

APPRAISAL



(Sumber Gambar : plus25.safe-order.net)

Appraisal merupakan salah satu sub sektor jasa yang dapat berperan penting dalam menentukan nilai ekonomis aset dan potensi harta kekayaan yang kita miliki. Di Indonesia, *appraisal* atau penilaian belum dikenal secara umum. Hal ini karena *appraisal* masih dalam tahap permulaan dan sedang dalam pertumbuhan. Perusahaan jasa *appraisal*/penilai properti adalah lembaga eksternal yang terlepas dari lembaga keuangan yang bersifat independen dalam menilai properti suatu perusahaan.¹

Melihat begitu pentingnya peranan *appraisal* dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat dan semakin minimnya kesadaran serta pengetahuan masyarakat tentang salah satu sub sektor jasa yang memberikan jasa penilaian ini, maka dalam tulisan ini akan diulas lebih jauh tentang apa itu Penilai atau Appraisal, mulai dari pengertian, tujuan dan manfaat atau kegunaan, dasar hukum pelaksanaannya, siapa yang melaksanakannya, dan lain-lain.

Usaha Jasa Penilai (*appraisal service business*) merupakan usaha jasa profesional untuk memberikan penilaian yang obyektif dan independen terhadap asset atau properti. Usaha Jasa Penilai adalah usaha berpredikat sebagai lembaga kepercayaan yang dibutuhkan untuk kepentingan pihak-pihak yang mengadakan transaksi perdagangan.

Selama ini Jasa Perusahaan Penilai belum digunakan secara maksimal oleh berbagai kalangan, terutama kalangan perbankan, dan banyak pihak menempatkan laporan penilaian sebagai pelengkap saja agar proposal itu tampak layak dan profesional. Padahal apabila penilai memberikan *appraisal report* secara obyektif dan profesional tidak akan pernah terjadi praktek-praktek *mark up* dalam pengajuan kredit properti atau penurunan

¹ Prima, Arief, Penilaian Properti Berbasis Nilai Pasar Berdasarkan Standar Penilai Indonesia(SPI) Pada Perusahaan Appraisal : Studi Kasus : PT. Soeparjono Artha Penilai Kantor Cabang Surabaya, 2007.

nilai dalam kegiatan lelang. Seharusnya bank dan atau Panitia Lelang dalam hal ini yaitu Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) atau Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) tanpa laporan penilai yang benar-benar profesional dan independen tidak boleh mencairkan kredit dan melelang tanpa laporan penilai.

Pengertian

Appraisal atau penilaian didefinisikan sebagai proses mengestimasi nilai.² Webster's Dictionary mendefinisikan appraisal sebagai berikut :

"*An estimated value set upon property*" atau terjemahannya "Tugas Penilaian adalah mengadakan estimasi nilai terhadap suatu harta kekayaan". Sedangkan, *Appraiser* atau penilai adalah seseorang yang melakukan estimasi nilai.

Penilaian adalah perkiraan dari suatu nilai atau yang dapat didefinisikan sebagai prakiraan suatu nilai dari suatu hasil perjanjian atau yang sudah ditetapkan dari opini satu orang yang didasarkan pada keahlian, pelatihan, data yang akurat dari obyek yang diteliti.

Pengertian Nilai (*Value*) dalam penilaian dapat diartikan sebagai sejumlah uang yang sama dengan milik (*property*) yang dapat memberikan keuntungan, yang timbul dari pemilikan milik (*property*) itu. Nilai itu sendiri dapat juga diartikan sebagai pemakaian dan kegunaan dari kebutuhan suatu objek yang ditetapkan oleh seseorang untuk beberapa tujuan. Nilai dari objek tergantung pada tujuan penilaian objek tersebut.

Selain nilai, perlu juga diketahui definisi dari Harga (*Price*) dan Biaya (*Cost*) sehingga dapat diketahui perbedaan dari ketiga unsur yang terkait dengan proses penilaian atau *appraisal* tersebut. Harga, biaya, dan nilai adalah suatu istilah yang saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya, oleh karena itu seringkali terjadi salah penafsiran ketiga istilah tersebut. Menurut Standar Penilaian Indonesia :

- ⇒ **HARGA** (*Price*) adalah sejumlah uang yang disetujui pembeli untuk dibayarkan dan disetujui penjual untuk diterima di saat tertentu dan melalui mekanisme pasar yang wajar.³
- ⇒ **BIAYA** (*Cost*) adalah sejumlah uang yang harus disediakan untuk memproduksi atau menciptakan barang dan jasa. Biaya juga merupakan fakta historical (*historical fact*) yang ditemukan di pasar.⁴

Hasil dari penilaian yang dilakukan oleh penilai adalah sangat bergantung kepada kemampuan yang dimiliki oleh penilai tersebut. Sehingga di sini kelihatan adanya unsur subjektivitas yang ikut berperan. Seorang penilai yang baik adalah yang berkemampuan untuk melakukan penilaian seobyektif mungkin yang sekaligus memperkecil unsur-unsur subjektivitas walaupun merupakan hal yang cukup sulit untuk dilakukan. Selain itu dalam

² Charles H. Wurtzback and Mike E. Miles, "*Modern Real Estate Fourth Edition*", 1991 : 174.

³ Standar Penilaian Indonesia.

⁴ Ibid.

proses penilaian diperlukan kepiawaian penilai dalam mempergunakan berbagai pendekatan yang tepat untuk menghasilkan penilaian yang akurat berdasarkan berbagai data yang akurat di lapangan. Sekalipun *appraisal* didasarkan pada data dilapangan, penilaian tetap merupakan opini. Salah satu indikator ketepatan penilaian adalah seberapa jauh hasil penilaian berbeda dengan data pasar.⁵ Dalam menentukan nilai, para penilai dilengkapi dengan metode-metode berupa pendekatan-pendekatan (*approaches*) yang umum dipakai dalam penilaian sesuai dengan tujuan penilaian dan jenis dari obyek yang dinilai. Di samping itu, penilai juga menetapkan penggunaan prinsip-prinsip (*Principle of Valuation*) terhadap obyek yang dinilai.

Tujuan utama dan Kegunaan

Tujuan utama dari penilaian adalah prakiraan yang biasa disebut nilai pasar atau *market value*. Nilai pasar didefinisikan sebagai probabilitas utama harga jual properti yang bersaing dalam pasar terbuka.

Appraisal berguna bagi Lembaga Keuangan sebagai nilai data suatu objek jaminan dari sejumlah uang yang mereka pinjamkan. Selain itu untuk estimasi nilai pajak, asuransi, pendapatan dan lain-lain.⁶

Beberapa alasan yang menyebabkan dilakukannya *Appraisal* antara lain :⁷

- *Property Taxes*
Taxes Matters (masalah perpajakan)
Appraisal digunakan oleh pemerintah setempat untuk mengetahui nilai pasar dari properti untuk menetapkan pajak.
- *Loan Purpose*
 - *Finacing and Credits*. Kegiatan pendanaan dan pinjam-meminjam yang dilakukan oleh lembaga Keuangan memerlukan jaminan. Oleh karena itu untuk menentukan besarnya nilai jaminan tersebut digunakan Appraisal.
 - *Transfer of ownership* (Perpindahan Kepemilikan)
 - *Investment ang Decision Making* (Konsultasi Investasi dan Pengambilan Keputusan Investasi).
- *Others Purpose*
Hal lain-lain yang menggunakan jasa *Appraisal* adalah penilaian asset untuk aplikasi *permanent resident*, kompensasi dari penyitaan atau permasalahan sengketa hukum, dan lain-lain.

⁵ Ventolo, Jr dan Williams, 1990: 1.

⁶ Ibid.

⁷ Wurtzebach and Miles, Op. Cit.

Dasar Hukum

Di Indonesia, peraturan pertama yang mengatur tentang jasa penilaian adalah Surat Keputusan Menteri Perdagangan No. 161/KP/VI/1977 tentang Ketentuan Perjanjian Usaha Penilaian di Indonesia. Kemudian menyusul Keputusan Menteri Keuangan RI No. 57/KMK.017/ 1996 tentang Jasa Penilai, dan Keputusan Presiden No. 35 tahun 1992 yang diantaranya berisi pembentukan Direktorat Jenderal Lembaga Keuangan yang salah satu bagiannya adalah Direktorat Pembinaan Akuntan dan Jasa Penilai.

Berkenaan dengan ganti kerugian yang diberikan kepada masyarakat sebagai dampak pengambilalihan tanah untuk kegiatan pembangunan, Lampiran INPRES No. 9 tahun 1993 tentang Pedoman-pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, Pasal 5 menyebutkan adanya Panitia Penaksir. Panitia Penaksir tersebut bertugas menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah/bangunan/tanaman yang berada di atasnya secara obyektif dengan tidak merugikan kedua belah pihak dan dengan menggunakan norma-norma serta memperhatikan harga penjualan tanah/bangunan/tanaman di sekitarnya yang terjadi dalam tahun berjalan.

Indonesia memasuki babak baru dalam dunia penilaian dengan terbitnya Peraturan Presiden Nomor : 66 Tahun 2006 tanggal 8 Juni 2006 yang menandai berdirinya Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang salah satu bagiannya adalah Direktorat Penilaian Kekayaan Negara. Namun demikian lembaga ini belum cukup optimal dalam penilaian kekayaan negara karena landasan hukum untuk pelaksanaan kegiatan penilaian kekayaan negara sampai dengan saat ini belum ada sehingga ke depan pemerintah beserta Dewan Perwakilan Rakyat perlu merumuskan perangkat hukum dalam rangka penilaian kekayaan Negara.

Walaupun demikian profesi penilai di Indonesia telah diatur dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI, yang terakhir tahun 2007), dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI). Selama ini pemerintah belum mengatur profesi penilaian dalam suatu Undang undang sehingga eksistensinya kurang diakui oleh masyarakat maupun pihak luar atau asing. Tetapi di satu sisi sudah ada penyelenggaraan pendidikan formal dalam dunia penilaian yaitu Program Manajemen Aset dan Penilaian Properti di Universitas Gajah Mada (UGM).

Fungsi *Appraisal*

Dalam perekonomian yang sangat maju saat ini, peran jasa penilai untuk melakukan penilaian asset dikatakan mempunyai berbagai fungsi antara lain digunakan dalam menentukan nilai ganti rugi pembebasan tanah rakyat untuk kepentingan pemerintah/umum, menentukan nilai ganti rugi untuk kepentingan asuransi, menentukan nilai jual objek pajak dalam kaitannya dengan perhitungan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), mengetahui berapakah

kekayaan atau aset Negara untuk menentukan kemampuan membayar utang, menentukan nilai aset yang merupakan jaminan atau agunan bagi perbankan dan lembaga keuangan lainnya, digunakan dalam penyusunan neraca negara maupun daerah, dan lain-lain.

Subjek & Objek

Subjek

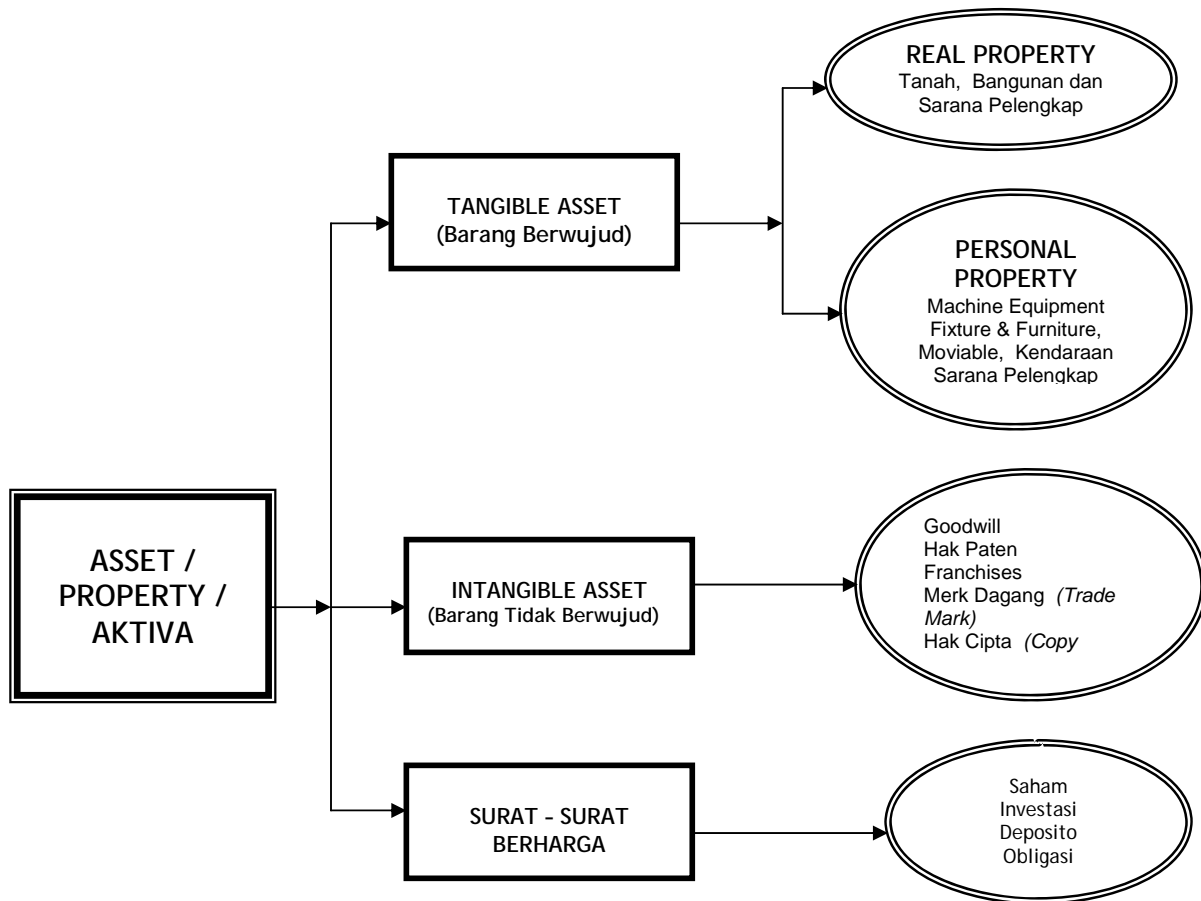
Subyek dalam *appraisal* atau yang melaksanakan *appraisal* disebut *Appraiser* atau penilai yaitu seseorang yang melakukan estimasi nilai. *Appraiser* di Indonesia berupa lembaga pemerintah, asosiasi jasa penilai, serta perusahaan jasa penilai berbentuk Perseroan Terbatas (PT). Lembaga pemerintah yang melaksanakan kegiatan penilaian terhadap kekayaan negara adalah Direktorat Penilaian Kekayaan Negara yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Lembaga pemerintah lain yang mempunyai bidang penilaian adalah Direktorat PBB dan BPHTB, yaitu Sub Direktorat Penilaian yang mempunyai tenaga fungsional penilai untuk kepentingan penentuan nilai pasar dalam menetapkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) serta Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang mempunyai penilai internal untuk penentuan nilai pasar dan nilai likuidasi dalam menentukan nilai barang jaminan yang akan dicairkan. Sedangkan asosiasi jasa penilai, di Indonesia terdapat beberapa asosiasi jasa penilai yaitu Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dan Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia (GAPPI).

Dalam dunia Perbankan, di samping penilai independen juga mempunyai penilai intern yang telah memiliki minimal pendidikan dasar dalam penilaian. Penilai intern berwenang untuk menilai properti yang menjadi agunan kredit dan menentukan kelayakan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen.

Obyek

Obyek dari *Appraisal* adalah Aset. Aset adalah barang/benda atau sesuatu barang/benda yang dapat dimiliki dan yang mempunyai nilai ekonomis (*economic value*), nilai komersial atau nilai pertukaran yang dimiliki atau digunakan suatu badan usaha, lembaga atau perorangan. Aset adalah barang atau benda (konsep hukum) yang terdiri dari benda tidak bergerak dan bergerak. Aset dapat berarti harta kekayaan atau aktiva atau properti, yang meliputi seluruh pos pada jalur debit suatu neraca. Aset terbagi menjadi 2 (dua), pembagiannya dapat dilihat pada **Gambar 1**.⁸

⁸ Arik Hariyono, SP.I.,MSi, Penilaian Aset Publik.



(Gambar 1)

Ruang Lingkup

Ruang lingkup kegiatan usaha jasa penilai mencakup segala kegiatan yang meliputi penilaian terhadap nilai ekonomis harta benda berwujud dan tidak berwujud, penilaian terhadap proyek, penilaian terhadap kelayakan teknis, penilaian rekayasa, manajemen harta benda, bantuan terhadap proses jual beli/penyewaan atas suatu aktiva (*property agent*), penilaian kelayakan usulan proyek serta jasa lainnya yang ada kaitannya dengan kegiatan penilaian dalam arti seluas-luasnya. Dengan demikian peranan yang dimiliki jasa penilai sangat penting bagi si pemilik aset dan pihak-pihak yang terkait (misalnya Bank, BUPLN) untuk menentukan nilai suatu barang. Adapun kriteria yang berlaku dan dijadikan pedoman oleh anggota GAPPI dapat dirinci dalam tiga kategori sebagai berikut:

- a. Harta Benda Berwujud, meliputi tanah, bangunan dan prasarananya, mesin-mesin dan peralatannya, perabotan dan peralatannya, pembayaran-pembayaran atas rekening dan benda berwujud lainnya dalam hal kontrak borongan.

- b. Benda tak Berwujud, meliputi biaya penilaian dan pengembangan, Hak paten, hak cipta, merek dagang, izin-izin dan lain-lain jika dianggap dapat menimbulkan nilai, Goodwill, dan Pembayaran atas benda-benda tak berwujud.
- c. Surat-surat berharga, seperti saham, investasi, deposito dan saham langsung.

Proses Penilaian

Proses penilaian merupakan tahapan-tahapan penentuan nilai properti yang didasarkan pada tujuan untuk memahami permasalahan, merencanakan hal-hal yang perlu dilakukan dalam rangka pemecahan masalah tersebut, mendapatkan data, mengklasifikasikan data, menganalisis, menginterpretasi, dan selanjutnya mengekspresikannya dalam suatu estimasi nilai. Langkah-langkah dari proses penilaian adalah sebagai berikut :⁹

1. Identifikasi Permasalahan

Langkah pertama dari proses penilaian adalah mengidentifikasi permasalahan. Hal ini sangat penting untuk menghindari terjadinya kerancuan pemahaman objektif penilaian tersebut dilaksanakan. Terdapat empat masalah yang harus diidentifikasi, yaitu :

- (a) identifikasi properti yang akan dinilai;
- (b) penentuan tanggal penilaian;
- (c) tujuan penilaian tersebut dilaksanakan; dan
- (d) jenis nilai yang sesuai.

2. Survei Pendahuluan

Setelah menentukan tujuan dan merumuskan masalah, maka pada tahap selanjutnya seorang penilai siap untuk melakukan analisis pendahuluan mengenai karakteristik dan data apa yang hendak dikumpulkan. Data dan informasi yang diperoleh pada survei pendahuluan ini akan sangat menentukan tahapan-tahapan selanjutnya dari proses penilaian.

a) Data yang diperlukan

Terdapat dua jenis data yang harus dikumpulkan oleh seorang penilai, yaitu data umum dan data khusus. Data umum ini meliputi informasi berkenaan dengan prinsip-prinsip, kekuatan/keunggulan dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai aset yaitu informasi-informasi berkenaan dengan tren sosial, ekonomi, pemerintahan dan kekuatan lingkungan yang berpengaruh terhadap nilai aset. Sedangkan data khusus adalah data yang berkaitan langsung dengan aset yang akan dinilai serta properti-properti pembandingnya. Data khusus ini meliputi data secara detail mengenai fisik, data lokasional, data biaya, data pendapatan dan pembelanjaan, sebagaimana yang terdapat juga pada properti pembanding.

⁹ Bayu Firdaus SE, Modul "Penilaian Pendekatan Data Pasar"

b) Sumber Data

Jenis data yang diperlukan, baik data primer maupun data sekunder, selanjutnya berpengaruh secara langsung pada sumber datanya.

c) Personel dan waktu yang diperlukan

Personel dan waktu yang diperlukan ditentukan oleh jangka waktu yang dikehendaki oleh pemberi tugas dan kompleksitas properti yang dinilai. Jumlah personil dan waktu yang diperlukan ini biasanya tergantung pada beban kerja penilaian yang akan dilakukan, di mana beban ini tergantung pada tipe aset yang dinilai, skala properti, tujuan penilaian, tingkat kesulitan dalam pengukuran di lapangan serta instrumen yang diperlukan.

d) Perencanaan kerja

Suatu perencanaan kerja yang matang akan sangat membantu kelancaran dan efisiensi pelaksanaan penilaian. Perencanaan kerja ini meliputi: pembagian tugas dan tanggung jawab tiap personil, perencanaan biaya, sarana pendukung (peralatan, sarana transportasi, dan sebagainya), jadwal kegiatan dan lainlain.

3. Pengumpulan dan Analisis Data

Data yang perlu dikumpulkan dan dianalisis haruslah data yang mempunyai hubungan dan pengaruh terhadap estimasi nilai aset subjek (aset yang dinilai). Data yang tidak mempunyai korelasi langsung terhadap nilai properti subjek tidak perlu dicantumkan dalam laporan penilaian. Data yang dikumpulkan dan dianalisis ini secara garis besar diklasifikasikan menjadi data umum dan data khusus.

4. Penerapan Metode Penilaian

Secara garis besar, pendekatan penilaian yang lazim digunakan adalah pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan.

5. Rekonsiliasi Nilai

Rekonsiliasi indikasi nilai adalah suatu analisis terhadap berbagai kesimpulan nilai untuk mendapatkan suatu estimasi nilai akhir. Penerapan satu atau lebih metode penilaian biasanya menghasilkan kesimpulan nilai yang berbeda. Jika penilai menerapkan tiga metode penilaian, maka mungkin akan diperoleh tiga kesimpulan nilai yang berbeda. Tahapan kerja dalam rekonsiliasi nilai dalam hal ini terdiri dari dari tahap yaitu mereview atau mengkaji ulang data dan tehnik penilaian dan yang kedua mengkaji perbedaan-perbedaan indikasi nilai dari setiap pendekatan penilaian dan dikaitkan dengan tujuan/kegunaan penilaian. Terhadap 5 kriteria penting dalam melakukan rekonsiliasi indikasi nilai, yaitu:

- Kesesuaian, yaitu kesesuaian pendekatan, kesesuaian properti pembanding yang digunakan dan kesesuaian analisis yang dilakukan;
- Keakuratan tiap pendekatan yang digunakan;
- Kuantitas dan kualitas bukti-bukti/data pembanding;

- Estimasi nilai akhir (dalam bentuk range nilai atau indikasi nilai tunggal);
 - Pembulatan nilai akhir.
6. Kesimpulan Nilai dan Laporan Penilaian
- Akhir dari seluruh proses penilaian adalah sebuah keputusan (*judgement*) tentang kesimpulan nilai yang harus dibuat oleh penilai sebagai jawaban atas tugas yang dibebankan kepadanya oleh klien. Didalam membuat keputusan ini penilai harus mampu bersikap jujur, tidak berat sebelah dan adil. Penilai harus mampu mempertanggungjawabkan keputusan (*judgement*) yang telah dibuatnya tersebut. Pertanggungjawaban tersebut tidak hanya temporer, tetapi penilai mempunyai beban untuk mempertanggungjawabkan keputusannya tersebut seumur hidupnya.

Peranan *Appraisal* Dalam Perekonomian Indonesia

Appraisal atau penilaian atas aset sangat berperan dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat. Berbagai peran *appraisal* tersebut dalam tulisan ini dikelompokkan menjadi tiga, yaitu:

1. Peran dalam penyelenggaraan pemerintah pusat dan daerah;
2. Peran dalam perpajakan; dan
3. Peran yang berkaitan dengan perbankan.

1. Peran Dalam Penyelenggaraan Pemerintah Pusat Dan Daerah

Dalam rangka menuju pemerintahan yang baik (*good governance*) diperlukan pengelolaan kekayaan negara yang diawali dengan dilakukannya *appraisal* atau penilaian terhadap aset yang kita miliki. Kegiatan penilaian yang diperlukan dalam rangka pengelolaan kekayaan negara meliputi inventarisasi harta kekayaan negara, tukar guling, lelang, dan jenis pengelolaan harta kekayaan negara yang lain yang harus didasarkan atas kondisi terkini dari harta yang bersangkutan khususnya berkenaan dengan nilai.

Inventarisasi tersebut pada dasarnya merupakan kegiatan pencatatan seluruh kekayaan negara termasuk pembukuan, penyusunan data base, dan pelaporan yang dapat digunakan sebagai informasi dan bahan untuk penyusunan dan pengadaan kekayaan negara maupun daerah. Inventarisasi harta kekayaan negara selanjutnya dapat dikembangkan dan didayagunakan secara maksimal dan dapat digunakan untuk menentukan fungsi apa yang paling sesuai diambil manfaatnya dari harta tersebut.

Penilaian aset dalam berbagai perbuatan hukum berkenaan dengan hak atas tanah meliputi penentuan nilai agunan suatu hak atas tanah untuk pemberian hak tanggungan, penentuan nilai properti untuk keperluan jual beli, dan penentuan nilai properti untuk keperluan lelang. Di samping itu penilaian aset juga dapat digunakan sebagai dasar penentuan jumlah atau besarnya ganti kerugian yang dapat diberikan

kepada masyarakat yang tanahnya terkena dampak pengambilalihan/perolehan tanah untuk kegiatan/proyek pembangunan, baik yang dilakukan oleh Pemerintah maupun pihak swasta. Penentuan aset untuk ganti kerugian tersebut jika tidak dilakukan secara obyektif, rasional dan fair, akan mengakibatkan gejolak masyarakat yang berkepanjangan dan tidak berakhir, seperti kasus-kasus yang sempat menyita perhatian publik, antara lain: kasus tanah TAPOS, Rancamaya, Cimacan, dan Kedungombo.

Penilaian aset (properti) secara tidak langsung dapat digunakan untuk:

1. mengetahui modal dasar daerah dalam usaha privatisasi,
2. mengetahui nilai jaminan untuk memperoleh pinjaman,
3. mengetahui nilai penyertaan (saham) dalam melakukan suatu kerja sama usaha dengan pihak swasta,
4. memberi informasi kemampuan nilai ekonomi properti di suatu daerah untuk meng-undang investor,
5. mengetahui nilai dalam rangka penerbitan obligasi daerah,
6. mengetahui nilai aset untuk kepentingan tukar guling (ruilslag),
7. mengetahui dasar nilai dalam pem-bebasan tanah, pembelian tanah dan lain-lain.

Pentingnya penilaian bagi BPPN dikaitkan dengan program restrukturisasi perbankan. Restrukturisasi perbankan menuntut adanya program merger-akuisisi dan pengelolaan bank yang mempunyai utang bermasalah. Dalam merger-akuisisi, penilaian dimaksudkan untuk menentukan aset dari perusahaan yang melakukan merger atau akuisisi. Demikian pula dalam program pengelolaan bank bermasalah, perlu dilakukan penilaian terhadap aset perusahaan tersebut untuk selanjutnya digunakan sebagai dasar pengelolaan aset bank bermasalah yang bersangkutan. Penilaian suatu perusahaan juga diperlukan dalam program restrukturisasi BUMN melalui program merger dan akuisisi maupun privatisasi BUMN.

2. Peran *Appraisal* Dalam Perpajakan

Hal lain yang tidak kalah pentingnya dalam kaitannya dengan peran penilaian aset adalah penentuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Obyek pajak PBB adalah tanah (bumi) dan bangunan, sedangkan penghitungan PBB adalah tarif tertentu dikalikan dengan Nilai Jual Kena Pajak. Nilai Jual Kena Pajak dihitung berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Hal ini berarti bahwa besar kecilnya PBB tergantung pada penilaian terhadap obyek pajak tersebut. Penentuan NJOP yang terlalu rendah (undervalued) akan mengakibatkan penerimaan negara dalam bentuk PBB kecil, sebaliknya NJOP yang terlalu tinggi (overvalued) akan memberatkan rakyat karena akan terbebani PBB yang tidak semestinya. Dalam kaitannya dengan penentuan BPHTB, dasar pengenaan pajak adalah

nilai perolehan (harga transaksi dalam hal jual beli; nilai pasar dalam hal tukar menukar, hibah, warisan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah, dan lain-lain).

Pemerintah melalui Direktorat PBB dan BPHTB telah berupaya mengembangkan sebuah sistem administrasi PBB yang disebut Sistem Informasi dan Manajemen Obyek Pajak (SISMIOP) dengan pendukungnya yaitu Sistem Informasi Geografis (SIG) untuk mendata subyek pajak, obyek pajak, dan menentukan nilai pasar obyek pajak. Akan tetapi hasilnya belum memuaskan, artinya data yang dipublikasikan masih belum mewakili kondisi yang sesungguhnya terjadi di pasar. Secara tidak disadari, PBB yang dibayarkan oleh beberapa kelompok masyarakat selama beberapa tahun terakhir tetap tak berubah padahal harga pasar khususnya untuk tanah di daerah tertentu mengalami kenaikan yang cepat.

3. Peran *Appraisal* Yang Berkaitan Dengan Perbankan

Bank (menurut UU No. 10 Tahun 1998) adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dalam proses pemberian kredit yang sumber dananya antara lain berasal dari dana masyarakat, bank selain harus memperhatikan aspek kelayakan usaha sebagai jaminan utama pembayaran kembali kredit yang telah diberikan kepada debitur juga harus memperhatikan agunan sebagai jaminan tambahan. Hal ini terjadi karena agunan tersebut merupakan sumber pelunasan, apabila pada suatu saat tertentu fasilitas tersebut tidak diselesaikan dari usaha debitur yang dibiayai. Oleh karena itu dalam prinsip dasar penilaian kredit antara lain dikenal "*5 C Principle*" terdiri dari :

1. *Character*;
2. *Capacity*;
3. *Capital*;
4. *Collateral*;
5. *Condition Of Economi*.

faktor jaminan (*collateral*) juga merupakan salah satu faktor yang penting. Selanjutnya untuk menjamin bahwa nilai jaminan tersebut pada saat dilakukan eksekusi dapat mencukupi untuk pelunasan kewajiban debitur, maka perlu dilakukan penilaian atas jaminan yang akan diserahkan kepada bank.

Dalam dunia perbankan secara umum dikenal 2 (dua) kategori penilai, yaitu penilai intern dan independen.¹⁰ Penilai intern memiliki kewenangan dan bertugas untuk melakukan pekerjaan penilaian. Penilai independen merupakan penilai eksternal

¹⁰ I Supomo, 2002

yang bebas ikatan yang pada saat ini atau di kemudian hari tidak memiliki kepentingan finansial yang berhubungan dengan obyek properti selain jasa penilai. Fungsi utama kedua penilai tersebut pada prinsipnya adalah memberikan opini secara tertulis mengenai nilai ekonomi jaminan/agunan pada saat tertentu. Dengan semakin berkembangnya dunia perbankan maka penilaian tidak hanya dilakukan terhadap agunan tetapi juga meliputi sebagian besar aset/properti baik yang bersifat komersial atau non komersial, berwujud (*tangible*) ataupun tidak berwujud (*intangible*) dan surat berharga.

Penilaian aset secara tepat sangat diperlukan dalam dunia perbankan. Kesalahan atau ketidakakuratan dalam menilai suatu properti akan mengakibatkan beberapa masalah dalam rangka likuidasi/lelang maupun dalam penghitungan penyisihan aktiva produktif. Dalam rangka likuidasi aset/agunan, terdapat suatu kecenderungan nilai pasarnya lebih rendah dari harga pasar yang sebenarnya. Hal ini dapat merugikan bank karena bank harus menjual/melepaskan aset tersebut dengan harga yang relatif murah, sehingga tidak akan dapat menutupi kewajiban yang ada. Dalam hal penghitungan penyisihan aktiva produktif, nilai agunan diperhitungkan sebagai faktor pengurang. Apabila nilai agunan terlalu tinggi, penghitungan penyisihan aktiva produktif menjadi lebih rendah dari yang seharusnya. Dalam kondisi demikian laba yang tercermin dalam laporan keuangan akan menjadi lebih tinggi.

Pentingnya penilaian bagi Instansi Pemerintah dan Swasta khususnya dalam rangka penilaian aset dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1. Daftar instansi pemerintah dan swasta yang memerlukan Jasa Penilai dalam menilai aset:¹¹

NO	INSTANSI/BADAN	KEPERLUAN
1	BPPN	Penjualan aset (assets disposal): <ul style="list-style-type: none"> • Menentukan nilai pasar dan nilai likuidasi dari set-aset yang akan dijual baik melalui lelang maupun tender terbuka
2	Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)	Privatisasi dan divestasi: <ul style="list-style-type: none"> • Menentukan nilai aset maupun nilai perusahaan (saham) baik melalui Initial Public Offering (IPO) maupun strategic partner. • Menentukan nilai pasar idle assets yang akan dilepas.

¹¹ Siregar, 2002

3	Perusahaan Swasta	Penilaian aset maupun saham untuk berbagai keperluan, antara lain: agunan ke bank, rencana investasi, rencana divestasi, keperluan manajemen, asuransi, dan lain-lain.
4	Direktorat Jenderal Pajak	Menentukan Nilai Jual Obyek Pajak yang digunakan untuk menentukan: <ul style="list-style-type: none"> • Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) • Besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
5	Bank-Bank Milik Negara	Penentuan nilai pasar dan nilai likuidasi dari tanah hak dan bangunan yang akan dijadikan jaminan perluasan kredit.
6	Kantor Piutang dan Lelang Negara	Menentukan nilai pasar dan nilai likuidasi dari aset-aset sitaan atas jaminan pelunasan utang yang akan dilelang/dieksekusi.
7	Perum Pegadaian	Menentukan nilai harta bergerak (personal property) yang akan dilelang.
8	Badan Pertanahan Nasional (BPN)	Penilaian untuk penetapan ganti rugi tanah-tanah yang dinyatakan sebagai tanah terlantar menurut PP No. 36 Tahun 1998.
9	Bapepam (Badan Pengawas Pasar Modal)	Menentukan nilai pasar dari aset perusahaan sebagai salah satu syarat untuk go public
10	Bank-Bank Milik Swasta	Penentuan nilai pasar dan nilai likuidasi dari tanah hak dan bangunan yang akan dijadikan jaminan pelunasan kredit.
11	Balai Lelang Swasta	Penentuan nilai pasar dan nilai likuidasi atas tanah hak dan bangunan serta harta bergerak yang akan dilelang bukan karena lelang eksekusi berdasarkan undang -undang.
12	Lembaga Peradilan Umum/Niaga	Menentukan nilai aset perusahaan yang dinyatakan pailit.
13	Masyarakat Umum	Menentukan nilai tanah hak dan bangunan serta barang bergerak untuk berbagai keperluan, antara lain: pembagian harta warisan, gono gini, utang piutang, dan lain-lain.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat terlihat jelas peranan penting dari *Appraisal* khususnya dalam perekonomian yang semakin maju saat ini. Oleh karena itu dirasakan sudah saatnya Indonesia mempunyai suatu organisasi profesi (penilai) yang disegani yang mampu menjaga kualitas dan kredibilitas profesi tersebut serta mampu menghasilkan nilai pasar tunggal guna mencegah terjadinya ketimpangan dalam perekonomian nasional. Dengan kata lain diperlukan eksistensi jasa penilaian yang berbentuk Dewan Penilai Indonesia yang profesional dan berkualitas,¹² maupun Lembaga Penilai Properti yang obyektif, rasional, dan fair.¹³ Dewan Penilai Indonesia tersebut hendaknya dianggotai oleh pihak pemerintah dan swasta yang memiliki kapabilitas, yang tujuan utamanya adalah:

1. Melakukan pengawasan terhadap praktek penilaian di Indonesia.
2. Menjelaskan dan mempertegas tanggung jawab, tugas dan peranan penilai.
3. Melindungi kepentingan masyarakat berkaitan dengan praktek penilaian yang dilakukan oleh para penilai lain.
4. Memasyarakatkan kode etik dan jasa penilai.
5. Mengembangkan profesi penilai Indonesia.

Dewan Penilai Indonesia hendaknya juga berkoordinasi dengan pihak lain yang terkait, seperti Kamar Dagang dan Industri Indonesia (KADIN) Badan Akreditasi dan Resgistrasi KADIN Indonesia dalam hal Akreditas, Asosiasi MAPPI dan GAPPI dalam hal sertifikasi, Asosiasi dan Pemerintah (Departmen Keuangan) dalam hal regristrasi, dan pemerintah (Departemen Perindustrian dan Perdagangan dan Departmen Keuangan) dalam hal perijinan.

Praktek penilaian di Indonesia sampai saat ini masih bersifat sektoral, banyak instansi yang melakukan penilaian dengan berbagai tujuan dan kepentingan yang berbeda-beda. Untuk itu perlu adanya nilai pasar properti yang menjadi nilai tunggal atau *single value for multipurposes* diperlukan untuk memfasilitasi berbagai kepentingan penilaian properti. Namun untuk mewujudkan hal tersebut perlu dibentuk lembaga penilai independen yang terlepas dari berbagai kepentingan. Untuk itu ke depan pemerintah, DPR bersama dengan organisasi profesi penilai perlu duduk bersama untuk membahas terbentuknya lembaga tersebut.

Sumber-Sumber Informasi :

- Karsono Surjowibowo, 2002, "Suatu Tinjauan Pentingnya Adanya Penilaian Properti dan Pengelolaan Hata Kekayaan Negara", Makalah Seminar Nasional Peranan Lembaga Properti atau Harta Kekayaan;

¹² Karsono Surjowibowo, 2002, "Suatu Tinjauan Pentingnya Adanya Penilaian Properti dan Pengelolaan Hata Kekayaan Negara", Makalah Seminar Nasional Peranan Lembaga Properti atau Harta Kekayaan;

¹³ Sumardjono, 2002;

- Sumardjono, 2002;
- Arik Hariyono, SP.I.,MSi, Penilaian Aset Publik;
- Prima, Arief, Penilaian Properti Berbasis Nilai Pasar Berdasarkan Standar Penilai Indonesia(SPI) Pada Perusahaan Appraisal : Studi Kasus : PT. Soeparjono Artha Penilai Kantor Cabang Surabaya, 2007;
- Petra Christian University Library;
- Joni Emirzon, SH., M.Hum., Kode Etik Dan Permasalahan Hukum Jasa Penilai Dalam Kegiatan bisnis di Indonesia;
- Umaeh Evan Ning Internet.htm;
- I Supomo, 2002;
- Siregar, 2002;
- Arief Hadianto,SE.Akt,M.Ec.Dev.Peranan Penilaian Properti Dalam Perekonomian.