

# Peningkatan Kompetensi Kreatif Laboratorium Manajemen Aset Politeknik Negeri Bandung sebagai Unit Usaha Bidang Pengelolaan Aset

Tri Setyowati<sup>1</sup>, Katharina Priyatiningih<sup>2</sup>, Nurlaila Fadjarwati<sup>3</sup>

Program Studi Manajemen Aset Jurusan Administrasi Niaga

Politeknik Negeri Bandung-Jalan Gegerkalong Hilir Ciwaruga Bandung 40012

Email : tri.setyowati@polban.ac.id, katrinpry@polban.ac.id, nurlaila.fadjarwati@polban.ac.id,

## ABSTRACT

*Competence is a description of capabilities that include knowledge, skills and attitudes in order to get a certain job positions, including also the asset manager. The existence of Asset Management Laboratory at Polban is featured for vocational colleges. The needs for asset management through training and certification is constantly evolving and the role of Asset Management Laboratory as a business unit continued to improve its competence, by measuring the existing competencies and the needs of the industry. This study uses descriptive and confirmative with the object of the research to be carried out in Asset Management Laboratory Sampling for the entire project was conducted in stratified sampling with respondents involved is lecturer of the course. The results of a study reported that competencies Asset Management which has owned Laboratory Asset Management to carry out training and certification with five sub-competencies that an inventory, acquisitions, valuation, operating, and the maintenance of assets is already fulfilled 12 indicators from the 27 indicators measured, so there are 15 indicators that require efforts to increase competence, which push Laboratory Asset Management as TUK (The Competency Test) and as a Business Unit Asset Management Division.*

## Keywords

*Asset Management Laboratory, Improving Competencies*

## 1. PENDAHULUAN

Profesi individu sebagai sumber daya manusia (SDM) dalam dunia kerja sangat ditentukan oleh kemampuan yang dimilikinya sehingga kinerja yang dihasilkan mampu memberi kontribusi bagi perusahaan atau organisasi dimana seseorang tersebut bekerja. Kontribusi ini yang akan dihargai oleh perusahaan atau organisasi kerja berupa kompensasi yang sesuai dengan peraturan dalam hal ini terkait dengan diberlakukannya SKKNI (Standard Kompetensi Kerja Nasional Indonesia).

Kompetensi kerja adalah kemampuan kerja setiap individu yang mencakup aspek pengetahuan, keterampilan dan sikap kerja yang sesuai dengan standard yang ditetapkan (pasal 1, Kepmen Tenaga Kerja Dan Transmigrasi Republik Indonesia No. Kep.227/Men/2003). Kompetensi merupakan uraian kemampuan yang mencakup pengetahuan, keterampilan dan sikap kerja minimal yang harus dimiliki individu agar mendapatkan posisi pekerjaan atau jabatan tertentu yang berlaku secara nasional tertuang

dalam SKKNI, termasuk juga bagi SDM sebagai Pengelola Aset.

Profesi pengelola aset salah satunya adalah sebagai penilai aset. Penilai aset atau properti merupakan profesi yang sangat diperlukan untuk kepentingan bisnis perusahaan dan proses pemerintahan terkait dengan otonomi daerah dan pembangunan proyek pemerintah yang bernilai ribuan triliun seperti proyek MP3EI (Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia) (kontan.co.id, 2012). Profesi ini tergolong profesi yang mahal karena tidak berimbangnya ketersediaan SDM yang memiliki kompetensi sebagai pengelola aset dibanding permintaan untuk melayani jasa ini, saat ini baru tersedia kurang lebih 1500 pengelola dari seluruh kebutuhan yang diperlukan sebanyak 5000 orang pengelola dengan pendapatan rata-rata sekitar satu juta sampai lima juta per hari dan tergantung pada besarnya kontrak dari aset yang dinilai (kontan.co.id, 2012).

Dalam setiap tahapan manajemen aset diperlukan keterampilan (*skill*) agar diperoleh kompetensi dalam mengelola aset. Beberapa kompetensi pengelolaan aset sudah memiliki standar kompetensi sesuai SKKNI, seperti pada kompetensi penilaian. Kompetensi sebagai profesi penilai aset melalui konvensi SKKNI, merupakan konsensus dari masyarakat sektor profesi MAPPI (Masyarakat Penilai Properti Indonesia) tentang rancangan standar kompetensi kerja nasional Indonesia menjadi standar kompetensi kerja nasional Indonesia. SKKNI ini ditetapkan menurut SK Menakertrans RI Nomor Kep.227/Men/2003 berlaku secara nasional dan menjadi acuan bagi penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan profesi serta uji kompetensi dan sertifikasi profesi.

Selain penilai aset diperlukan juga kompetensi bagi SDM pengelola aset dalam keterampilan melakukan manajemen aset serta kompetensi dalam pengadaan aset yang terkait dengan pengelolaan aset secara terintegrasi mulai dari perencanaan, pengadaan, verifikasi/legalisasi, pencatatan/inventarisasi, *layout*, pergudangan, pemeliharaan, sistem informasi aset, serta monitoring dan evaluasi.

Beberapa pelatihan dan uji kompetensi pernah dilakukan melalui sumber daya yang ada di Politeknik Negeri Bandung sebagai hasil kerjasama dengan mitra dari pemerintah daerah dan institusi swasta, namun kegiatan yang dapat meningkatkan PNPB ini masih perlu dikelola secara sistematis. Manfaat kerjasama dengan kegiatan pelatihan-pelatihan ini nilainya pada tahun 2011 sampai dengan 2013 mencapai 1 milyar rupiah, dan belum menjadi investasi bagi kemajuan institusi secara jangka panjang khususnya bagi Laboratorium Manajemen sebagai pendukung akademik baik bagi program studi maupun bagi institusi Polban, untuk itu diperlukan upaya peningkatan peran Laboratorium Manajemen Aset sebagai suatu unit usaha.

Laboratorium Organisasi dan Manajemen yang dimiliki oleh Jurusan Administrasi Niaga -Politeknik Negeri Bandung (Polban) sementara ini berfungsi untuk kelas praktek mahasiswa program Diploma IV Manajemen Aset dan anggaran serta pemenuhan kebutuhan Laboratorium sepenuhnya tergantung dari dana yang

berasal dari anggaran murni pemerintah sementara itu telah terbukti peluang untuk menyelenggarakan pelatihan dan uji sertifikasi.

Keberadaan Laboratorium Manajemen Aset di Polban ini nantinya merupakan unggulan bagi perguruan tinggi vokasi di Indonesia, selain program studi Manajemen Aset sebagai satu-satunya penyedia lulusan sarjana pengelola aset di Indonesia dan penyedia jasa pelayanan pengelolaan aset. Bagi lulusan Sarjana Terapan Manajemen Aset keberadaan Laboratorium yang diusulkan ini akan dapat lebih meningkatkan kompetensi mereka dengan memiliki sertifikasi profesi bidang pengelolaan aset. Beberapa produk yang dihasilkan dari Laboratorium Manajemen Aset ini antara lain produk pelatihan – pelatihan pengelolaan aset, yang selama ini dilakukan melalui kerjasama, produk pelayanan Tempat Uji Kompetensi - Sertifikasi profesi Penilai bekerjasama dengan MAPPI terutama tingkat dasar yaitu Pendidikan Dasar Penilai 1 dan Pendidikan Dasar Penilai 2, serta produk jasa konsultasi dan aplikasi pemecahan masalah dalam pengelolaan aset yang dilakukan melalui kerjasama.

Berdasar alasan diatas analisis situasi yang ada menunjukkan sistem yang dipilih dan diterapkan untuk mengembangkan usaha atau memulai suatu usaha (*start up business*) adalah dengan pengembangan Laboratorium Manajemen Aset dari tugas pokok fungsi secara akademis menjadi pemanfaatan bisnis. Mengacu pengalaman dari praktisi bisnis ada lima langkah yang akan dilakukan, yaitu mengidentifikasi permasalahan, dengan berfokus pada produk jasa yang telah dirancang serta selalu melakukan komunikasi atau berhubungan dengan klien. Kondisi yang terjadi pada Laboratorium Manajemen Aset ini adalah telah terbangunnya jejaring kerja dengan beberapa mitra kerjasama sehingga untuk upaya fokus pada produk menjadi lebih cepat terwujud; bekerja dengan orang yang tepat, artinya untuk sukses usaha akan dijalankan dengan memilih partner kerja yang memiliki kesamaan tujuan. Dalam hal ini mitra kerjasama adalah organisasi yang memiliki kesamaan tujuan dalam mengelola aset secara profesional. Klien atau pelanggan juga perlu dilayani dengan sumber daya yang ada pada Laboratorium Manajemen Aset terutama SDM yang memiliki tujuan dan semangat pelayanan

dalam mengelola aset berdasar pada kompetensi ; pembagian divisi adalah hal yang penting. Hal ini terkait dengan poin sebelumnya, perlunya fokus dan berpartner melalui pembagian divisi pekerjaan dan bekerja bersama-sama, memanfaatkan seluruh talenta dalam tim, maka Laboratorium Manajemen Aset sebagai unit usaha diharapkan dapat berkembang dengan pesat. Sesuai dengan produknya maka akan dirancang tiga divisi pelayanan yaitu divisi pelatihan, divisi uji kompetensi, serta divisi konsultasi dan pemecahan masalah; dan fokus pada usaha yang dilakukan merupakan hal yang sulit untuk diterapkan, artinya tidak melakukan hal yang tidak berhubungan dengan tujuan. Jadi untuk pertama melangkah sebagai unit usaha Laboratorium Manajemen Aset perlu konsisten dengan produk pelayanan yang ditetapkan. Meskipun masih banyak yang dapat dilakukan melalui Laboratorium Manajemen Aset ini seperti penyelenggaraan seminar, workshop, dan publikasi serta produk lainnya tetapi sebagai unit usaha yang baru berdiri dengan segala keterbatasannya maka akan fokus pada hal telah ditetapkan; lokasi atau keberadaan unit usaha perlu lebih terlihat (*be visible*) oleh perusahaan atau instansi yang membeli produk agar dapat lebih terjangkau dan lebih mudah untuk dicapai. Hal ini merupakan salah satu alasan peningkatan peran Laboratorium Manajemen Aset yang lebih representatif untuk menjadi suatu unit usaha.

Berdasarkan alur pemikiran dan analisis situasi maka dapat dirumuskan permasalahan yaitu :

- a. Kompetensi apa saja yang saat ini telah dimiliki oleh Laboratorium Manajemen Aset dalam melaksanakan pelatihan dan sertifikasi profesi pengelola aset
- b. Kebutuhan pelatihan dan sertifikasi apa saja yang diperlukan oleh mahasiswa, alumni, dan peserta pelatihan lain dalam kompetensi sebagai pengelola aset yang profesional
- c. Peningkatan apa saja yang diperlukan untuk menunjang Laboratorium Manajemen Aset sebagai unit usaha pelatihan dan sertifikasi profesi pengelola aset sesuai dengan kebutuhan

Terkait dengan Kelompok Bidang Keahlian Manajemen dan Organisasi pada Program Studi Manajemen Aset, maka tujuan penelitian ini adalah mengetahui :

- a. Kompetensi yang saat ini telah dimiliki oleh Laboratorium Manajemen Aset dalam melaksanakan pelatihan dan sertifikasi profesi pengelola aset
- b. Kebutuhan pelatihan dan sertifikasi yang diperlukan oleh mahasiswa, alumni, dan peserta pelatihan lain dalam kompetensi sebagai pengelola aset yang profesional
- c. Peningkatan yang diperlukan untuk menunjang Laboratorium Manajemen Aset sebagai unit usaha pelatihan dan sertifikasi profesi pengelola aset sesuai dengan kebutuhan

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Bagi Peneliti, penelitian unggulan ini untuk peningkatan peran Laboratorium Manajemen Aset memiliki peluang yang strategis sehingga peneliti memiliki kompetensi yang mampu memberi sumbang saran bagi kemajuan Kelompok Bidang Keahlian dan Program Studi khususnya dalam bidang manajemen aset,
2. Bagi Politeknik Negeri Bandung, penelitian ini menghasilkan pemetaan jalan dari peneliti yang dimulai dengan usulan penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi kemajuan penelitian berdasarkan Rencana Induk Penelitian POLBAN, yang pada gilirannya dapat meningkatkan kompetensi POLBAN sebagai institusi penelitian yang memiliki keunggulan dalam rancang bangun sistem infrastruktur khususnya untuk laboratorium manajemen aset

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1. Pengertian dan Arti Penting Kompetensi

Secara teoritis, "*Competency is an underlying characteristic of an individual that is causally related to criterion – referenced effective and/or superior performance in a job or situation*" (Spencer, 1993: 9).

Konsep ini bila diterapkan dalam dunia kerja dapat dipetakan pada dunia pendidikan politeknik, maka sebagai institusi vokasional yang bertanggungjawab mencetak lulusan siap kerja, sudah selayaknya menetapkan target utama untuk menyiapkan lulusan secara optima. Dengan demikian segala aktivitas penyiapan lulusan supaya siap kerja (punya kompetensi) harus pula mengacu

pada kompetensi yang diinginkan pihak industri.

Sejalan dengan perkembangan isu *link-match*, pemerintah mengeluarkan PERPRES Nomor 8 Tahun 2012 tentang Kerangka Kualifikasi Kompetensi Nasional Indonesia (KKNI), maka lulusan Sarjana Terapan Manajemen Aset juga mengarah pada kerangka penjenjangan kualifikasi kompetensi yang dapat menyandingkan, menyetarakan, dan mengintegrasikan antara bidang pendidikan manajemen aset dan bidang pelatihan kerja serta pengalaman kerja dalam rangka pemberian pengakuan kompetensi kerja sesuai dengan struktur pekerjaan di berbagai sektor.

Kompetensi Manajemen Aset berbasis KKNI adalah mampu mengaplikasikan bidang keahlian dasar dan memanfaatkan IPTEK dalam mengelola aset yang berjiwa kewirausahaan (mencakup perencanaan kebutuhan aset, pengadaan, penginventarisasian, penilaian, mengaudit aspek legal, menilai aset, mengoperasikan, memelihara, menghapuskan dan mengalihkan aset), memformulasikan masalah dan penyelesaiannya secara prosedural dalam pengelolaan aset berdasarkan konsep teoritis dan aturan yang berlaku, serta bertanggung jawab atas pekerjaan sendiri dan dapat diberi tanggung jawab atas pencapaian hasil kerja pengelolaan aset bersangkutan.

## 2.2. Pengertian dan Arti Penting Laboratorium

Nurhidayat (2012) mengutip Peraturan bersama Menteri Pendidikan Nasional dan Kepala Badan Kepegawaian Negara Nomor 02/V/PB/2010 dan Nomor 13 Tahun 2010 Tentang: Petunjuk Pelaksanaan Jabatan Fungsional Pranata Laboratorium Pendidikan Dan Angka Kreditnya, Laboratorium pendidikan yang selanjutnya disebut raboratorium, adalah:

“unit penunjang akademik pada lembaga pendidikan, Berupa ruangan tertutup atau terbuka, bersifat permanen atau bergerak, dikelola secara sistematis untuk kegiatan pengujian, kalibrasi, dan/atau produksi dalam skala terbatas, dengan menggunakan peralatan dan bahan berdasarkan metode keilmuan tertentu, dalam rangka pelaksanaan pendidikan, penelitian, dan pengabdian kepada masyarakat”.

Arti penting laboratorium dalam dunia pendidikan, dalam hal ini di politeknik,

fungsi laboratorium seperti yang dideskripsikan pada KKNI level 8 (Nurhidayat, 2012) meliputi:

1. Mampu mengembangkan pengetahuan, teknologi, dan atau seni di dalam bidang keilmuannya atau praktek profesionalnya melalui riset, hingga menghasilkan karya inovatif dan teruji,
2. Mampu memecahkan permasalahan sains, teknologi, dan atau seni di dalam bidang keilmuannya melalui pendekatan inter atau multidisipliner,
3. Mampu mengelola riset dan pengembangan yang bermanfaat bagi masyarakat dan keilmuan, serta mampu mendapat pengakuan nasional maupun internasional.

Saparudin Belitong (2012) menyatakan peningkatan dan pengembangan laboratorium sebagai fungsi pengelolaan pada dasarnya bertujuan untuk lebih meningkatkan produk perguruan tinggi seperti jumlah dan kualitas lulusan, hasil penelitian, kemitraan usaha dan kepedulian terhadap masyarakat, serta kemampuannya sebagai *income generating unit*. Kegiatan Laboratorium diyakini secara optimal memungkinkan terjadinya interaksi langsung antara mahasiswa dengan lingkungan serta membantu mahasiswa dalam mengembangkan konsep dan mengembangkan keterampilan proses sesuai dengan tuntutan kurikulum yang berlaku.

## 2.3. Kompetensi Manajemen Aset pada Laboratorium Manajemen Aset

Dalam penelitian ini kompetensi manajemen aset yang digunakan terdiri dari lima sub-kompetensi yaitu inventarisasi aset, pengadaan aset, penilaian aset, operasi aset, dan pemeliharaan aset.

### a. Inventarisasi Aset

Inventarisasi Aset adalah suatu rangkaian kegiatan pencatatan dan pengecekan fisik atas aset, yang dimaksudkan untuk mendapatkan tingkat keyakinan yang memadai atas “*existence*” dan “*completeness*” aset-aset yang dimaksud. Inventarisasi aset dalam perkembangannya sangat diperlukan bagi suatu perusahaan untuk mengetahui jumlah dan kondisi aset yang riil pada saat itu. Peranan dan fungsi inventarisasi ini sangat vital dalam pengelolaan aset perusahaan /organisasi karena merupakan kegiatan mengenai aset perusahaan yang meliputi

pengurusan, pencatatan, pemakaian, pengaturan, dan pelaporan.

Inventarisasi (pengregistrasian) aset bertujuan menatausahakan aset dengan cara mengklasifikasi, kodefikasi terhadap kepemilikan, lokasi dan barang guna mempermudah dan meringkas pekerjaan penataan administrasi serta pengawasan dan pengenalan terhadap barang/aset yang berada pada unit/ bagian/departemen tanpa mengurangi arti terhadap barang (Hariyono, 2007)

Tujuan akhir pengelolaan aset adalah untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset yang ada, maka untuk mengetahui kembali posisi sesungguhnya dari aset tersebut saat ini, diperlukan pendataan kembali dari aset dengan melakukan pengecekan kembali secara rinci dari aset tersebut eksistensi fisik maupun pendataannya. Perlu penyusunan rekapitulasi kembali data dan memeriksa fisik dari aset tersebut, beserta lokasi dimana aset itu sekarang berada, dan selanjutnya pada tahap akan dikumpulkan data penggunaan aset saat ini, siapa pemakainya, apakah digunakan untuk pelaksanaan tugas pokok dan fungsi dari unit/bagian/departemen atau sebagai penunjang kegiatan bagi tugas pokok dan fungsinya dan selanjutnya juga apakah aset itu mendatangkan penerimaan bagi organisasi atau tidak, kalau ada berapa besar penerimaannya pertahunnya, dan ini akan dievaluasi lebih lanjut dan dinilai apakah pemanfaatan/penggunaannya sudah optimal ataukah belum.

Monitoring adalah kegiatan memantau perkembangan pelaksanaan manajemen aset/peralatan dan mengidentifikasi, serta mengantisipasi permasalahan yang timbul untuk dapat diambil tindakan sedini mungkin. Sedangkan evaluasi adalah rangkaian kegiatan membandingkan realisasi masukan (input), keluaran (output), dan hasil (outcome) terhadap rencana dan standar. Evaluasi melihat manfaat untuk perencanaan selanjutnya.

#### b. Pengadaan Aset

Suatu organisasi dalam menjalankan bisnisnya membutuhkan barang/jasa sebagai aset dengan spesifikasi tertentu, dan berdasarkan identifikasi kebutuhan akan disusun dalam daftar kebutuhan Barang/Jasa. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka diperlukan kegiatan pengadaan barang/jasa pada suatu organisasi.

Organisasi yang telah mengatur dan mengelola pengadaan aset dengan baik adalah organisasi pemerintahan. Selain lebih kompleks dan kuantitasnya besar untuk pelayanan publik, maka organisasi pemerintah telah menyusun peraturan yang sangat rinci dalam pengadaan barang dan jasa untuk dapat melaksanakan bisnisnya. Oleh karena itu manajemen pengadaan aset dan segala kompleksitasnya dapat dijadikan acuan bagi pengadaan aset bagi organisasi lainnya (LKPP, 2010)

Pengertian *procurement management* atau manajemen pengadaan adalah proses manajemen (pengelolaan) dalam usaha memperoleh barang atau jasa yang merupakan bagian dari mata rantai suatu sistem produksi tertentu. Tujuannya adalah untuk memastikan agar proses pengadaan berjalan dengan lancar sehingga produk dan jasa yang dibutuhkan bisa didapat di saat yang tepat, dalam jumlah yang tepat, dengan kualitas yang tepat dan dengan harga yang tepat. Dalam pelaksanaannya, fungsi procurement adalah dituntut untuk sejalan dengan strategi organisasi dan rencana bisnis perusahaan, dan memastikan setiap aktivitas yang dilakukan mendukung arah yang ingin dicapai oleh perusahaan.

#### c. Penilaian Aset

*“The act or process of estimating value” (The Dictionary of Real Estate Appraisal).* Penilaian adalah proses pekerjaan seorang penilai dalam memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis pada saat tertentu terhadap barang atau jasa sesuai Standar Penilaian yang diakui organisasi penilai profesional. Agar seluruh hasil pekerjaan penilaian dapat memenuhi persyaratan yang ditetapkan yaitu penilaian harus dilakukan dengan cara yang jujur dan kompeten serta profesional, bebas dari kecurigaan adanya kepentingan pribadi, menghasilkan laporan yang jelas, tidak menyesatkan dan mengungkapkan semua hal yang penting untuk pemahaman penilaian secara tepat.

Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) merupakan landasan yang paling mendasar dalam pengoperasian standar penilai Indonesia (SPI). Prinsip-prinsip Penilaian yaitu pemanfaatan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*), penawaran dan permintaan (*supply and demand*), penggantian (*substitution*), perubahan (*change*), kesesuaian (*conformity*),

persaingan (*competetion*), eksternalitas (*externalitas*) dan kontribusi (*contribution*).

Proses penilaian terdiri dari tahap (1) identifikasi masalah (identifikasi aset, tanggal penilaian, tujuan dan jenis nilai yang dikehendaki), (2) survey (data yang diperlukan, sumber data, personil dan waktu yang diperlukan, serta perencanaan kerja), dan (3) pengumpulan dan analisis data (data umum dan data khusus).

#### d. Operasi Aset

Operasi aset meliputi penggunaan dan pemanfaatan aset. Penggunaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh pengguna barang dalam mengelola dan menata usahakan barang yang sesuai dengan tugas pokok dan fungsi (TUPOKSI) instansi yang bersangkutan. Dalam penggunaan aset ditentukan terlebih dahulu mengenai peruntukan aset, kemudian dari peruntukkan aset dapat diketahui mengenai pengguna aset tersebut. Penggunaan harus disesuaikan dengan TUPOKSI. Setelah penggunaan dilakukan dan dirasa cukup, maka aset bisa di dayagunakan diluar tugas pokok dan fungsinya tersebut.

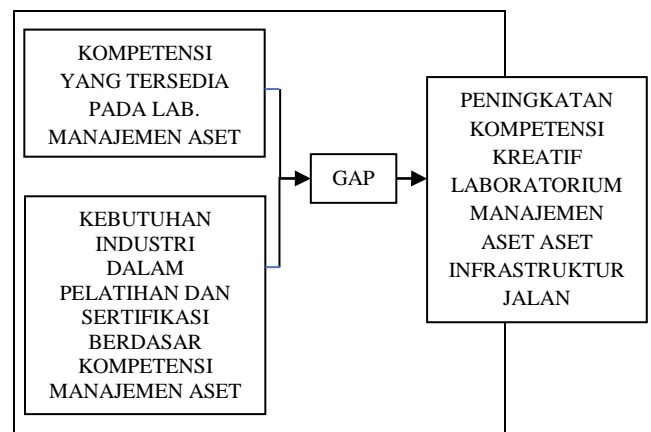
Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara yang tidak dipergunakan sesuai tugas pokok dan fungsinya. Pemanfaatan yang dilakukan harus sesuai dengan peruntukkannya sama halnya dengan penggunaan. Pemanfaatan yang dilakukan tidak boleh keluar dari peruntukan yang telah ditetapkan (harus sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan). Aset negara diatur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007, pemanfaatan bisa dilakukan dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan dan bangun serah guna atau bangun guna serah dengan tidak mengubah status kepemilikan.

#### e. Pemeliharaan Aset

Dalam menunjang penggunaan dan pemanfaatan aset yang optimal, harus dilakukan pemeliharaan terhadap aset tersebut. Pemeliharaan ini juga menentukan darimana sumber dana pemeliharaan, metode pemeliharaan dan biaya pemeliharaan. Sumber dana yang digunakan dari pemeliharaan ini harus jelas, apakah dari perusahaan sudah dianggarkan mengenai dana untuk pemeliharaan atau dana pemeliharaan berasal dari pendapatan atas pengelolaan aset tersebut. Setelah itu ditentukan, dapat dipilih mengenai metode pemeliharaan yang akan dilakukan atau

digunakan. Metode pemeliharaan yang sering digunakan antara lain pendekatan korektif dan preventif, (Hariyono:2007). Pendekatan korektif yaitu pemeliharaan yang dilakukan tanpa atau sampai aset tidak berfungsi sesuai dengan standar yang ditentukan. Sedangkan pendekatan preventif yaitu pemeliharaan yang terprogram untuk mengurangi kemungkinan kerusakan aset sampai pada tingkat yang dapat diterima. Setelah ditentukan metode pemeliharaan yang akan dilakukan, maka akan dapat di tentukan estimasi biaya pemeliharaan aset tersebut. Biaya pemeliharaan ini tergantung dari jenis aset dan metode pemeliharaan yang digunakan

Kerangka pemikiran dapat dilihat pada gambar 1 berikut ini:



Sumber : Data Diolah, 2016

**Gambar 1. Kerangka Pemikiran**

### 3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dan konfirmatif dengan objek penelitian yang akan dilakukan di Laboratorium Manajemen Aset dengan waktu yang direncanakan untuk menyelesaikan penelitian adalah 6 (delapan) bulan kerja efektif.

Variabel kompetensi yang dimiliki Laboratorium Manajemen Aset dilihat dari dimensi pelatihan dan sertifikasi profesian variabel kebutuhan pelatihan dan sertifikasi dilihat melalui survei kompetensi lulusan Manajemen Aset dan kompetensi industri. Melalui dua variabel ini akan diperoleh gambaran peningkatan dari Laboratorium Manajemen Aset melalui perannya sebagai unit usaha bidang pengelolaan aset berdasar pada pembentukan dan pengembangan kompetensi kreatif menggunakan fasilitas dengan peralatan teknis yang beragam

seperti video, audio, televisi satelite, internet dan lainnya. Setiap indikator dari dimensi variabel sebagai instrumen yang digunakan akan dilakukan uji validitas dan reliabilitas dan kemudian akan diolah dengan analisis deskriptif dan korelasi.

Pengambilan sampel untuk seluruh kegiatan penelitian dilakukan dengan *stratified sampling* dengan responden yang terlibat yaitu dosen pengampu mata kuliah dengan lima sub-kompetensi manajemen aset, dan industri yang mengelola aset termasuk beberapa pengguna lulusan Manajemen Aset.

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kompetensi yang dimiliki oleh Laboratorium Manajemen Aset (LMA) tentang sub-kompetensi dari mata kuliah (MK) Pengadaan Aset, Inventarisasi Aset, Penilaian Aset, Operasi Aset, Pemeliharaan Aset, dan Sistem Informasi Manajemen Aset. Informasi tentang sub-kompetensi dari mata kuliah ini merupakan indikator dari sub variabel yaitu 5 kompetensi MK.

##### 4.1 Kompetensi yang dimiliki LMA

Kompetensi yang dihasilkan dari mata kuliah siklus aset secara rata-rata tinggi, artinya mulai dari kompetensi inventarisasi aset, pengadaan aset, penilaian aset, operasi aset dan pemeliharaan aset sangat dibutuhkan.

1. Kebutuhan akan kompetensi inventarisasi aset yang terdiri dari pendataan aset, kodefikasi, monev inventarisasi dan pencatatan aset, merupakan kompetensi yang dapat disediakan oleh Laboratorium Manajemen Aset. Kompetensi Inventarisasi Aset pada empat kegiatan yang dapat disediakan Laboratorium Manajemen Aset sangat tinggi. Meskipun secara konsep inventarisasi sebenarnya lebih mengarah kompetensinya pada pengelolaan administrasi, bagi pengelola aset sangat diperlukan untuk kesiapan operasi aset. Ketiadaan dan ketidaksiapan aset akan menghambat kegiatan operasi aset karena aset tidak dapat memberikan layanan secara optimal.
2. Kebutuhan akan kompetensi pengadaan aset yang tertinggi yang dapat disediakan oleh Laboratorium Manajemen Aset adalah untuk perencanaan kebutuhan barang dan jasa dari suatu organisasi. Kompetensi pengadaan ini memang lebih

difokuskan pada aset yang tergolong dalam BMN, dengan segala peraturannya, meskipun perusahaan (swasta) dapat mengikutinya, tetapi secara keseluruhan dan utama adalah kemampuan menyediakan kompetensi untuk melakukan perencanaan kebutuhan barang dan jasa.

3. Kebutuhan akan kompetensi penilaian aset yang terdiri dari kemampuan dalam mengidentifikasi data aset yang akan dinilai di lapangan, kemampuan dalam menyajikan data aset yang akan dinilai secara akurat, kemampuan dalam menghitung (mentabulasi dan menganalisis data aset yang akan dinilai) untuk melakukan penilaian dasar aset, dan menyajikan laporan penilaian secara tertulis, dan mempresentasikan laporan penilaian, dapat disediakan oleh Laboratorium Manajemen Aset. Kompetensi penilaian aset telah dimiliki oleh para Dosen Program Studi Manajemen Aset.
4. Kebutuhan akan kompetensi operasi aset yang dapat disediakan oleh Laboratorium Manajemen Aset adalah kemampuan dalam menentukan kinerja operasi aset, menentukan kebutuhan input untuk operasi aset, mengukur operasi aset sesuai standar yang telah ditentukan, memberikan layanan aset secara optimal, dan menentukan kontribusi layanan aset terhadap kinerja perusahaan. Kompetensi yang dihasilkan adalah mengevaluasi sistem operasi aset sehingga layanan aset memiliki kontribusi terhadap kinerja perusahaan.
5. Kebutuhan akan kompetensi pemeliharaan aset yang dapat disediakan oleh Laboratorium Manajemen Aset adalah kemampuan dalam mengukur pemeliharaan aset sesuai standar yang telah ditentukan, dan kemampuan dalam menentukan kontribusi layanan aset terhadap kinerja perusahaan. Kompetensi yang dihasilkan adalah mengevaluasi sistem pemeliharaan aset sehingga pemeliharaan aset memiliki kontribusi terhadap kinerja perusahaan.

##### 4.2 Pemetaan Kebutuhan Industri dalam Pelatihan dan Sertifikasi Manajemen Aset

Kebutuhan industri terhadap lima pelatihan dan sertifikatisecara rata-rata tinggi, artinya mulai dari kompetensi

inventarisasi aset, pengadaan, penilaian, operasi dan pemeliharaan sangat dibutuhkan.

1. Kebutuhan akan kompetensi inventarisasi aset yang terdiri dari pendataan aset, kodefikasi, monev inventarisasi dan pencatatan aset, merupakan kompetensi yang dapat disediakan oleh Laboratorium Manajemen Aset. Monev inventarisasi merupakan kompetensi inventarisasi yang paling dianggap sebagai kebutuhan dan perusahaan/organisasi yang membutuhkan adalah sekitar 40%, sementara itu kebutuhan perusahaan untuk pendataan aset, kodefikasi, dan pencatatan aset yang menganggap tinggi kebutuhannya hanya disebut oleh 30% perusahaan/organisasi.

Secara konsep inventarisasi sebenarnya lebih mengarah kompetensinya pada pengelolaan administrasi, sehingga bagi pengelola aset yang paling menunjukkan kompetensi pada saat inventarisasi adalah pada pengawasan/monitoring dan evaluasi inventarisasi aset. Hal ini sesuai dengan tahapan pengelolaan aset terkait dengan legal aspect dari suatu aset yang akan diinventarisasikan, yaitu harus dicek, diteliti, dan diawasi pada saat pendataan, kodefikasi dan pencatatan.

2. Pelatihan dan sertifikasi untuk pengadaan aset yang tertinggi kebutuhannya adalah untuk perencanaan kebutuhan barang dan jasa dari suatu organisasi, dan hampir sebagian besar perusahaan membutuhkan (70%). Sedangkan untuk kebutuhan melakukan proses pelaksanaan pengadaan barang untuk pekerjaan konstruksi, dan jasa lainnya yang dilakukan dengan pelelangan umum dari suatu organisasi, proses pelaksanaan pengadaan barang dan jasa lainnya dengan sistem kontes, dan dalam tatacara pengadaan barang, pekerjaan konstruksi, dan jasa lainnya dengan latihan kelompok untuk melakukan koreksi pada beberapa prosedur, kemampuan ini dibutuhkan oleh 40% perusahaan/organisasi. Kemampuan lain yaitu melakukan proses pelaksanaan pengadaan barang dan jasa lainnya dengan pelelangan sederhana, melakukan proses pelaksanaan pengadaan pekerjaan konstruksi dengan pemilihan langsung, proses pelaksanaan pengadaan pekerjaan konstruksi dengan pelelangan terbatas, dan proses pelaksanaan pengadaan

pekerjaan konstruksi dengan penunjukan langsung, maka kemampuan ini dibutuhkan oleh sedikit perusahaan/organisasi yaitu sekitar 30%. Kompetensi pengadaan ini memang lebih difokuskan pada aset yang tergolong dalam BMN, dengan segala peraturannya, meskipun perusahaan (swasta) dapat mengikutinya, tetapi secara keseluruhan dan utama adalah kemampuan dalam mendapatkan kompetensi untuk melakukan perencanaan kebutuhan barang/jasa.

3. Pelatihan dan sertifikasi untuk penilaian aset yang terdiri dari kemampuan dalam mengidentifikasi data aset yang akan dinilai di lapangan, kemampuan dalam menyajikan data aset yang akan dinilai secara akurat, kemampuan dalam menghitung (mentabulasi dan menganalisis data aset yang akan dinilai) untuk melakukan penilaian dasar aset, menyajikan laporan penilaian secara tertulis, dan mempresentasikan laporan penilaian, 50 % perusahaan/organisasi memiliki pendapat yang kebutuhannya tinggi. Hal ini dimungkinkan terjadi karena penilaian aset memiliki profesionalitas yang strategis bagi perusahaan dalam mengelola aset perusahaan/organisasi, dan karyawan yang nantinya akan menjadi 'agent'.
4. Pelatihan dan sertifikasi untuk operasi aset dari 10 perusahaan/organisasi yang terdiri dari kemampuan dalam menentukan kinerja operasi aset, menentukan kebutuhan input untuk operasi aset, mengukur operasi aset sesuai standar yang telah ditentukan, memberikan layanan aset secara optimal, dan menentukan kontribusi layanan aset terhadap kinerja perusahaan ditunjukkan secara keseluruhan masih tinggi kebutuhannya. Sebagian perusahaan (50%) membutuhkan pelatihan dan sertifikasi untuk pemeliharaan aset pada kemampuan untuk mengukur operasi aset sesuai standar yang telah ditentukan dan bagaimana memberikan layanan aset secara optimal. Sedangkan sebagian perusahaan (40%) lebih membutuhkan kemampuan untuk menentukan kinerja operasi aset, memberikan layanan aset secara optimal, dan menentukan kontribusi layanan aset terhadap kinerja perusahaan ditunjukkan secara keseluruhan.



5. Pelatihan dan sertifikasi untuk pemeliharaan aset yang tertinggi kebutuhannya adalah kemampuan dalam mengukur pemeliharaan aset sesuai standar yang telah ditentukan, dan kemampuan dalam menentukan kontribusi layanan aset terhadap kinerja perusahaan. Sebanyak 70% perusahaan/organsasi memilih dua kemampuan kompetensi pemeliharaan aset ini, dibanding dua kemampuan lainnya yaitu, kemampuan dalam menentukan kinerja pemeliharaan aset dan kemampuan dalam menentukan kebutuhan input untuk pemeliharaan aset yang hanya dipilih oleh sebagian kecil (30%) dari jumlah perusahaan. Secara konsep pemeliharaan aset diperlukan untuk menunjang penggunaan dan pemanfaatan aset yang optimal, dengan menentukan sumber dana pemeliharaan, metode pemeliharaan dan biaya pemeliharaan. Ini alasan bagi perusahaan untuk memiliki kemampuan dalam pengukuran standar pemeliharaan dan kontribusi layanan aset untuk kinerja sesuai prinsip *cost and benefit*.

#### **4.3 Peningkatan yang Diperlukan untuk Laboratorium Manajemen Aset sebagai Unit Usaha Bidang Pengelolaan Aset**

Kompetensi yang dihasilkan oleh Laboratorium Manajemen Aset dari mata kuliah mata kuliah siklus aset yaitu pengadaan aset, inventarisasi aset, penilaian aset, operasi aset, dan pemeliharaan aset adalah tinggi. Di sisi lain, industri sebagai pengguna lulusan Program Studi Manajemen Aset memiliki kebutuhan akan pelatihan untuk meningkatkan kompetensi para karyawan nya yang mengelola aset.

Untuk mengetahui peningkatan yang perlu dilakukan oleh Laboratorium Manajemen Aset, berikut ini akan diuraikan dan dilakukan analisis terhadap perbandingan antara kompetensi yang dihasilkan oleh Laboratorium Manajemen Aset dengan pelatihan dan sertifikasi yang dibutuhkan oleh alumni, pengguna, dan peserta pelatihan.

#### **4.4 Identifikasi Upaya Peningkatan yang diperlukan LMA sebagai Unit Usaha Bidang Pengelolaan Aset**

Upaya peningkatan yang diperlukan Laboratorium Manajemen Aset sebagai Unit

Usaha Bidang Pengelolaan Aset agar dapat mengurangi gap/kesenjangan antara kompetensi yang dimiliki LMA dengan kebutuhan industri adalah sebanyak 15 peningkatan yang berupa perancangan aplikasi dari 15 indikator dari 4 sub-kompetensi yaitu inventarisasi aset, pengadaan aset, operasi aset, dan pemeliharaan aset.

Sub-kompetensi inventarisasi dari LMA sebenarnya telah memenuhi kebutuhan industri, hanya tertinggal satu indikator yaitu kemampuan untuk memonitor dan mengevaluasi inventarisasi. Untuk itu, penelitian ini mengusulkan dilakukan peningkatan kompetensi dengan merancang instrumen monitoring dan evaluasi aset, agar dapat memantau perkembangan pelaksanaan dan mengidentifikasi, serta mengantisipasi permasalahan yang timbul untuk dapat diambil tindakan sedini mungkin pada saat inventarisasi dijalankan. Sedangkan evaluasi dilakukan dengan kegiatan yang membandingkan realisasi masukan (input), keluaran (output), dan hasil (outcome) terhadap rencana dan standar, evaluasi juga untuk melihat manfaat untuk perencanaan selanjutnya.

Sub-kompetensi pengadaan dari LMA dari penelitian ini menemukan masih banyak indikator yang belum dapat digunakan jika industri membutuhkan pelatihan dan sertifikasi pengadaan seperti aset yang diatur dalam peraturan organisasi pemerintah yaitu merancang aplikasi pelelangan sederhana, pekerjaan konstruksi dengan pemilihan langsung, pekerjaan konstruksi dengan pelelangan terbatas, pekerjaan konstruksi dengan penunjukan langsung, merancang kebutuhan industri untuk aplikasi pengadaan dengan sistem kontes, dan memahami kebutuhan industri untuk aplikasi pengadaan dengan tatacara pengadaan. Dalam pelaksanaannya, pengadaan sejalan dengan strategi organisasi dan rencana bisnis perusahaan, dan sehingga dipastikan setiap aktivitas yang dilakukan akan mendukung arah yang ingin dicapai oleh perusahaan. Jika organisasi bukan untuk pelayanan publik seperti acuan konsep pengadaan yang diajukan dalam penelitian maka akan menjadi lebih sederhana.

Sub-kompetensi penilaian dari hasil penelitian ini secara keseluruhan menunjukkan indikator dapat dipenuhi oleh kompetensi LMA dari kebutuhan industri, hal ini sangat dimungkinkan mengingat sub-

kompetensi ini secara profesional telah memiliki organisasi profesional yang dapat mengukur kompetensi melalui indikator yang diajukan dan sesuai kebutuhan industri. Upaya peningkatan kompetensi LMA tinggal menambah jumlah sumber daya LMA yang memadai untuk memenuhi kebutuhan industri.

Sub-kompetensi operasi aset menunjukkan perlunya upaya peningkatan melalui lima indikator yaitu dengan merancang aplikasi dalam kinerja operasi aset, kebutuhan input pada operasi aset industri, pengukuran operasi aset sesuai standar, pelayanan aset secara optimal, dan kontribusi layanan aset terhadap kinerja perusahaan. Penggunaan atau operasi aset perlu menetapkan peruntukan aset, sehingga dapat diketahui juga siapa pengguna aset tersebut. Operasi aset harus disesuaikan dengan tugas pokok dan fungsi dari aset tersebut, dan jika penggunaan dilakukan dan dirasa cukup, maka aset bisa di dayagunakan diluar tugas pokok dan fungsinya tersebut yaitu melalui pemanfaatan.

Sub-kompetensi pemeliharaan menyisakan ada tiga upaya untuk melakukan perancangan aplikasi kinerja pemeliharaan aset, aplikasi pelayanan pemeliharaan aset secara optimal, dan aplikasi kontribusi layanan aset terhadap kinerja perusahaan. Dalam melakukan upaya peningkatan LMA untuk dapat memenuhi kebutuhan industri maka , setiap aplikasi rancangan dari pemeliharaan aset ini sudah memikirkan juga sumber dana pemeliharaan, metode pemeliharaan dan biaya pemeliharaan agar kinerja, optimasi pelayanan dan pengaruhnya terhadap kinerja organisasi dapat menjadi efektif dan efisien.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

Ada tiga kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini yaitu :

1. Kompetensi Manajemen Aset yang telah dimiliki Laboratorium Manajemen Aset untuk melaksanakan pelatihan dan sertifikasi pada 5 sub-kompetensi yaitu inventarisasi aset, pengadaan aset, penilaian aset, operasi aset, dan pemeliharaan aset adalah telah terpenuhi 12 indikator dari 27 indikator yang diukur, sehingga masih terdapat 15 indikator yang memerlukan upaya peningkatan kompetensi terutama dalam kreativitas untuk memenuhi kebutuhan

industri melalui perancangan aplikasi dari kebutuhan yang belum terpenuhi.

2. Sub-kompetensi penilaian aset pada dihasilkan oleh Lab MA sudah sesuai dengan yang dibutuhkan industri.
3. Peningkatan yang diperlukan untuk menunjang Laboratorium Manajemen Aset sebagai Unit Usaha Pelatihan adalah peningkatan sumber daya untuk dapat menjalankan 15 konsep rancangan aplikasi yang direkomendasikan.

Saran dari penelitian ini yaitu :

1. Rancangan aplikasi dari 15 indikator ini memerlukan studi kelayakan yang sesuai dengan industri yang akan dilayani karena jenis aset yang akan dikelola berbeda pada setiap jenis organisasi industri.
2. Program Studi Manajemen Aset dapat menggunakan temuan penelitian ini sebagai portofolio rencana kebutuhan dari Laboratorium Manajemen Aset sebagai TUK (Tempat Uji Kompetensi) yang dapat mendorong mahasiswa mendapatkan nilai tambah melalui sertifikasi yang diadakan, selain Laboratorium Manajemen Aset sebagai Unit Usaha Bidang Pengelolaan Aset.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Budi Harjanto, Adv. DEM., M.Si., Dr. (2011). *Teori dan Berbagai Model Aplikasi Penilaian Massal*. Yogyakarta: BPFE Fakultas Ekonomi dan Bisnis UGM.
- [2] Cano, Juan dan Saenz, Maria. 2003. *Project management simulation laboratory*. <http://nurhidayat.lecture.ub.ac.id/2012/01/24/mengenal-apa-itu-laboratorium-pendidikan>
- [3] Djumara, Noorsyamsa. (2007). **Diklat Teknis Manajemen Aset Daerah-Pemanfaatan Aset/Barang Milik Daerah (Modul 6)**. Jakarta: Lembaga Administrasi Negara
- [4] Hariyono, Arik. (2007). **Prinsip dan Teknik Manajemen Kekayaan Negara**. Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Umum.
- [5] Heru Supriyanto. (2011). *Penilaian Properti: Tujuan PBB*. Jakarta: PT Indeks.

- [6] Muchtar Hidayat, MM., Dr. (2012). *Manajemen Aset: Privat dan Publik*. Yogyakarta: LaksBang PRESSIndo.
- [7] Siregar, Doli D. (2004). *Manajemen aset*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- [8] Sutrisno, Mei. (2004). *An Investigation of Participation Project Appraisal in Developing Countries Using Elements of Value an Risk Management (Volume 1)*. Manchester: University of Manchester Institute
- [9] OECD, 2005, *Good Laboratory Practice*, ISBN 92-64-01282-6 – © OECD;
- [10] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- [11] Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- [12] Ridawati, 2012, *Implementasi Sertifikasi ISO Untuk Laboratorium di Lembaga Pendidikan Tinggi Kejuruan*, Universitas Jakarta, [http://www.google.co.id/#hl=id&gs\\_nf=1&cp=42&gs\\_id=t7&xhr=t&q=Fungsi+laboratorium+bago+proses+pendidikan&pf=p&scient=psy-ab&oq=Fungsi+laboratorium+bago+proses+pendidikan&gs\\_l=&pbx=1&bav=on.2,or.r\\_gc.r\\_pw.r\\_qf.&fp=362e95fb862302df&biw=1280&bih=656](http://www.google.co.id/#hl=id&gs_nf=1&cp=42&gs_id=t7&xhr=t&q=Fungsi+laboratorium+bago+proses+pendidikan&pf=p&scient=psy-ab&oq=Fungsi+laboratorium+bago+proses+pendidikan&gs_l=&pbx=1&bav=on.2,or.r_gc.r_pw.r_qf.&fp=362e95fb862302df&biw=1280&bih=656)
- [13] Saparudin Belitong, 2012, *Pengelolaan Laboratorium*, <http://saparudinbelitong.ubb.ac.id>
- [14] Siregar, Doli D, (2004), *Manajemen Aset*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama;
- [15] Spencer, Lyle M, dan Signe M Spencer, 1993, *Competence at work models for Superior Performance*, New York, John Wiley & Sons, Inc;
- [16] Wilson, Janetta A, (2006), *Designing the Microcomputer Laboratory*, *Journal of Reading, Writing, and Learning Disabilities international: Overcoming Learning Difficulties*, <http://dx.doi.org/10.1080/0748763890050108>