

Manajemen Operasional Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Dalam Melakukan Prosedur Penilaian Properti Sederhana (Studi Pada KJPP Fuadah Rudi dan Rekan Cabang Malang)

Haziz Hidayat^{a,1}, Fadilla Muhammad Mahdi^{b,2}, Sri Cahyaning Umi Salama^{c,3,*}

^{a,b,c} Department of Islamic Economics, Universitas Muhammadiyah Malang

Email: ¹ azizhidayat07@gmail.com; ² fadillamm@umm.ac.id; ³ scumisalama@umm.ac.id;

*Corresponding Author

INFO ARTIKEL:

ARTIKEL PENELITIAN

Artikel: Sejarah

Received : 27/07/2023

Revised : 03/10/2023

Published : 10/05/2024

Keywords:

PVSO, Operation, Planning.

Kata Kunci:

KJPP, Operasional, Perencanaan.

ABSTRACT

This study aims to analyze how the operational management of Public Valuation Service Office (PVSO) Fuadah Rudi and Partners performs simple property valuation procedures. The type of research used is qualitative research with a case study approach. The results of this study indicate that PVSO Fuadah Rudi and Rakan have implemented operational management standards in simple property appraisal procedures. The operational management used is divided into 2, namely design and operation. The design is divided into 5 parts: a) Selection and design of products, processes, and equipment, b) Appointment of company locations and production units, c) Layout design, d) Design of tasks and work, e) preparation of production strategy and capacity selection. Operation is divided into 5 parts: a) Preparation of production plans. b) Planning, procurement, and control of inventory or materials, c) Machinery and equipment maintenance, d) Quality control, e) Human resource management. PVSO Fuadah Rudi and colleagues use mediation as a meeting point between the client and the office in case of a discrepancy.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana manajemen operasional KJPP Fuadah Rudi dan Rekan dalam melakukan prosedur penilaian properti sederhana. Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa KJPP Fuadah Rudi dan Rakan sudah menjalankan standar manajemen operasional dalam prosedur penilaian properti sederhana. Manajemen operasional yang digunakan dibagi menjadi 2 yakni perancangan dan pengoperasian. Perancangan dibagi menjadi 5 bagian; a) Penyeleksian dan perancangan produk, proses dan peralatan, b) Pemilihan lokasi perusahaan dan unit produksinya, c) Perancangan tata letak (layout), d) Perancangan tugas dan pekerjaan, e) Penyusunan strategi produksi dan pemilihan kapasitas. Pengoperasian dibagi menjadi 5 bagian; a) Penyusunan rencana produksi, b) Perencanaan, pengadaan dan pengendalian persediaan atau bahan, c) Pemeliharaan (maintenance) mesin dan peralatan, d) Pengendalian mutu, e) Manajemen sumber daya manusia. KJPP Fuadah Rudi dan rekan menggunakan mediasi sebagai titik temu antara klien dan kantor

jika terjadi ketidaksesuaian.

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.



How to cite: Hidayat, H., et. al., (2024). *Manajemen Operasional Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dalam Melakukan Prosedur Penilaian Properti Sederhana (Studi Pada KJPP Fuadah Rudi dan Rekan Cabang Malang)*. Journal of Islamic Economics Development and Innovation (JIEDI), Vol. 4, No. 2, p.103-110

PENDAHULUAN

Manajemen operasional merupakan proses pengoperasian dari barang mentah menjadi bahan jadi atau input menuju output (Taufiq, 2004). Manajemen operasional digunakan dalam segala aspek dan jenis perusahaan baik itu perusahaan jasa ataupun perusahaan niaga dan lain-lain. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) adalah salah satu perusahaan jasa yang bertugas untuk menaksir nilai dari suatu aset. perkembangan sektor jasa di Indonesia terlihat semakin meningkat. Perusahaan-perusahaan jasa tersebut merupakan salah satu pemegang peranan vital dalam perekonomian. KJPP dalam melaksanakan peninaian tentu menggunakan standar prosedur yang sesuai. KJPP Fuadah Rudi dan Rekan merupakan salah satu KJPP yang berada di kota Malang. KJPP Fuadah Rudi dan Rekan merupakan 10 KJPP pertama di Indonesia dan memiliki 7 cabang se-Indonesia. Sebagai salah satu KJPP 10 KJPP pertama di Indoensia (Kementerian Keuangan, 2022). Penilai dalam melaksanakan tugas tentu sering menemukan ketidaksesuaian antara aturan prosedur penilaian properti sederhana dengan realita lapangan.

Penelitian sebelumnya dengan judul Pengaruh Biaya Operasional Terhadap Produktivitas Tenaga Kerja Di Kjpp Herman Meirizki Surabaya (Kartika & Oktarini, 2022). Hasil dari penelitian ini adalah Produktivitas tenaga kerja KJPP Herman Meirizki mengalami kenaikan tiap triwulannya. Produktivitas tertinggi terjadi pada triwulan IV yang disebabkan permintaan order jasa penilaian meningkat sehingga pendapatan mendapat kenaikan. Penelitian ini membahas tentang pengaruh biaya dalam produktivitas KJPP, sedangkan penelitian kami lebih kepada pengaruh manajemen operasional dalam efektivitas pelayanan KJPP. Penelitian yang membahas tentang KJPP juga menjelaskan Pengaruh Lingkungan Kerja Dan Promosi Jabatan Terhadap Kepuasan Kerja Karyawan Pada Kantor Jasa Penilai Publik (Kjpp) Sukardi, Israr & Rekan di Jakarta Selatan (Sukardi et al., 2022) memiliki beberapa hasil a) Lingkungan kerja berpengaruh signifikan terhadap kepuasan Kerja karyawan. b) Promosi jabatan berpengaruh signifikan terhadap kepuasan Kerja karyawan. c) Lingkungan kerja dan promosi jabatan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap kepuasan kerja karyawan.

Pada penelitian ini, peneliti berfokus dalam manajemen operasional dalam prosedur penilaian

properti sederhana di KJPP Fuadah Rudi dan Rekan. Teori Manajemen operasional dalam melakukan penilaian properti sederhana yang digunakan dibagi menjadi 2 yakni perancangan dan pengoperasian. Perancangan dibagi menjadi 5 bagian; a) Penyeleksian dan perancangan produk, proses dan peralatan b) Pemilihan lokasi perusahaan dan unit produksinya c) Perancangan tata letak (layout). d) Perancangan tugas dan pekerjaan e) Penyusunan strategi produksi dan pemilihan kapasitas. Pengoperasian dibagi menjadi 5 bagian; a) Penyusunan rencana produksi. b) Perencanaan, pengadaan, dan pengendalian persediaan atau bahan. c) Pemeliharaan (maintenance) mesin dan peralatan. d) Pengendalian mutu. e) Manajemen sumber daya manusia. (Suryono dan Pratiknyo, 2019).

Penelitian ini memiliki rumusan bagaimana manajemen operasional KJPP dalam melaksanakan prosedur penilaian properti sederhana. Tujuan penelitian kemudian tidak terlepas dengan rumusan masalah yakni mengetahui manajemen operasional KJPP dalam melakukan prosedur penilaian properti sederhana. Dampak dari penelitian diharapkan berdampak pada perkembangan ilmu pengetahuan dan praktisi penilai publik.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang membahas tentang suatu peristiwa atau kegiatan yang kemudian akan menghasilkan sebuah deskripsi secara umum namun terperinci (Suharsaputra, 2012). Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan studi kasus. Studi kasus adalah suatu analisis yang dilakukan secara mendalam dan kontekstual terhadap situasi dalam suatu organisasi, di mana sifat serta masalah yang terjadi mirip dengan masalah yang dialami saat ini (Noor, 2011). Pendekatan studi kasus ini peneliti gunakan karena peneliti dapat membuat kedalaman analisis pada sebuah kasus tertentu dan hasil akan lebih spesifik.

Sumber data penelitian ini menggunakan dua basis data yang berasal dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang didapatkan langsung dari sumber utama sebagai informan dalam penelitian yang dibutuhkan (Azwar, 1998). Data sekunder atau biasa disebut dengan data pendukung yang bisa berasal dari orang kedua atau dari beberapa faktor-faktor eksternal (Azwar, 1998). Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan a) Observasi, Observasi atau pengamatan langsung adalah pengumpulan data dimana peneliti mengadakan pengamatan langsung terhadap gejala obyek yang diteliti (Surakhmad, 1980). b) Wawancara, Wawancara dalam penelitian ini secara langsung antara peneliti dan sumber sumber informan. Dimana peneliti membuat pertanyaan secara terstruktur atau dengan mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan yang akan dimintai keterangan di waktu itu atau di lain kesempatan (Noor, 2011). c. Dokumentasi. Dokumentasi

adalah informasi yang didapatkan melalui berbagai macam sumber baik tertulis atau atau dokumentasi dokumentasi yang diberikan oleh informan atau hal hal yang berkaitan dengan objek penelitian (Agustinova, 2015).

Peneliti menggunakan teknik analisis data pada penelitian ini yang dikembangkan oleh Miles dan Huberman bahwasanya analisis data penelitian data pada penelitian kualitatif dilakukan melalui beberapa prosedur (Herdiansyah, 2015), di antaranya a) Pengumpulan data, b) kondensasi data, c) Penyajian data, d) Verifikasi atau penarikan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Manajemen adalah seni dan ilmu perencanaan, pengorganisasian, penempatan karyawan, pemberian perintah, dan pengawasan terhadap sumber daya manusia dan alam, terutama sumber daya manusia untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan terlebih dahulu. (Suprihanto, 2014). Menurut Robbin dan Coulter (2002), manajemen merupakan suatu proses pelaksanaan koordinasi terhadap berbagai kegiatan pekerjaan secara efektif dan efisien dengan dan/atau melalui orang lain. Kemudian dalam pandangan Stoner (1996), menyebutkan bahwa manajemen adalah serangkaian proses dalam menetapkan suatu perencanaan, pengorganisasian, pengarahan dan pengendalian atas sumber daya manusia dan sumber daya lainnya untuk pencapaian sesuatu tujuan (Krisnandi dan Efendi, 2019).

Ruang lingkup manajemen jika diperhatikan memiliki banyak cabang pengetahuan atau pembagiannya diantaranya : a. Manajemen Keuangan, b. Manajemen Sumber Daya Manusia c. Manajemen Pemasaran, d. Manajemen Operasional, e. Manajemen keuangan, f. Manajemen Strategik dan lain-lainnya. Secara umum manajemen merupakan seni pelaksanaan kegiatan semua aktivitas dari memulai sampai akhir aktivitas.

Manajemen operasional atau manajemen produksi adalah penciptaan produk (barang/jasa). Operasional atau produksi juga bisa dimaknai sebagai kegiatan ataupun proses pentransformasian input menjadi output. Manajemen produksi dan operasi juga bisa didefinisikan sebagai kegiatan mengatur dan mengkoordinasi penggunaan berbagai sumber daya secara efektif dan efisien dalam upaya membuat produk ataupun menambah kegunaannya. Manajemen operasional jika diperhatikan lebih spesifik memiliki tiga fungsi utama yakni dalam aspek aspek pemasaran, operasi dan keuangan atau akuntansi (Suryono dan Pratiknyo, 2019).

Pembagian ruang lingkup manajemen operasional meliputi dua hal yakni perancangan dan pengoprasian. Perancangan sistem produksi meliputi hal-hal berikut. a) Penyeleksian dan perancangan produk, proses dan peralatan, b) Pemilihan lokasi perusahaan dan unit produksinya, c) Perancangan tata letak (layout), d) Perancangan tugas dan pekerjaan, e) Penyusunan strategi

produksi dan pemilihan kapasitas. Sedangkan Adapun pengoperasian sistem produksi meliputi hal-hal berikut; a) Penyusunan rencana produksi, b) Perencanaan, pengadaan, dan pengendalian persediaan atau bahan, c) Pemeliharaan (maintenance) mesin dan peralatan, d) Pengendalian mutu, e) Manajemen sumber daya manusia (Suryono dan Pratiknyo, 2019).

Ruang lingkup yang dikelola oleh Manajemen Operasional lebih kepada dua aspek yang disampaikan di atas adalah pada aspek perancangan yang dimana perancangan lebih kepada kesiapan kesiapan untuk barang/jasa sebelum dioperasikan. Pengoperasian lebih kepada proses pelaksanaan pengimplementasian dari rencana yang sudah dipersiapkan sebelumnya. Menurut Ishaq Manajemen operasional merupakan penghasil dari produk atau jasa yang akan dipasarkan kepada konsumen. Setelah dilakukannya input kemudian diproses dan kemudian dipasarkan atau output (Ishak, 2010). Kegiatan yang membuat barang dan jasa melalui perubahan dari masukan menjadi keluaran Input to Output.

Perusahaan perusahaan yang ada baik jasa maupun dagang pasti memiliki sistem operasional perusahaan termasuk Kantor Jasa Penilai Publik atau KJPP. Perusahaan-perusahaan jasa tersebut merupakan salah satu pemegang peranan vital dalam perekonomian. Usaha sektor jasa yang mengalami perkembangan yang semakin pesat salah satunya jasa penilaian atau appraisal. Appraisal adalah suatu jasa menaksir nilai sekarang dari suatu aset. Pengertian Appraisal ialah sebagai suatu proses pemberian taksir berupa angka untuk benda nyata yang lewat proses analisis dengan tenaga profesional. Sedangkan appraiser (penilai) yaitu seseorang yang mempunyai seseorang yang memiliki pengetahuan, kompetensi dan berpengalaman dalam melakukan penaksiran/penilaian aset yg mengacu pada standar penilaian Indonesia sesuai keahlian dan kemampuan yang dimiliki seorang penilai professional. Perusahaan jasa penilaian merupakan perusahaan jasa yang bersifatnya independen dalam melakukan penilaian terhadap properti perusahaan atau perorangan. (Kartika & Oktarini, 2022).

KJPP Fuadah Rudi dan Rekan sebagai bagian dari 10 KJPP pertama di Indonesia dan memiliki 7 cabang se Indonesia berperan penting dalam dunia penilaian. Manajemen Operasional dalam prosedur penilaian KJPP Fuadah Rudi dan Rekan menjadi objek penelitian dalam jurnal ini. Dalam Implementasinya Manajemen Operasional yang digunakan KJPP Fuadah Rudi dan Rekan menggunakan dua tahapan utama yakni Perancangan dan pengoperasian.

Perancangan dalam Implementasi Perosedur penilaian KJPP Fuadah Rudi dan rekan dibagi menjadi beberapa tahapan diantaranya sebagai berikut:

1. Seleksi, Persiapan, Proses/Inspeksi, dan Perlengkapan

Seleksi, persiapan dan perlengkapan dalam aspek SDM dan perlengkapan dalam barang atau kebutuhan dilakukan KJPP Fuadah Rudi dan rekan tentu sebelum pelaksanaan proses. Perencanaan

tersebut dilakukan dalam dua hal utama yakni dalam aspek administrasi dan persiapan dalam kebutuhan-kebutuhan teknis supaya mempermudah pelaksanaan dan sebagai syarat inspeksi KJPP Fuadah Rudi dan Rekan. Proses ini digunakan guna menyiapkan penyusunan untuk persediaan yang harus ada dan kapan harus melakukan pemesanan.

2. Lokasi dan Bahan Produksi/ Jasa

Lokasi KJPP Fuadah Rudi dan Rekan berdekatan dengan jalan raya perumahan dan bertempat strategis berdekatan dengan Jalan Tol juga hal tersebut tidak membuat akses dengan cepat oleh klien dalam dan luar kota jika ada kebutuhan untuk bertemu. Serta bahan produksi, Status KJPP Fuadah rudi dan rekan sebagai penilai sederhana berdampak pada batasan geografis yang dinilai (wilayah provinsi Jatim) dan nominal yang dinilai (5000 Meter persegi). Keputusan yang dibuat terkait lokasi dapat mempengaruhi efisiensi dengan jasa yang diproduksi.

3. Layout dan tata letak

Tata letak dan (layout) meliputi bagaimana mengatur fasilitas-fasilitas untuk memudahkan kegiatan operasi dan mencapai tujuan dan menjadikan klien puas dengan fasilitas yang ada. Layout dan tata letak yang peneliti temukan adalah KJPP Fuadah Rudi dan Rekan selain memiliki akses yang dekat dan cepat ditemui namun juga memiliki fasilitas yang lengkap dalam kantor serta layout yang sesuai menghadap jalan utama sebagai untuk mempermudah klien.

4. Perencanaan tugas dan pekerjaan

KJPP Fuadah Rudi dan rekan dalam melakukan Perancangan tugas dan pekerjaan memberikan sesuai kapasitas dan spesifikasi kariawan. Karena, melihat dari aturan aturan yang ada ada ketentuan- ketentuan yang harus dilewati dalam beberapa bidang. Pembagian tugas tingkat kemampuan maksimal dari kariawan operasional dalam menghasilkan output pada suatu periode operasi.

5. Penyusunan strategi kapasitas

Temuan yang peneliti dapatkan terkait penyusunan strategi yakni melaksanakan beberapa mekanisme seperti perancangan, penjadwalan dan melihat hasil dari kinerja itu. Hasil yang dapat dilihat dari proses ini adalah Adanya Kapasitas Perancangan, Penjadwalan dan output.

Pengoperasian dalam Impementasi Perosedur penilaian KJPP Fuadah Rudi dan rekan dibagi menjadi beberapa tahapan diantaranya sebagai berikut:

1. Penyusunan rencana produksi.

Penyusunan rencana produksi dalam KJPP Fuadah Rudi dan rekan. Dalam hal ini peneliti memukan proses perancangan produksi melalui mekanisme rapat per 3 bulan. Sebagai wadah dalam penyusunan rencana produksi perusahaan.

2. Pengadaan dan pengendalian persediaan atau bahan.

Adanya barang barang yang menjadi kebutuhan Perusahaan menjadi kebutuhan dalam implementasi prosedur penilaian perusahaan. Dalam pengdaaan ini, penelti menemukan adanya proses pengadaan barang setelah adanya rapat sebelumnya untuk diadakan.

3. Maintenance / perawatan.

Adanya penanggungjawab dalam melaksanakan perawatan barang barang operasional perusahaan menjadi tujuan utama adanya maintenance ini. Perawatan/ Maintenance KJPP Fuadah Rudi dan Rekan menerapak jadwal piket pegawai kantor dan kemudian melakukan pengecekan barang setiap satu minggu sekali.

4. Pengendalian mutu.

Dalam pengendalian mutu KJPP menggunakan sistem rapat evaluasi per 3 bulan. Adanya usahan pengendalian mutu oleh perusahaan secara terintegrasi.

5. Manajemen Sumber daya Manusia.

Peneliti menemukan beberapa upaya yang diterapkan KJPP dalam implementasinya, yang pertama rapat pertiga bulan, kedua penambahan sesuai kebutuhan, ketiga penerimaan magang dan terakhir pembiayaan pendidikan Karyawan. Adanya lingkungan kerja yang baik dan berapa banyak output yang diharapkan dapat dihasilkan karyawan.

KESIMPULAN

Setelah mendapatkan data dari hasil penelitian, hal ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana manajemen operasional KJPP Fuadah Rudi dan rekan dalam melaksanakan penilaian properti sederhana. KJPP Fuadah rudi dan rekan menerapkan manajemen operasional yang mengacu pada perencanaan dan pengoperasian . Perancangan dibagi menjadi 5 bagian; a) Penyeleksian dan perancangan produk, proses, dan peralatan, b) Pemilihan lokasi perusahaan dan unit produksinya, c) Perancangan tata letak (layout), d). Perancangan tugas dan pekerjaan, e) Penyusunan strategi produksi dan pemilihan kapasitas. Pengoperasian dibagi menjadi 5 bagian; a) Penyusunan rencana produksi, b) Perencanaan, pengadaan, dan pengendalian persediaan atau bahan, c) Pemeliharaan (maintenance) mesin dan peralatan, d) Pengendalian mutu, e) Manajemen sumber daya manusia. Kemudian KJPP Fuadah Rudi dan Rekan juga menggunakan buku Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPPI & SPI) sebagai acuan dalam melakukan penilaian properti sederhana. kemudian jika ada kendala atau problem KJPP dengan Klien, KJPP melakukan mediasi sebagai cara menemukan titik tengah atau solusi.

DAFTAR PUSTAKA

Azwar, S. (1998). Metode Penelitian. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset.

- Herry Krisnandi, Suryono Efendi, E. S. (2019). Pengantar Manajemen. In Pengantar Manajemen. <https://doi.org/10.21070/2018/978-602-5914-18-8>
- Danu Eko Agustinova. (2015). Memahami Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik. Yogyakarta: Calpulis.
- Efendi Suryono, Djoko Pratiknyo, E. S. (2019). Manajemen Operasional. LPU-UNAS. <http://repository.unas.ac.id>
- Herry Krisnandi, Suryono Efendi, E. S. (2019). Pengantar Manajemen. In Pengantar Manajemen. <https://doi.org/10.21070/2018/978-602-5914-18-8>
- Ishak, A. (2010). Manajemen operasi. Yogyakarta: Graha Ilmu,.
- Kartika, W., & Oktarini, I. D. (2022). Pengaruh biaya operasional terhadap produktivitas tenaga kerja di kjpg herman meirizki surabaya. *Jurnal Revenue*, 3(1), 98–106.
- Keuangan, K. (2022). Daftar Izin Cabang KJPP. <https://pppk.kemenkeu.go.id/api/Medias/1760b2f9-9baf-45ad-9a9f-869e38d1ca03>
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/Pmk.01/2008 Tentang Jasa Penilai Publik., Pub. L. No. 125 (2008). <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/2008/125~PMK.01~2008Per.HTM#:~:text=Penilai Publik adalah Penilai yang, bidang kekayaan negara dan lelang.>
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia. Nomor 228/PMK.01/2019., (2019).
- Noor, J. (2011). Metodologi Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah. Jakarta: Kencana.
- Suharsaputra, U. (2012). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Tindakan. Bandung: Refika Aditama.
- Sukardi, K., Di, R., Selatan, J., Yulianti, R. R. M., Sunarsi, D., & Effendy, A. A. (2022). Kepuasan Kerja Karyawan Pada Kantor Jasa Penilai Publik. 2.
- Suprihanto, J. (2014). Manajemen. Gajah Mada University Press. https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=5cdVDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR1&dq=manajemen&ots=rcezmmzHIEF&sig=I17365bjr48ovg0U_8HjDZbkS-E&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false
- Salinan Akta Notaris, Salinan Pernyataan Ketetapan Akta Masyawarah Nasional Luar Biasa Masyarakat Profesi Penilai Publik Tanggal 30 Tahun 2019., (2019).
- Taufiq, A. M. (2004). Praktik Manajemen Berbasis Al-Quran. (Jakarta: Gema Insani Press, 2004).
- Winarno Surakhmad. (1980). Pengantar Penelitian Ilmiah, Bandung: Tarsito, cet.7.