

EXAMINING DESKTOP VALUATION IN THE REVALUATION OF STATE-OWNED ASSETS

Nurbiyanto
Politeknik Keuangan Negara STAN
nurbiyanto@pknstan.ac.id

INFORMASI ARTIKEL

Diterima Pertama
10 April 2020

Dinyatakan Diterima
27 Mei 2020

KATA KUNCI:
BMN, *Desktop valuation*, revaluasi, penilaian,

KLASIFIKASI JEL:
H82

ABSTRACT

State-Owned Asset (BMN) revaluation in the form of fixed assets is a national program intended to present the value of assets following their fair values. The revalued fixed assets State-Owned Asset includes fixed assets in the form of land and other than land. The land is valued by full valuation while in addition to desktop land valuation. Full valuation requires that a valuation be carried out on a field inspection while a desktop valuation does not require an inspection be made on the subject of valuation. The valuation with desktop valuation in the revaluation of BMN in the form of fixed assets in 2017-2018 is a new method that has not been applied before. National and international standards are familiar with desktop valuation, although the names vary. General practice allows valuation with desktop valuation but with specific terms and conditions.

Keyword: BMN, desktop valuation, revaluation, appraisal

Revaluasi Barang Milik Negara (BMN) berupa aset tetap merupakan program nasional yang dimaksudkan untuk menyajikan nilai aset sesuai dengan nilai wajarnya. BMN aset tetap yang direvaluasi meliputi aset tetap berupa tanah dan selain tanah. Tanah dinilai dengan cara *full valuation* sedangkan selain tanah dengan cara *desktop valuation*. *Full valuation* mensyaratkan pelaksanaan penilaian dilakukan inspeksi lapangan sedangkan *desktop valuation* tidak mensyaratkan dilakukan inspeksi atas subyek penilaian. Penilaian dengan *desktop valuation* dalam revaluasi BMN berupa aset tetap tahun 2017-2018 merupakan metode baru yang belum diterapkan sebelumnya. Standar nasional maupun standar internasional mengenal *desktop valuation* walaupun penyebutannya berbeda-beda. Praktik secara umum memperbolehkan penilaian dengan *desktop valuation* namun dengan syarat dan ketentuan yang diatur secara khusus.

Kata Kunci: BMN, *desktop valuation*, revaluasi, penilaian

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Neraca pemerintah pusat merupakan laporan keuangan yang mencatat semua aset, hutang dan ekuitas yang dimiliki oleh negara. 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. Seringkali, kenaikan harga tanah tidak diikuti oleh peningkatan ketersediaan lahan (persediaan tanah). Beberapa pemilik bahkan menunda penjualan tanah, mengharapkan harga yang lebih tinggi di masa depan yang akan mengakibatkan pengurangan pasokan lahan (Darin-Drabkin, 1977). Berbeda dengan tanah, aset berupa bangunan cenderung mengalami penurunan karena usia, penggunaan, dan kondisi fisik yang berubah.

Perbedaan antara nilai buku yang tercatat dalam neraca dan 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).

Berdasarkan Laporan Keuangan Pemerintah Pusat tahun 2017 yang telah diaudit oleh Badan Pemeriksa Keuangan, jumlah Aset Tetap tercatat sebesar Rp2.034,80 triliun (LKPP 2017 Audited). Angka ini meliputi aset berupa Tanah, Peralatan dan Mesin, Gedung dan Bangunan, Jalan, Irigasi dan Jaringan Aset Tetap Lainnya, dan Konstruksi Dalam Pengerjaan.

Dalam rangka mewujudkan penyajian nilai 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.

Kegiatan revaluasi aset tetap BMN meliputi dua hal utama yaitu inventarisasi dan penilaian. Inventarisasi terkait penatausahaan BMN sedangkan penilaian kembali adalah kegiatan memutakhirkan nilai wajar BMN. Inventarisasi dan penilaian dilakukan secara bersama-sama antara Kementerian Keuangan dan Kementerian/Lembaga (KL), walaupun porsi pelaksanaan penilaian kembali lebih banyak berada pada Kementerian Keuangan. Proses inventarisasi dan penilaian dilakukan dalam jangka waktu bersamaan sehingga hasilnya berupa perbaikan penatausahaan dan perbaikan nilai wajar BMN.

Penilaian dilakukan terhadap hampir semua aset tetap BMN yaitu tanah, bangunan gedung, jalan dan jembatan, dan bangunan air. Aset tetap yang dikecualikan dari objek penilaian adalah jaringan. Objek revaluasi sangat banyak dan tersebar di seluruh Indonesia dengan target penyelesaiannya selama dua tahun yaitu 2017-2018 (Perpres RI No.75 tahun 2017). Jumlah, sebaran aset, dan target waktu penyelesaian merupakan tantangan yang harus dihadapi oleh Pemerintah dalam pelaksanaan revaluasi kali ini. Guna mengatasi kendala tersebut maka diperlukan strategi pelaksanaan revaluasi secara tepat.

Salah satu strategi yang dijalankan oleh Kementerian Keuangan yaitu penilaian aset selain tanah menggunakan cara *desktop valuation*. Penilaian dilakukan tanpa survei lapangan terhadap objek penilaian. Dari sisi biaya, dengan *desktop valuation* akan lebih murah mengingat Penilai tidak perlu melakukan inspeksi/survei lapangan langsung ke objek penilaian. Waktu yang diperlukan juga akan semakin sedikit karena survei lapangan dilaksanakan oleh Kuasa Pengguna Barang/Satuan Kerja (Satker). Kebutuhan Penilai juga akan lebih sedikit karena Penilai tidak perlu melakukan survei lapangan terhadap objek penilaian (www.djkn.kemenkeu.go.id).

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 dengan cara *desktop valuation* tentunya menjadi pertanyaan oleh pihak-pihak yang berkecimpung di dunia penilaian. Pertanyaan yang muncul adalah apakah *desktop valuation* ada standarnya dan dapat diterima secara umum oleh profesi Penilai baik di dalam maupun di luar negeri.

Penggalan data, fakta, dan informasi di lapangan sangat diperlukan oleh penilai guna memperoleh keyakinan yang cukup untuk membuat kesimpulan nilai. Namun demikian, dalam hal survei lapangan tidak dapat dilakukan dalam pelaksanaan revaluasi aset tetap BMN maka penulis memberikan saran agar *desktop valuation* dilakukan dengan hati-hati. Penulis menyampaikan beberapa standar penilaian yang dapat diadopsi dan diadaptasi dalam menyusun pedoman penilaian dengan metode *desktop valuation*. Penulis berharap agar tulisan ini dapat memperkaya pengetahuan tentang pelaksanaan *desktop valuation* sehingga penyusunan regulasi *desktop valuation* ke depan dapat dibuat dengan lebih baik dengan mempertimbangkan standar umum yang berlaku di bidang penilaian.

1.2 Perumusan masalah

Kajian ini akan berusaha menjawab permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan revaluasi BMN berupa aset dilakukan dengan cara *desktop valuation*?
- b. Apakah metodologi revaluasi BMN dengan cara *desktop valuation* sesuai dengan standar penilaian yang berlaku di Indonesia dan luar negeri?
- c. Bagaimana seharusnya *desktop valuation* dilakukan ke depan agar dapat memenuhi standar penilaian?

1.3 Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bagaimana *desktop valuation* dilakukan dalam revaluasi BMN berupa aset tetap tahun 2017-2018.
- b. Membahas perbandingan metodologi penilaian dengan cara *desktop valuation* dengan standar penilaian di Indonesia dan luar negeri.
- c. Membahas bagaimana sebaiknya metodologi *desktop valuation* dilakukan ke depannya.

2. KERANGKA TEORI

2.1 Revaluasi Aset

Revaluasi aset adalah proses revaluasi sesuai Standar Akuntansi Pemerintah yang metode penilaiannya dilaksanakan sesuai standar penilaian (Perpres 75 tahun 2015). Sedangkan revaluasi aset menurut Suparno (2012) 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).

Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintah (SAP) Nomor 7 tentang Akuntansi Aset Tetap, penilaian kembali atau revaluasi aset tetap pada umumnya tidak diperkenankan karena Standar Akuntansi Pemerintah menganut penilaian aset berdasarkan biaya perolehan atau harga penukaran. Namun demikian, penyimpangan dari ketentuan ini mungkin dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional. Untuk memenuhi persyaratan ketentuan pemerintah yang

berlaku secara nasional maka ditetapkan Perpres Nomor 75 Tahun 2017.

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. Menteri Keuangan Sri Mulyani Indrawati sebagaimana dikutip dalam Warta Pemeriksa (2018) menyebut bahwa revaluasi aset dimaksudkan untuk meningkatkan pengelolaan aset yang pada gilirannya dapat meningkatkan penerimaan negara.

2.2 Desktop Valuation

Desktop valuation dapat diartikan sebagai penilaian aset atau properti tanpa melakukan survei langsung ke objek penilaian. European Valuation Standard (EVS) Tahun 2016 menyebutkan tentang *desktop valuation*. EVS 4 tentang The Valuation process menyebutkan bahawa *first valuation of a property on a "desktop" basis, i.e. with no inspection, inside or out, will not be EVS compliant. Repeat valuations can be EVS compliant on a desktop basis as long as the valuer is satisfied that there have been no changes to the surrounding area since his last inspection that would have a material impact on value and as long as he has obtained the client's written confirmation that there have been no material changes to the property itself since the last inspection was carried out.*

Dalam Standar Penilaian Indonesia 103 tahun 2018 tentang Lingkup Penugasan dijelaskan bahwa penilai dapat diminta untuk melaksanakan penilaian tanpa adanya kesempatan untuk melakukan proses investigasi yang dianggap mencukupi termasuk dalam hal ini adalah *desktop valuation*. Dalam melaksanakan *desktop valuation*, penilai harus memberikan pertimbangan sejauh mana keterbatasan dapat diterima oleh penilai. Biasanya penilaian semacam dilakukan dalam rangka memberikan informasi manajemen.

Uniform Standards of Profesional Appraisal Practice 2018 dalam Advisory Opinion 2, pada halaman 72 paragraf 34 s.d 38, menjelaskan bahwa *"There are many circumstances that influence the extent of appraiser's property inspection. In some assignments, the client may request that the appraiser perform an exterior-only inspection from the street or perform no inspection of the subject property (i.e., a "desktop appraisal"). There are situations where inspection of the subject property is not possible; for example, if the improvements have been destroyed, removed, or not yet built. In other cases, the appraiser is denied access to the property."*

2.3 Penilaian dan Penilai

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.

Menurut Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 2014 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.

2.4 Revaluasi Aset Tetap BMN

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. Dalam penjelasan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 menyebutkan bahwa penilaian kembali adalah proses revaluasi sesuai Standar Akuntansi Pemerintah yang metode penilaiannya dilaksanakan sesuai standar penilaian.

Dalam Pasal 9 Peraturan Presiden nomor 75 tahun 2017 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 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 untuk objek revaluasi berupa tanah sedangkan penilaian tanpa survei lapangan dilakukan terhadap objek penilaian selain tanah yaitu bangunan gedung, jalan dan jembatan, bangunan air.

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.

2.5 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. *The Sales Comparison Approach* (Pendekatan Data Pasar)
Dalam Pendekatan Data Pasar seorang Penilai memberikan indikasi nilai dengan membandingkan aset dengan aset lainnya yang identik atau sebanding dimana terdapat informasi harga.
- b. *The Cost Approach* (Pendekatan Biaya)
Metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat aset yang serupa dengan utilitas yang sama dikurangi dengan penyusutan.
- c. *The Income Capitalization Approach* (Pendekatan Pendapatan)

Dalam pendekatan pasar seorang Penilai memberikan indikasi nilai dengan mengonversi arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini. Nilai aset ditentukan dengan referensi kepada pendapatan, arus kas, atau penghematan biaya yang dihasilkan aset.

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

1. Identifikasi Masalah
2. Survei Pendahuluan
3. Pengumpulan dan analisis data

4. Penerapan Metode Penilaian
5. Rekonsiliasi Nilai
6. Kesimpulan Nilai dan Laporan Penilaian

3. METODOLOGI PENELITIAN

Kajian ini merupakan kajian kualitatif dengan menggunakan studi literatur baik dari peraturan, buku, dan tulisan. Pada tahap pertama penulis mengidentifikasi masalah terkait metodologi yang digunakan dalam revaluasi aset tetap BMN. Masalah ini muncul karena metode *desktop valuation* merupakan hal yang belum pernah dilakukan sebelumnya. Namun demikian, penulis mencoba melihat dari beberapa literatur khususnya standar penilaian properti yang berlaku baik di Indonesia maupun di luar negeri. Berdasarkan studi literatur tersebut penulis mencoba menganalisis ketentuan yang terkait penilaian pada umumnya dan *desktop valuation*.

4. PEMBAHASAN

4.1 *Desktop Valuation* dalam Penilaian Kembali Aset Tetap BMN

Terkait nilai yang akan dicantumkan dalam neraca, Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) mengadopsi dua model pengakuan aset dalam neraca yaitu model biaya (*cost based*) dan nilai wajar (*fair value*). Model biaya mencatat nilai set tetap pada harga perolehannya dengan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Model nilai wajar mencatat nilai aset tetap dimana properti dipertukarkan antar pihak-pihak yang memiliki pengetahuan memadai dan berkeinginan dalam suatu transaksi yang wajar (*arm's length transaction*) PSAK 13 (revisi 2008).

Nilai wajar laporan keuangan dalam kaitannya dengan penilaian properti merupakan estimasi harga yang akan diterima dari penjualan aset atau dibayarkan untuk penyelesaian kewajiban antara pelaku pasar yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar pada tanggal Penilaian. Untuk mendapatkan nilai wajar perlu dilakukan penilaian oleh Penilai karena proses estimasi/penaksiran yang dilakukan bukan oleh Penilai disebut nilai taksiran (Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014).

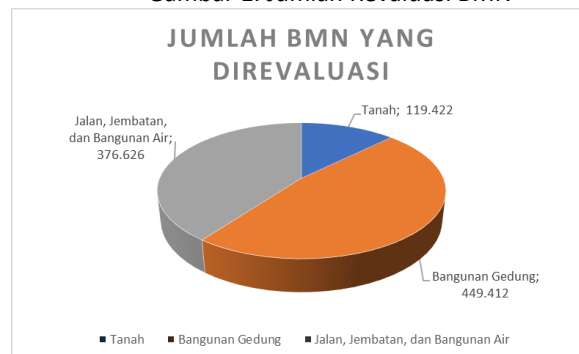
Penilaian dalam rangka revaluasi aset BMN menggunakan tiga pendekatan yaitu: Pendekatan Pasar, Pendekatan Biaya, dan Pendekatan Pendapatan (Peraturan Presiden 75 Tahun 2017). Sedangkan dalam proses pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan nomor 111/PMK.06/2017 tahun 2017 dimana ada dua 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 Peraturan Menteri Keuangan 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.

Pemilihan metode *desktop valuation* untuk revaluasi BMN selain tanah dipilih karena jumlah aset yang sangat banyak (Tabel 1) dan keberadaan aset tersebar di seluruh Indonesia. Selain itu, untuk objek berupa tanah sulit/tidak dapat dilakukan penilaian dengan *desktop valuation* mengingat penilaian tanah menggunakan Pendekatan Data Pasar di mana Penilai harus melakukan survei langsung terhadap objek penilaian, harga pasar tanah pembandingan di sekitar objek penilaian, dan data-data lingkungan sekitar yang diperlukan terkait objek penilaian.

Gambar 1. Jumlah Revaluasi BMN

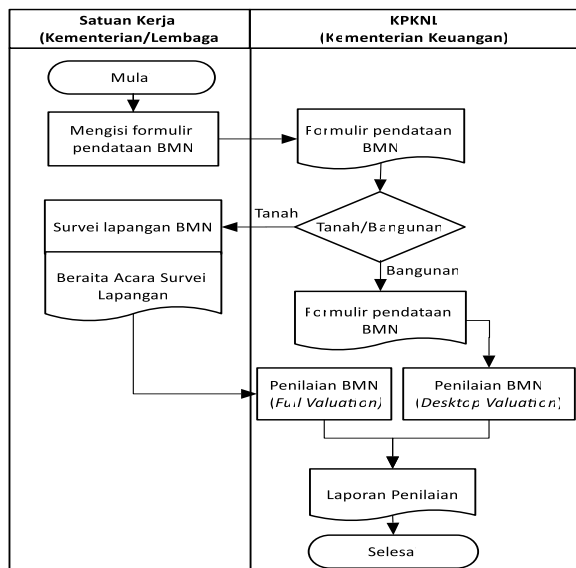


Sumber: Laporan Penilaian Kembali BMN 2017 -2018, 15 Oktober 2018.

Perbedaan antara *full valuation* dan *desktop valuation* terletak pada survei lapangan/inspeksi terhadap objek penilaian. *Full valuation* mensyaratkan seorang Penilai dalam melakukan penilaian melakukan survei lapangan atas objek penilaian sedangkan *desktop valuation* tidak mensyaratkan demikian. Pada pelaksanaan *full valuation*, Penilai harus melakukan survei dalam rangka mencocokkan data dengan keadaan fisik obyek yang sebenarnya serta untuk mencari data di sekitar obyek. Sedangkan untuk *desktop valuation* penilai tidak perlu melakukan survei lapangan langsung tapi penilaian dilakukan berdasarkan data yang disampaikan oleh pengguna

barang/Satuan Kerja. Perbedaan dapat digambarkan sebagaimana Gambar 2.

Gambar 2. Perbedaan antara *full valuation* dan *desktop valuation*



Sumber: Diolah dari PMK 118/PMK.06/2017 dan PMK 111/PMK.06/2017

Keterangan gambar:

- Satuan Kerja pada K/L mengisi formulir pendataan. Isian formulir pendataan meliputi administrasi dan atribut fisik BMN. Administrasi antara lain nama, kode barang, alamat, dan lain-lain. Data atribut fisik, tahun dibangun, tahun renovasi, dimensi (panjang, lebar, luas, ketinggian, dan volume), dan kondisi. Formulir pendataan disampaikan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di wilayah kerjanya.
- KPKNL menerima formulir pendataan dari Satker dan melakukan verifikasi atas kelengkapan dan kebenaran isian. Verifikasi penting dilakukan mengingat isian formulir akan digunakan untuk data penilaian.
- Formulir pendataan akan dibedakan antara BMN berupa tanah atau non tanah (bangunan). Formulir pendataan berupa tanah akan digunakan untuk melakukan penilaian secara *full valuation* yaitu penilai akan melakukan survei lapangan atas BMN berupa tanah dengan mencocokkan formulir pendataan dan data lainnya dengan BMN di lapangan. Formulir pendataan berupa bangunan akan digunakan untuk penilaian secara *desktop valuation* dimana data yang ada dalam form pendataan akan digunakan sebagai data penilaian tanpa melakukan pencocokan lagi ke lapangan.
- Penilaian BMN *full valuation* dilakukan dengan ketentuan peraturan perundangan yang telah berlaku. Sedangkan penilaian BMN *desktop valuation* menggunakan petunjuk teknis tersendiri yaitu Keputusan Dirjen Kekayaan Negara nomor

246/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Tanah, Gedung dan Bangunan, Jalan, Jembatan, Bangunan Air, dan Penyusunan Laporan Penilaian Dalam Rangka Penilaian Kembali Barang Milik Negara.

- Setelah melakukan proses penilaian maka penilai harus membuat laporan penilaian. Laporan ini digunakan sebagai dasar untuk melakukan pemutakhiran nilai BMN dari nilai buku menjadi sebesar nilai wajar.

4.2 Metode Revaluasi Menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI)

Penilai publik dalam melakukan penilaian properti maupun bisnis berpedoman pada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI). KEPI dan SPI dikeluarkan oleh Masyarakat Penilai Indonesia (MAPPI). MAPPI atau ISA (Indonesian Society of Appraisers) adalah asosiasi profesi di Indonesia yang khusus mewadahi profesional yang berkecimpung dalam profesi Penilai.

KEPI dan SPI 2018 pada bagian SPI 106 tentang Pendekatan dan Metode Penilaian menyebutkan bahwa secara prinsip pendekatan penilaian terdiri dari:

- Pendekatan Pasar
- Pendekatan Pendapatan, dan
- Pendekatan Biaya

Tujuan pemilihan pendekatan dan metode penilaian untuk aset adalah mendapatkan metode yang paling sesuai dalam keadaan tertentu. Pertimbangan pemilihan pendekatan dan metode penilaian adalah:

- Dasar dan premis nilai yang sesuai, ditentukan oleh persyaratan dan tujuan penugasan penilaian.
- Kekuatan dan kelemahan dari pendekatan dan metode penilaian yang mungkin diterapkan,
- Kesesuaian dari setiap metode dilihat dari karakteristik aset dan pendekatan atau metode yang umum digunakan oleh pelaku pasar dalam pasar yang relevan, dan
- Ketersediaan dari informasi yang andal yang dibutuhkan dalam penerapan metode atau beberapa metode.

Tingkat kedalaman investigasi juga di atur dalam SPI secara jelas. SPI mengatur apabila informasi yang relevan tidak tersedia karena adanya pembatasan inspeksi maka pembatasan dan setiap asumsi atau asumsi khusus yang diperlukan harus diungkapkan dalam lingkup penugasan dan disetujui oleh pemberi tugas. Keterbatasan inspeksi harus dinyatakan dalam perjanjian kerja sehingga penilai terlindungi dari permasalahan jika ada kekeliruan pengambilan kesimpulan nilai.

Desktop valuation disinggung dalam SPI 103 tentang Lingkup Penugasan. Pada angka 5.4. menjelaskan penilai dimungkinkan untuk

melaksanakan penilaian dari properti tanpa adanya kesempatan untuk melakukan proses investigasi yang dianggap mencukupi. Kasus seperti ini dapat terjadi dalam *desktop valuation* dimana penilaian dilakukan tanpa cakupan informasi yang biasanya tersedia dalam pelaksanaan penilaian untuk penggunaan resmi. Penilaian terbatas mungkin dibutuhkan hanya sebagai informasi manajemen dan mungkin dilanjutkan dengan dikeluarkannya penugasan untuk menjalankan penilaian untuk penggunaan resmi.

Penilaian terbatas dapat dilakukan oleh penilai dalam kondisi tertentu. Kondisi tersebut misalnya penilaian tidak dipublikasikan atau diungkapkan kepada pihak ketiga. Laporan penilaian hanya untuk keperluan internal pemohon penilaian. Untuk itu, sebelum menerima penugasan tersebut penilai harus mengetahui kemungkinan publikasi atau pemberian laporan penilaian kepada pihak ketiga.

Penilaian terbatas dapat dipublikasikan (SPI 103 angka 5.4.4). Namun untuk menghindari kesalahan pengutipan atau kesalahpahaman, penilai harus mensyaratkan kepada pemberi tugas bahwa dibutuhkan penjelasan di dalam laporan penilaian, asumsi yang telah dibuat, sumber informasi, cakupan jika prosedur penilaian dibatasi, dan penilaian telah dilaksanakan sesuai dengan persetujuan pemberi tugas, maksud, dan tujuan penilaian.

Penilaian terbatas seperti *desktop valuation* harus dinyatakan dalam laporan penilaian. SPI 105 angka 5.1.9 menyatakan bahwa adanya batas atau pembatasan dalam melakukan penilaian harus dinyatakan di dalam laporan penilaian. Pernyataan keterbatasan untuk memberikan informasi kepada pengguna laporan bahwa nilai yang dihasilkan adalah nilai sesuai dengan kedalaman inspeksi yang dilakukan. Semakin dalam dan komprehensif inspeksi atas subyek penilaian maka semakin meningkatkan keyakinan akan nilai hasil penilaian.

Berdasarkan hal tersebut, sudah sepatutnya Penilai dalam melakukan penilaian melakukan survei lapangan/inspeksi terhadap objek penilaian. Survei lapangan dimaksudkan untuk memberi keyakinan yang memadai kepada Penilai terhadap objek yang akan dinilai. Penilai tidak dapat menilai hanya mendasarkan data oleh dari pemberi tugas. Data dari pemberi tugas dapat digunakan sepanjang penilai yakin akan kebenaran data tersebut.

Namun demikian, ketentuan ini bersifat tidak mutlak. Artinya masih dibuka peluang untuk menilai tanpa adanya survei lapangan/inspeksi objek penilaian dengan syarat-syarat yang ketat. Syarat-syarat yang harus dilakukan ketika data penilaian berasal dari pemohon/pemilik barang bukan berasal dari Penilai adalah perlu adanya klarifikasi atau konfirmasi kebenaran data. Di samping itu, keterbatasan terkait data yang diperoleh juga harus dinyatakan dalam syarat pembatas dalam laporan penilaian yang dibuat oleh Penilai. Dengan begitu, dapat dikatakan bahwa

nilai yang disimpulkan oleh seorang Penilai merupakan nilai yang dihasilkan berdasarkan data-data yang diperoleh dengan keterbatasan-keterbatasan yang ada.

4.3 *Desktop Valuation* di Amerika Serikat

Organisasi di Amerika yang bertanggung jawab untuk menyusun standar profesi penilaian *real estate* adalah The Appraisal Foundation. Organisasi ini menyusun standar dan kualifikasi penilai *real estate* dengan izin dari kongres di Amerika Serikat. Tujuan didirikannya organisasi ini untuk memberikan pedoman mengenai metode dan teknik penilaian yang diterima secara umum di profesi Penilai sehingga penilaian dapat dilakukan secara independen, konsisten, dan objektif.

Guna menjaga kualitas hasil pelaksanaan penilaian di Amerika Serikat, The Appraisal Foundation menunjuk The Appraisal Standard Board (ASB) untuk mengembangkan, menafsirkan, dan mengubah *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP). USPAP digunakan oleh Penilai di Amerika Serikat sebagai panduan dalam melakukan penilaian sekaligus digunakan oleh pengguna laporan penilaian dalam menginterpretasikan hasil penilaian.

Pada bagian Advisory Opinion 2 (AO-2) baris 20 disebutkan bahwa *an inspection is not required by USPAP, but one is often conducted*. Secara umum penilai perlu melakukan inspeksi lapangan dalam pelaksanaan penilaian. Inspeksi lapangan hampir selalu dilaksanakan dalam penentuan nilai subyek penilaian. Inspeksi lapangan perlu dilakukan agar nilai yang dihasilkan lebih kredibel karena penilai mendapatkan data yang cukup dan relevan baik dari sisi obyek maupun dari lingkungan sekitar subyek penilaian.

Pada AO-2 baris 34 s.d. 38 menyebutkan pelaksanaan penilaian di Amerika Serikat dimungkinkan untuk melakukan penilaian tanpa inspeksi lapangan (*desktop valuation*). Ada situasi-situasi tertentu yang menyebabkan *desktop valuation* diperbolehkan. Misalnya ada permintaan dari pemohon penilaian agar penilai melakukan survei fisik pada bagian luar saja atau bahkan ada yang meminta untuk tidak melakukan inspeksi terhadap objek penilaian karena alasan tertentu seperti: karena kerusakan objek, perpindahan, belum selesai dibangun, dan lain-lain. Kadang kala penilai tidak dapat melakukan survei fisik karena dilarang oleh pihak tertentu.

AO-2 baris ke 54 menyatakan laporan penilaian untuk real dan personal properti harus mengandung sertifikasi yang menyatakan penilai telah atau belum melakukan inspeksi atas subyek penilaian. Semua laporan penilaian juga harus mengandung informasi yang cukup untuk memungkinkan pengguna yang dimaksudkan untuk memahami sejauh mana inspeksi yang dilakukan.

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa USPAP membolehkan pelaksanaan penilaian tanpa dilakukan survei lapangan terhadap subyek penilaian. *Desktop valuation* dapat dilakukan dalam situasi-situasi tertentu yang utamanya ada permintaan dari pemberi tugas. *Desktop valuation* harus dinyatakan dalam laporan penilaian.

4.4 Desktop Valuation di Eropa

Standar yang digunakan Eropa dalam melakukan penilaian mengacu pada *European Valuation Standard* (EVS). EVS dikeluarkan oleh TEGoVA (The European Group of Valuation Association). Sebuah asosiasi profesi antar negara Eropa yang berasal dari lembaga profesional yang bekerja untuk standar, etika, dan kualitas penilaian *real estat*. TEGoVA mewakili kepentingan akan kualitas penilaian untuk 72 badan profesional dari 38 negara Eropa.

EVS tahun 2016, bagian 1A-European Valuation Standards pada poin EVS 4 *The Valuation Process* menyebutkan bahwa *desktop valuation – a first valuation of a property on a “desktop” basis, i.e. with no inspection, inside or out, will not be EVS compliant. Repeat valuations can be EVS compliant on a desktop basis as long as the valuer is satisfied that there have been no changes to the surrounding area since his last inspection that would have a material impact on value and as long as he has obtained the client’s written confirmation that there have been no material changes to the property itself since the last inspection was carried out.*

EVS menjelaskan bahwa untuk penilaian pertama atas suatu properti dengan cara *desktop* (tanpa inspeksi lapangan) tidak memenuhi ketentuan EVS. Namun demikian, untuk penilaian kembali (penilaian ulang) dianggap telah memenuhi ketentuan EVS sepanjang penilai meyakini bahwa tidak terjadi perubahan material atas lingkungan sekitar yang berdampak terhadap nilai yang dikeluarkan dan sepanjang penilai telah memperoleh konfirmasi tertulis dari pemohon penilaian bahwa tidak ada perubahan material atas properti tersebut sejak dilakukan inspeksi lapangan terakhir.

Penilaian di negara Eropa mengenal adanya *desktop valuation*. *Desktop valuation* dapat diakui sepanjang memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan. Pertama, tidak dilakukan terhadap subyek penilaian yang baru pertama kali dilakukan penilaian. Kedua, penilai meyakini bahwa tidak ada perubahan yang signifikan terhadap subyek penilaian. Ketiga, Adanya konfirmasi tertulis dari pemohon penilaian bahwa tidak ada perubahan material atas properti tersebut sejak dilakukan inspeksi lapangan terakhir.

4.5 Desktop Valuation Menurut RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) adalah badan profesional yang mempromosikan dan menegakkan standar internasional tertinggi dalam

penilaian, pengelolaan dan pengembangan tanah, *real estat*, konstruksi, dan infrastruktur. RICS merupakan organisasi lintas negara yang memberikan standar internasional yang sama guna mendukung perkembangan pasar properti tanah, *real estat*, konstruksi dan infrastruktur.

Menurut *RICS Valuation – Global Standard* tahun 2017 pada *Valuation Practice Statement* (VPS) 2 tentang *Inspection, Investigations and Records* menyebutkan bahwa inspeksi dan investigasi harus selalu dilakukan sejauh diperlukan untuk memperoleh penilaian yang profesional sesuai dengan tujuannya. Namun demikian apabila ada keterbatasan atau hambatan untuk melakukan inspeksi, penyelidikan, dan analisis harus dituangkan dalam perjanjian kerja. Jika informasi yang relevan tidak tersedia karena adanya penugasan yang membatasi penyelidikan maka pembatasan dan asumsi yang diperlukan atau asumsi khusus harus diidentifikasi dan dicatat dalam syarat perjanjian/penugasan. Pada VPS 2 angka 2 menyebutkan bahwa revaluasi tanpa inspeksi ulang atas nilai properti yang sebelumnya dilakukan penilaian oleh penilai atau perusahaan tidak boleh dilakukan kecuali penilai yakin bahwa tidak ada perubahan material pada atribut fisik properti atau lokasi sejak inspeksi terakhir dilakukan.

Berdasarkan standar RICS dapat disimpulkan bahwa penilaian tanpa inspeksi dapat dilakukan untuk penilaian ulang. Ada beberapa syarat yang diperlukan untuk penilaian tanpa inspeksi yaitu pertama penilaian merupakan penilaian ulang. Kedua, subyek penilaian merupakan obyek yang telah dinilai dan dilakukan inspeksi oleh penilai. Ketiga, tidak ada perubahan material pada atribut fisik properti. Keempat, apabila penilai merasa bahwa properti yang dinilai mengalami perubahan maka penilai harus memeriksa properti tersebut.

Namun demikian, Jika penilai percaya bahwa tidak tepat untuk melakukan revaluasi tanpa inspeksi ulang karena adanya perubahan material, berlalunya waktu atau alasan lain, penilai dapat tetap menerima penilaian tanpa inspeksi dengan memberikan konfirmasi tertulis kepada klien, sebelum menyampaikan laporan kepada pemohon. Salah satu konfirmasi yang diperlukan misalnya laporan penilaian hanya untuk keperluan internal manajemen, dan tidak ada publikasi atau pengungkapan kepada pihak ketiga. Disamping itu, klien (pemberi tugas) menerima tanggung jawab atas risiko atas hasil penilaian karena tidak dilakukan inspeksi lapangan atas subyek penilaian. Pernyataan tentang kondisi yang dialami oleh penilai dan kewajiban untuk tidak mempublikasikan laporan penilaian harus dinyatakan secara tegas dalam laporan penilaian.

4.6 Penerapan *Desktop Valuation* di Indonesia ke depan

Desktop valuation bukanlah metode yang terlarang dalam penilaian properti. Standar penilaian baik di Indonesia maupun di luar negeri mengatur tentang penilaian tanpa survei lapangan. Namun semua standar yang ada mengakui bahwa tingkat kedalaman investigasi sangat berpengaruh dalam proses penilaian. USPAP Advisory Opinion 2 (2018) menyebut Inspeksi lapangan perlu dilakukan agar nilai yang dihasilkan lebih kredibel karena penilai mendapatkan data yang cukup dan relevan baik dari sisi obyek maupun dari lingkungan sekitar obyek penilaian.

Desktop valuation yang dilakukan dalam revaluasi aset tetap BMN 2017-2018 berarti penilai tidak melakukan survei lapangan atas obyek penilaian. Data dan informasi mengandalkan formulir pendataan yang disampaikan oleh pengguna barang kepada penilai. Revaluasi aset BMN berupa aset tetap mensyaratkan adanya pengisian formulir pendataan oleh pengguna barang (Peraturan Presiden nomor 75 tahun 2017). Formulir isian data dilakukan pada saat pengguna barang melakukan inventarisasi sehingga pengisian formulir dapat dilakukan dengan cara survei atas obyek penilaian mengingat isian formulir pendataan cukup banyak dan detail.

Keterbatasan survei lapangan yang disebabkan oleh karena pembatasan pemberi tugas dapat terjadi dalam penilaian (Standar Penilaian Indonesia 103 2018). Penilaian yang terbatas karena ada pembatasan inspeksi lapangan harus dinyatakan dalam laporan penilaian (Standar Penilaian Indonesia 105 2018). Hal ini dimaksudkan agar pengguna laporan mengetahui bahwa nilai yang dihasilkan adalah nilai sesuai dengan kedalaman inspeksi yang dilakukan.

Penilaian yang dilakukan dengan bantuan survei lapangan oleh pihak lain lazim dipraktekkan oleh penilai publik. Penilai publik menggunakan tenaga *surveyor* untuk melakukan survei atas obyek penilaian dalam rangka efisiensi biaya dan waktu. *Surveyor* adalah orang yang bertugas untuk mengumpulkan data dan informasi terkait dengan obyek penilaian. Data dan informasi tersebut disampaikan kepada penilai. *Surveyor* bertanggung jawab atas survei yang dilakukan sedangkan tanggung jawab laporan penilaian sepenuhnya menjadi tanggung jawab penilai.

Melihat praktik tersebut, ke depan pelaksanaan *desktop valuation* dalam rangka revaluasi aset tetap BMN dapat dilakukan dengan mengadopsi dan mengadaptasi standar penilaian baik nasional maupun internasional. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan revaluasi aset dengan metode *desktop valuation*:

1. *Surveyor* haruslah orang yang memahami karakteristik obyek penilaian dan tata cara

pengisian formulir data yang diperlukan oleh penilai sehingga data yang dituangkan dalam formulir pendataan tidak salah atau membingungkan. Untuk itu perlu adanya sosialisasi secara mendalam terkait tata cara pengisian formulir pendataan. *Surveyor* hendaknya dipilih dari orang-orang yang paham tentang administrasi dan karakteristik objek penilaian.

2. Mekanisme pengendalian atas data dan informasi yang disampaikan oleh pengguna barang agar data yang disampaikan kepada penilai tidak salah. Formulir pendataan berupa identitas dan karakteristik fisik obyek penilaian harus diisi dengan tepat. Kesalahan tidak dapat ditolerir dalam pengisian formulir pendataan. Hal ini penting untuk diperhatikan mengingat data yang salah akan menyebabkan pengambilan kesimpulan nilai menjadi salah.
3. Penilai harus yakin atas data yang disampaikan oleh pengguna barang. Untuk mendapatkan keyakinan tersebut perlu adanya mekanisme pengendalian bahwa data yang disampaikan adalah data yang benar. Proses pengendalian harus dirancang sedemikian rupa sehingga kemungkinan kesalahan data yang disampaikan oleh *surveyor* dapat diminimalisir atau bahkan dihilangkan.
4. Laporan penilaian agar memasukkan keterbatasan-keterbatasan yang ada dalam proses penilaian. Salah satu keterbatasan itu adalah terkait kebenaran data yang disampaikan oleh pihak lain. Keterbatasan tidak dapat melakukan inspeksi langsung terhadap obyek penilaian juga perlu dinyatakan dalam laporan penilaian agar pengguna laporan penilaian mengetahuinya.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Praktik penilaian swasta di Indonesia sebagaimana di atur dalam SPI menyinggung tentang *desktop valuation* (SPI 103 angka 5.4.). Penilaian seperti ini dilakukan tanpa cakupan informasi yang biasanya tersedia dalam pelaksanaan penilaian. Penilaian *desktop valuation* harus dinyatakan dalam laporan penilaian.

Praktik penilaian berdasarkan standar di Amerika Serikat (USPAP), Eropa (EVS), dan Inggris (RICS) mempunyai kesamaan pengaturan. Pada prinsipnya proses penilaian dilakukan dengan terlebih dahulu dilakukan survei lapangan atas obyek penilaian. Namun demikian, dimungkinkan untuk melakukan penilaian dengan tanpa survei lapangan. Hal-hal yang harus diperhatikan apabila melakukan penilaian dengan *desktop valuation* adalah: sepanjang penilai meyakini bahwa tidak terjadi perubahan material atas lingkungan sekitar yang berdampak terhadap nilai

yang dikeluarkan, ada konfirmasi tertulis dari pemohon penilaian/pemberi tugas, dinyatakan dalam laporan penilaian atas pembatasan survei lapangan.

Dalam pelaksanaan revaluasi BMN 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. Penilai melakukan penilaian berdasarkan data yang didapatkan tersebut tanpa melakukan survei lapangan.

Berdasarkan penjelasan penilaian tanpa survei lapangan yang dilakukan dalam penilaian menurut standar penilaian di Indonesia maupun di luar negeri ada sedikit perbedaan. Penilaian tanpa survei lapangan yang diatur dalam standar tanpa didukung oleh data yang lengkap dan valid karena hanya berdasarkan pada data atas penilaian terdahulu dan pernyataan dari pemohon bahwa tidak ada perubahan harga yang berarti yang diakibatkan oleh berubahnya lingkungan. Sedangkan dalam penilaian survei lapangan yang dilakukan dalam rangka revaluasi aset tetap BMN penilaiannya mirip dengan penilaian *full valuation* dimana mensyaratkan adanya pengisian formulir yang lengkap oleh pengguna barang. Pengisian formulir yang lengkap dapat dilakukan dengan cara inspeksi lapangan atas obyek penilaian tersebut. Jadi sebenarnya penilaian ini tetap dilakukan survei lapangan oleh pengguna barang tapi tidak oleh penilai.

5.2 Saran

Penyusunan regulasi penilaian hendaknya mengadopsi dan mengadaptasi ketentuan yang berlaku secara umum baik di level nasional maupun internasional. Perbedaan karakteristik antara sektor pemerintah dan swasta dapat dijadikan sebagai pembeda dalam penyusunan regulasi sepanjang tidak mempengaruhi kualitas penilaian.

Kedepan penilaian dengan cara *desktop valuation* perlu diperkuat. Pertama, mekanisme pengendalian atas data dan informasi yang disampaikan oleh pengguna barang agar data yang disampaikan kepada penilai tidak salah. Kedua *surveyor* haruslah orang yang memahami karakteristik obyek penilaian dan tata cara pengisian formulir data yang diperlukan oleh penilai sehingga data yang dituangkan dalam formulir pendataan tidak bias atau membingungkan. Ketiga, penilai harus punya keyakinan atas data yang disampaikan oleh pengguna

barang. Untuk mendapatkan keyakinan tersebut perlu adanya mekanisme konsultasi atau koordinasi dengan pihak yang menyediakan data. Keempat, laporan penilaian agar memasukkan keterbatasan-keterbatasan yang ada dalam proses penilaian. Salah satu keterbatasan itu adalah terkait kebenaran data yang disampaikan oleh pihak lain dan keterbatasan tidak dapat melakukan inspeksi langsung terhadap obyek penilaian. Keterbatasan tersebut perlu dinyatakan dalam laporan penilaian agar pengguna laporan penilaian mengetahuinya.

6. IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Pelaksanaan penilaian dengan cara *desktop valuation* merupakan salah satu terobosan pelaksanaan revaluasi aset BMN mengingat jumlah dan bauran aset pemerintah yang sangat banyak. *Desktop valuation* dapat mengurangi kendala biaya, waktu, dan sumber daya manusia, dalam hal ini Penilai, dalam pelaksanaan revaluasi BMN. Ke depan cara ini dapat dilakukan kembali dengan catatan ada perbaikan dari sisi standar penilaian.

Tidak lupa, standar yang digunakan oleh pemerintah dalam melakukan penilaian dengan *desktop valuation* juga harus diperjelas. Sejauh mana tanggung jawab penyedia data (Satker) dan Penilai apabila ke depan ada permasalahan terkait hasil penilaian.

DAFTAR PUSTAKA (REFERENCES)

- Appraisal Institute (2013). *The Appraisal of Real Estate* (Fourteenth Edition). Chicago, Illinois, USA: Appraisal Institute.
- 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. Doi: 10.1111/j.1468-5957.2007.02019.x.
- Darin-Drabkin, H. (1977). *Land Policy and Urban Growth*, Pergamon International Library of Science, Technology, Engineering and Social Studies. Elsevier Science. [Google Book].
- Harjanto, B. dan Hidayati, W. (2014). *Konsep Dasar Penilaian Properti* (edisi kedua). Yogyakarta: BPFE.
- KEPI & SPI Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII (2018). Masyarakat Penilai Indonesia. Jakarta.
- Keputusan Dirjen Kekayaan Negara nomor 246/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Tanah, Gedung dan Bangunan, Jalan, Jembatan, Bangunan Air, dan Penyusunan Laporan Penilaian Dalam Rangka Penilaian Kembali Barang Milik Negara.

- Laporan Keuangan Pemerintah Pusat 2017 Audited. Jakarta.
- Missonier-Piera, F. (2007). Motives for fixed-asset revaluation: An empirical analysis with Swiss data. *The International Journal of Accounting*, 40, 186-205. Doi:10.1016/j.intacc.2007.04.006.
- Parker, D (2016). International Valuation Standar: A Guide to The Valuation of Real Property Assets (first edition). United Kingdom: Wiley Blackwell.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.06/2014 tentang Penilai Publik.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017 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 (SAP).
- Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 75 tahun 2017 tentang Penilaian Kembali Barang Milik Negara/Daerah.
- Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 13, Ikatan Akuntansi Indonesia, Jakarta.
- RICS Valuation – Global Standard (2017). Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), United Kingdom.
- Ridho, A. Rakertas Bidang Penilaian 2017: Selesaikan Revaluasi Tepat waktu dengan Kualitas Terbaik, di akses pada tanggal 21 Mei 2020 dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/berita/selesaikan-revaluasi-tepat-waktu-dengan-kualitas-terbaik>.
- Suparno (2012). Revaluasi Aset. Artikel Universitas Mercu Buana , Jakarta.
- The European Group of Valuers Associations. European Valuation Standards. Eighth Edition (2016).
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) 2018-2019. Appraisal Standard Board The Appraisal Foundation. United States.
- Warta Pemeriksa. (2018, November). Revaluasi Aset Jangan Meleset. https://www.bpk.go.id/assets/files/magazine/edisi-november-2018_edisi_november_2018_1566189787.pdf
- Yunairto, A (2020). Melihat Perlunya Pemerintah Melakukan Program Revaluasi Aset Barang Milik Negara. *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara*. 2. 1-8.