Peranan Profesi Penilai Aset

Oleh : Sulaeman Rahman N.*) **)

Di harian Pikiran Rakyat (PR) memberitakan mengenai telah selesainya rebutan aset daerah antara Pemkot Tasikmalaya dengan Pemkab Tasikmalaya. Beberapa bulan sebelumnya di harian PR ini pula terekam rebutan aset antara Pemkot Cirebon dengan Pemkab Cirebon. Mungkin ada banyak lagi konflik yang lainnya yang belum terungkap pada tulisan ini mengenai rebutan aset ini. Muncul pertanyaan mengapa terjadi rebutan aset? Dan Bagaimana mencari solusi agar tidak terjadi rebutan antar Pemerintah Daerah di Republik tercinta ini , khususnya pada pasca reformasi ini. Sangat disayangkan bila waktu , tenaga , dan dana digunakan untuk memperebutkan aset yang sebenarnya milik rakyat Indonesia, yang seharusnya bisa dimanfaatkan secara maksimal oleh pihak-pihak yang diberi amanat oleh rakyat.

Manajemen aset saat ini telah berkembang pesat, yang semula berorientasi statis, kemudian berkembang menjadi dinamis, dan saat ini diarahkan lebih berorientasi strategis. Hal ini juga dibuktikan dengan berkembangnya aturan yang dibuat oleh pemerintah terutama yang berkaitan dengan Keputusan Mentri Dalam Negeri No. 29 tahun 2002 dan Keputusan Mentri Dalam Negeri no. 12 tahun 2003 mengharuskan penilaian kekayaan pemerintah daerah dilakukan oleh penilai professional dari lembaga independen yang bersertifikasi dibidang pekerjaan aset dan properti.

Aset atau aktiva didefinisikan sebagai sumber daya yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah sebagai hasil dari peristiwa masa lalu. Adapun dimilikinya aset oleh Pemerintah Daerah bertujuan untuk memperoleh manfaat ekonomis masa depan atau jasa potensial yang mengalir masuk ke Pemerintah Daerah. Dan pada akhirnya bahwa tujuan tersebut agar rakyat menjadi sejahtera. Berdasarkan hal tersebut maka tidak aneh bahwa Kepala Daerah berjuang untuk bisa memiliki aset sebanyak mungkin agar rakyat yang dipimpinya sejahtera.

Saat ini dengan semangat otonomi daerah atau desentralisasi , banyak daerah yang mencoba menginventarisasi aset yang mereka miliki berdasarkan pada keyakinan masing-masing bukan bahwa seharusnya bahwa aset tersebut milik mereka. Sedangkan yang lain juga dengan keras hati bahwa aset tersebut milik mereka.

Pentingnya manajemen aset selain dirasakan oleh pemerintah daerah, juga dirasakan oleh lembaga lainnya, seperti perbankan, yang selalu dihadapkan pada aset yang harus dinilai berkaitan dengan diajukannya aset sebagai jaminan atau collateral sampai dengan mengelola aset bila penerima kredit merelakan asetnya menjadi milik pihak bank. Demikian juga pada bidang usaha properti harus mampu melakukan pengelolaan asetnya sehingga mampu memberikan keuntungan.

Tinjauan dari sisi perusahaan sedikit berbeda dengan sektor pemerintah daerah, karena perusahaan menganggap aset merupakan sumber daya ekonomi yang diharapkan memberikan benefit berupa future cash in flow. Laporan keuangan perusahaan dalam bentuk neraca menyajikan aset kedalam aktiva lancar dan aktiva tetap. Bagi perusahaan manajemen aset sangat penting untuk keberlangsungan operasional perusahaan dan mendapatkan laba, agar perusahaan bisa tetap berjalan sebagaimana mestinya. Tujuan memperoleh laba merupakan tujuan utama , sedangkan sektor pemerintah tujuan disesuaikan dengan perundang-undangan yang mengaturnya.

Penilaian aset merupakan bagian dari manajemen aset , dan aset yang dinilai bisa berupa real asset atau financial asset. Menilai aset menjadi penting karena nilai aset yang dimiliki pada sektor pemerintah dan swasta akan menunjukkan kinerja bila menunjukkan adanya pertumbuhan dan memberikan nilai yang sesuai. Menilai aset tidak mudah, memerlukan pengetahuan yang komprehensif mengenai asset valuation, business valuation, natural resources valuation, asset management, legal aspek dari aset, ekonomi makro dan mikro, manajemen pemasaran, manajemen sumber daya manusia, dan pengetahuan lainnya yang menunjang.

Manajemen Aset

Manajemen Aset nama lain dari teori administrasi perbekalan, kemudian diperkenalkan dengan istilah Manajemen Aset yang lebih mengarah kepada manajemen logistik dan sekarang banyak pemerintah daerah dengan era otonomi daerahnya menjadi Manajemen Aset yang ada dibawah Badan Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah.
Manajemen asset dapat dikatakan pula sebagai pengelolaan barang milik/kekayaan negara. Menurut Lembaga Administrasi Negara (1993: 114) , pengelolaan barang milik/kekayaan negara adalah suatu rangkaian kegiatan yang meliputi perencanaan dan penentuan kebutuhan, penganggaran, pengadaan, penyimpanan dan penyaluran , penggunaan dan pemeliharaan serta penghapusan didalam kerangka pengawasan/pengendalian dan inventarisasi terhadap barang milik/kekayaan negara.

Bila daerah melakukan program manajemen asset maka program tersebut diarahkan pada :

a. Tersajikannya informasi yang benar tentang kondisi asset sebenarnya (existing use), meliputi aspek fisik, nilai, legal, pajak, asuransi, dan atribut aset lainnya.
b. Informasi yang dihasilkan dari program ini dapat dimanfaatkan sebagai strategi pemanfaatan asset secara lebih efisien.
c. Tercapainya tertib administrasi atas pengelolaan data-data, asset (pencatatan, perubahan, penambahan dan penghapusan).
d. Tersedianya perangkat pendukung (supporting tools) yang memberikan kemudahan bagi proses pengambilan keputusan khususnya dalam program pemanfaatan dan optimalisasi asset.

Secara umum manajemen aset dapat dibagi menjadi lima tahapan kerja , yaitu inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset , pengawasan dan pengendalian. Kelima tahapan dalam manajemen aset diperlukan agar organisasi mampu memantau kinerja operasionalisasi aset dan juga strategi investasi untuk optimalisasi aset. Pentingnya manajemen aset bagi pemerintah maupun swasta diperlukan seseorang yang mampu memahami dan menjalankan tahapan kerja , maka profesi penilai aset menjadi penting untuk kepentingan tersebut diatas.

Manajemen aset tidak hanya terfokus pada barang inventaris milik pemerintah, tetapi juga lebih luas kepada financial asset dan lingkungan perusahaan. Pengelolaan aset untuk real asset akan lebih fokus pada hal-hal yang sifatnya phisik sehingga lebih mengarah pada proferti atau barang inventaris, sedangkan manajemen aset pada financial asset akan lebih difokuskan pada pengelolaan surat berharga sehingga aset atau surat berharga yang diterbitkan bisa bermanfaat bagi perusahaan juga mereka yang memiliki surat berharga tersebut.

Surat berharga yang diterbitkan berupa surat utang negara dan obligasi ritel, merupakan aset keuangan negara. Terdapat juga surat utang yang diterbitkan oleh swasta yaitu berupa obligasi. Bila ditelusur surat utang negara sampai dengan April 2009 sudah mencapai Rp 962,113 triliun , merupakan nilai yang cukup besar dan perlu dikelola dengan baik.

Pengelola aset harus mengetahui terlebih dahulu nilai aset agar dalam pengelolaan lebih mudah, dan untuk mengetahui nilai secara akurat diperlukan seorang penilai yang mempunyai wawasan pengetahuan yang baik bagaimana melakukan penilaian terhadap aset riil dan aset keuangan . Pentingnya profesi penilai aset harus didukung oleh lembaga pendidikan, pemerintah, dunia usaha, serta profesi.

Profesi Penilai Aset

Peluang karir yang diharapkan dengan mengusai suatu ilmu akan bermacam-macam, sebagai contoh bila seseorang telah menguasai ilmu manajemen keuangan, maka posisi financial analyst bisa menjadi salah satu pilihan karir. Financial Analyst akan memberikan jasa sebagai orang yang mampu memberikan analysis yang berkaitan dengan masalah keuangan perusahaan. Bila para analyst berkumpul dan membuat regulasi untuk lingkungan mereka dan bagaimana mereka berhubungan dengan pihak lainnya , maka mereka akan menyatakan dirinya sebagai bagian kumpulan profesi.

Berkaitan dengan tumbuhnya profesi – profesi sebagai konsekuensi berkembangnya negara, yaitu dengan tumbuhnya usaha jasa. Maka diperlukan pendalaman yang benar mengenai arti profesionalisme. Menurut Doli D. Siregar mengutip pernyataan David H. Maister dalam bukunya " True Professionalism" , profesionalisme adalah terutama masalah sikap, bukan seperangkat kompetensi. Seorang profesional sejati adalah seorang teknisi yang peduli. Para teknisi mungkin memiliki ketrampilan yang tinggi, tetapi mereka bukanlah profesional sebelum mereka secara handal dan konsisten mendemonstrasikan ciri – ciri tersebut, yakni sikap dan kepedulian.

Profesionalisme berkaitan dengan masalah moral, dapat dikatakan bahwa seorang profesional adalah seorang teknisi yang bermoral. Secara rinci, kelebihan seorang profesional dari seorang teknisi adalah apabila seorang profesional mempunyai ciri profesionalisme sejati yaitu kebanggaan pada pekerjaan, komitmen pada kualitas, dedikasi pada kepentingan klien, dan keinginan tulus untuk membantu.

Terdapat beberapa tahap untuk menuju profesionalisme yang sesungguhnya, yaitu pra-profesionalisme, profesionalisme, dan profesionalisme yang terstandarisasi. Ciri pra-profesionalisme meliputi mengandalkan pengalaman, belum ada pendidikan khusus, belum ada pedoman kode etik, dan profesionalisme yang tumbuh dari kebutuhan dunia usaha. Dan dalam perkembangannya dunia usaha membutuhkan dukungan prasarana untuk mencapai tingkat efisiensi dan efektivitas tertentu, maka dibutuhkan usaha jasa yang mengarah pada profesionalisme. Pada tahap profesionalisme dibutuhkan ilmu yang secara komprehensif sesuai dengan kebutuhan dunia usaha, dan seseorang yang berpengalaman untuk mengkoordinasi atau menerapkan beberapa disiplin ilmu secara komprehensif disebut sebagai profesional. Bidang pendidikan atau dunia akademik akan menjadikan seorang profesional menjadi tahu mana yang benar dan mana yang salah, secara bersamaan akan tumbuh kode etik profesi.

Setelah melalui proses pendidikan melalui dunia akademik, masih dilanjutkan lagi pada tahap selanjutnya yaitu profesionalisme melalui sertifikasi usaha jasa. Sebagai contoh pada jasa penilaian properti terdapat beberapa tingkatan pendidikan yang dimulai dengan Teori Dasar Penilaian (P1 dan P2) dan diujung pendidikan tersebut seseorang harus melalui Ujian Sertifikasi Penilai (USP). Untuk membuka praktik usaha jasa penilaian properti dipersayaratkan minimal harus dipimpin oleh seorang yang memiliki sertfikat penilai. Contoh profesi yang mewadahi jasa penilai adalah MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia), sedangkan usaha jasanya tergabung dalam GAPPI (Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia).

Program MM (Magister Manajemen) - FE Unpad berusaha sebagai lembaga pendidikan yang dibutuhkan untuk membantu mewujudkan profesionalisme dalam jasa penilai, mulai membuka konsentrasi manajemen aset dan penilaian . Adanya konsentrasi ini menambah jumlah konsentrasi sebelumnya , seperti manajemen keuangan, menajemen pemasaran, manajemen sumber daya manusia, manajemen operasi, manajemen kewirausahaan, manajemen perbankan, dan manajemen rumah sakit. Konsentrasi manajemen aset dan penilaian merupakan konsentrasi yang bisa diikuti oleh mereka yang ingin memperdalam pengetahuan mengenai manajemen aset, dan bagaimana menilai aset , dan memungkinkan para lulusannya untuk memperoleh sertifikasi dengan mengikuti ujian sertifikasi yang dilakukan oleh MAPPI.

Daftar Pustaka

1. Doli D. Siregar " Manajemen Aset " , Gramedia, 2004 , Jakarta.
2. L. J. Gitman " Principles of Managerial Finance ", 12 nd Edition, Pearson, USA.
3. Charles T. Horngren et. al., " Introduction to Financial Accounting " 5 th edition, Prentice Hall, USA.
4. Harian Pikiran Rakyat 1 Desember 2005.

*) Dosen FE-Unpad **) Disampaikan pada Seminar Manajemen Aset , 9 Mei 2009 MM- FE Unpad Bandung.