Wahyu & Harjanto, Budi. 2015. *Konsep Dasar Penilaian Properti (Edisi Kedua)*. Yogyakarta: BPF E.
- Jusmin. 2013. *Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Tingkat Optimalitas Aset Tetap (Tanah dan Bangunan) Pemerintah Kota Baubau*. Universitas Gajah Mada: Tesis.
- Komite Penyusun Standar Penilai Indonesia. 2007, "Standar Penilai Indonesia" Jakarta
- Missonier-Piera, F. (2007). Motives for fixed-asset revaluation: An empirical analysis with Swiss data. *The International Journal of Accounting*, 40, 186-205.
- Nasution, E. (2013). *Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Optimalisasi Aset Rumah Sakit Jiwa Daerah Provinsi Sumatra Daerah*.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.06/2014 tentang Penilai Publik.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 181/PMK.06/2016 tentang Penatausahaan Barang Milik Negara.

Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 75 Tahun 2017 tentang penilaian kembali atau revaluasi Barang Milik Negara (BMN)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK06/2017 tentang Penilaian Barang Milik Negara.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.06/2017 tentang Pedoman Pelaksanaan Penilaian Kembali Barang Milik Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang perubahan PP 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Prawoto, Agus. 2015. *Teori & Praktek Penilaian Properti*. Edisi ke ± 3, Yogyakarta : BPF

Simunapendi, Yusuf. 2015. *Pengaruh Faktor-faktor Manajemen Aset Tetap Terhadap Pemanfaatan (Tanah dan Bangunan) Pemerintah Daerah (Studi Kasus Kantor Bupati Kabupaten Waropen)*. Universitas Gajah Mada: Tesis.

Syukri, S., Haliah, & Kartini. (2014). Pengaruh Inventarisasi Aset, Kualitas Sumber Daya Manusia dan Komitmen Pimpinan terhadap Optimalisasi Pengelolaan Aset dan Kualitas Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Takalar. *Artikel* (p. 9). Makasar: Universitas Hasanuddin.

Suparno (2012). Revaluasi Aset. Artikel Universitas Mercu Buana , Jakarta.

Sugiyono, (2013:2009), "Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D", Penerbit:CVAAlfa Beta. Bandung.

Widayanti, E. (2010). Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Pemerintah Daerah.

Yuniarto, A (2020). Melihat Perlunya Pemerintah Melakukan Program Revaluasi Aset Barang Milik Negara. *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara*.