

RINGKASAN

Penilaian adalah suatu proses yang didalamnya memiliki peran penting untuk menentukan nilai ekonomis suatu aset dan potensi harta kekayaan. Salah satu indikator negara maju yaitu semakin besar peran sektor jasa. Penilaian di Indonesia masih pada tahap permulaan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana pelaksanaan revaluasi Barang Milik Negara (BMN) berupa aset tetap dilakukan dengan cara desktop valuation dan menganalisis bagaimana evaluasi atas desktop valuation.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif deskriptif (eksploratif) dengan metode studi kasus (case study). Objek penelitian ini adalah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan satuan kerja di seluruh Indonesia yang menjadi target pelaksanaan revaluasi Barang Milik Negara tahun 2017-2018. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer. Data tersebut diperoleh dari lima puluh responden yang memiliki jabatan, unit kerja, dan masa kerja yang berbeda-beda. Teknik analisis pada penelitian ini adalah Analytical Hierarchy Process (AHP).

Hasil analisis menunjukkan dengan menggunakan metode AHP didapatkan nilai pembobotan dari tertinggi hingga terendah. Terdapat empat kriteria yang dianalisis pada setiap metode survei yaitu waktu, biaya, kemudahan, dan keakuratan. Hasil analisis menunjukkan bahwa kriteria skor tertinggi hingga terendah adalah waktu, keakuratan, biaya, dan kemudahan. Metode survei yang dianalisis pada penelitian ini terdiri dari empat metode yaitu Tanah Full Bangunan Desktop (TFBD), Tanah Full Bangunan Full (TFBF), Tanah Desktop Bangunan Full (TDBF), dan Tanah Desktop Bangunan Desktop (TDBD). Metode survei tersebut dianalisis dengan kriteria waktu, biaya, kemudahan, dan keakuratan menggunakan AHP didapatkan bahwa pembobotan nilai tertinggi hingga terendah adalah TDBD, TFBD, TDBF, dan TFBF.

Praktek penilaian khususnya terhadap penilaian yang dilakukan oleh Penilai Pemerintah di Indonesia sampai saat ini belum memperbolehkan untuk melaksanakan desktop valuation terhadap tanah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173/PMK.06/2020. Berdasarkan hasil analisis menunjukkan bahwa metode yang terbaik adalah Tanah Desktop Bangunan Desktop yang sudah dibobotkan dengan kriteria waktu, biaya, kemudahan, dan keakuratan. Pemerintah dapat menggunakan metode ini untuk melakukan penilaian. Pemerintah dapat menerapkan desktop valuation dalam survei lapangan untuk seluruh aset, termasuk di dalamnya tanah. Objek penelitian hanya sebatas penilai pemerintah saja. Diharapkan penelitian selanjutnya dapat meneliti penilai non-pemerintah.

Kata Kunci: Revaluasi, Desktop valuation, Analytical Hierarchy Process

SUMMARY

Appraisal is a process in which it plays an important role in determining the economic value of an asset and the potential of assets. One indicator of developed countries is the increasing role of the service sector. Assessment in Indonesia is still at an early stage. This research aims to analyze how the revaluation of State Property (BMN) in the form of fixed assets is carried out using desktop valuation and to analyze how desktop valuation is evaluated.

This research is descriptive qualitative research (exploratory) with a case study method. The object of this research is the Directorate General of State Assets and work units throughout Indonesia which are the targets for implementing the revaluation of state property in 2017-2018. The data used in this research is primary data. This data was obtained from fifty respondents who had different positions, work units and work periods. The analysis technique in this research is Analytical Hierarchy Process (AHP).

The analysis results show that using the AHP method, weighting values were obtained from highest to lowest. There are four criteria analyzed for each survey method, namely time, cost, convenience and accuracy. The analysis results show that the criteria for the highest to lowest scores are time, accuracy, cost and convenience. The survey method analyzed in this research consists of four methods, namely Full Building Desktop Land (TFBD), Full Building Desktop Land (TFBF), Full Desktop Building Land (TDBF), and Full Desktop Building Land (TDBD). The survey method was analyzed using the criteria of time, cost, convenience and accuracy using AHP, it was found that the weighting of the highest to lowest values was TDBD, TFBD, TDBF and TFBF.

Appraisal practices, especially appraisals carried out by government appraisers in Indonesia, currently do not allow desktop valuation of land in accordance with Minister of Finance Regulation Number 173/PMK.06/2020. Based on the analysis results, it shows that the best method is desktop building, which has been weighted by the criteria of time, cost, convenience, and accuracy. The government can use this method to carry out assessments. The government can apply desktop valuation in field surveys for all assets, including land. The research object is limited to government appraisal only. It is hoped that further research can examine non-government appraisal.

Keywords: Revaluation, Desktop valuation, Analytical Hierarchy Process