

Jurnal Pijar
Studi Manajemen dan Bisnis

<https://e-journal.naureendigiton.com/index.php/pmb>

Vol. 1 No. 2, 2023, Hal. 179 - 190

ISSN 2963-0606 (Online)

ISSN 2964-9749 (Print)

MENGENAL KANTOR JASA PENILAI PUBLIK

Suciati¹, Endjelin Veronica Amapoli²

**Ilmu Komunikasi dan Akuntansi, Institut Manajemen Wiyata Indonesia,
Sukabumi**

Abstrak

Kredit merupakan salah satu produk perbankan yang sudah kita kenal dengan baik. Ketika kita akan mengajukan sebuah kredit maka pastinya sebuah bank yang mempunyai sebuah prinsip kehati-hatian dalam melakukan kerjanya harus ada sesuatu yang dijadikan sebuah jaminan agar suatu saat jika terjadi cedera janji yang tidak diinginkan maka bank dapat tetap memperoleh dananya kembali meskipun nasabah tersebut tidak bisa melunasinya. Dalam praktik perbankan ada beberapa bentuk jaminan yang ada salah satunya yaitu lembaga jaminan Hak Tanggungan. Hak tanggungan merupakan sebuah lembaga pengikatan jaminan yang mengkhususkan terhadap hak atas suatu tanah. Hak atas tanah tersebut dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan sebagainya. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijaminan dengan Hak Tanggungan. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terdapat syarat yang mencantumkan Penilai yang berwenang yaitu Jasa Penilai Publik, maka peran jasa penilai publik sangatlah penting dalam menilai suatu jaminan, karena apabila penilaian jaminan tidak dicantumkan dalam APHT maka APHT tersebut batal demi hukum. Tanggung jawab jasa penilai publik dalam mengadakan penilaian jaminan berupa hak tanggungan terdapat dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) diatur juga mengenai tanggung jawab penilai, terdapat 4 (empat) macam tanggung jawab penilai dan perusahaan jasa penilai, yaitu tanggung jawab terhadap integritas pribadi penilai, tanggung jawab terhadap pemberi tugas, tanggung jawab sesama penilai dan Kantor Jasa Penilai Publik dan tanggung jawab terhadap masyarakat. Kendala yang dihadapi oleh Jasa Penilai Publik dalam menilai agunan berupa tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan meliputi kendala teknis di lapangan diantaranya seperti ketidaksediaan nasabah untuk dinilai asetnya, kurangnya data dan informasi yang diberikan oleh pihak bank mengenai aset dan pemilikinya serta adanya intervensi dari pihak ketiga. Solusi terhadap kendala tersebut secara garis besar dapat ditangani dengan baik oleh penilai publik.

**Kata
Kunci:**

Hak Tanggungan, Jasa Penilai Publik, Kredit, Perjanjian, Tanggung Jawab

Abstract

Installment is one of banking product that we have known well. When we want to submit an installment a bank surely has a precautionary principle in doing its work there must be something used to be collateral if there is ever a breach of contract which is unwanted so the bank still get the funds back although client can not pay it off. In banking practice there is some forms of collateral, one of them is a guarantee of dependents rights institutions. Dependents rights is collateral bonding agency specializing the rights of a land. Rights of a land can be formed as authorization, building rights, cultivation rights, etc. Deed granting of rights (APHT) set terms and conditions of granting dependents rights in the debtor in connection with the debt secured by the dependents rights. In deed granting dependents rights (APHT) there requirements which lists authorized appraiser called public appraiser service, so the role of public appraisal service is important in assessing a collateral, because if the collateral valuation not included in deed granting of dependents rights so deed granting of dependents rights null and void. The responsibility of public appraisal services in procuring collateral valuation in the form of a dependents rights contained in the Code of Ethics of Indonesian Appraisal (KEPI) also arranged on the responsibility of the assessor, there are 4 (four) kinds of responsibility appraiser and appraisal company, that is the responsibility of the appraiser personal integrity, responsibility towards the assignor, responsibility between the assessor and the Office of Public Appraisal Service and responsibility to society. Constraints faced by Public Appraisal Service in assessing the collateral in the form of land and buildings as collateral to the dependents rights covering technical constraints on the field, such as the unwillingness of customers to assess their assets, the lack of data and information provided by the bank regarding assets and their owners as well as the intervention of a third party. Solutions to these problems can be roughly handled by a public appraiser.

Keywords: *Agreements, Dependents Right, Loan, Public Appraisal Service, Responsibility*

Pendahuluan

Indonesia (KPSPI) telah menyusun KEPI dan SPI tahun 2018 yang dimana buku tersebut merupakan pedoman bagi seluruh penilai di Indonesia.

Pusat Pembinaan Profesi Keuangan (PPPK) bekerjasama dengan Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) menyelenggarakan Webinar International bertajuk Road To AVA, dengan tema *Intellectual Property Valuation For Financing*. Dalam rangkaian kegiatan dari AVA (*Asean Valuers Association*) Congress yang puncaknya telah dilaksanakan di Bali pada tanggal 22 hingga 24 Oktober 2022 lalu, dengan Indonesia sebagai tuan rumah Webinar yang diikuti lebih dari 1500 peserta ini dilaksanakan secara daring melalui Zoom meeting serta ditayangkan secara langsung melalui kanal Youtube PPPK. Webinar diawali dengan sambutan oleh M. Aidil Muttaqin, selaku Ketua MAPPI. Selanjutnya, kegiatan dibuka oleh Firmansyah N. Nazaroedin selaku kepala PPPK sekaligus Presiden AVA tahun 2021-2022. (setjen.kemenkeu.go.id, 2022)

) Di Indonesia appraisal atau penilaian belum dikenal secara umum, hal ini karena appraisal masih dalam tahap permulaan dan sedang dalam pertumbuhan. Tidak heran jika masyarakat umum masih banyak yang belum mengetahui apa itu Kantor Jasa Penilai Publik atau KJPP. Profesi Penilai pun belum dikenal secara umum oleh masyarakat terutama dikalangan mahasiswa. Selain itu karena KJPP masih dalam perkembangan, pemerintah belum mengeluarkan Undang-undang yang mengatur tentang KJPP. Sementara ini KJPP baru memiliki peraturan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan yaitu PMK 101/PMK.01/2014

Di era globalisasi yang semakin modern ini ekonomi dunia yang semakin terintegrasi dan terkait satu sama lain, membutuhkan informasi yang terstandarisasi bagi pengambilan kebijakan dan keputusan yang akurat yang dapat dibandingkan antara berbagai negara di berbagai belahan dunia. Penilaian telah diterima secara luas dan menjadi rujukan disektor keuangan maupun sektor lainnya, untuk itu dibutuhkan adanya standar penilaian yang terus mengikuti perkembangan di dunia internasional sekaligus menjawab kebutuhan nasional yang dapat menjadi pedoman bagi para penilai dalam melaksanakan tugasnya secara profesional. Hasil Penilaian yang dilakukan oleh KJPP merupakan bagian dari pertimbangan profesional yang memberikan kontribusi penting untuk mendukung proses pengambilan keputusan ekonomi. (Doli D. Siregar, 2002)

Di Indonesia *appraisal* atau penilaian belum dikenal secara umum, hal ini karenakan keberadaannya belum diatur dalam suatu undang - undang tersendiri. Pengertian dari penilai adalah seorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktek penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki. Namun perlu dipahami bahwa hasil laporan penilaian yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) bukan merupakan acuan melainkan opini nilai atas agunan dari calon debitur yang akan mengajukan fasilitas kredit terhadap perbankan. Laporan penilaian tersebut disajikan untuk mengetahui nilai agunan dinilai secara objektif, tidak ada benturan kepentingan pribadi dan independen, namun perlu diketahui bahwa pihak perbankan menyetujui atau tidak akan hasil laporan tersebut itu merupakan kebijakan dari perbankan tersebut.

Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomi suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI), dalam peraturan dan perundang - undangan yang berlaku. Dalam hal ini Kantor Jasa Penilai Publik sendiri memiliki pedoman yaitu Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) yang dikeluarkan oleh Asosiasi Penilai yaitu "Masyarakat Profesi Penilai Indonesia" (MAPPI). Laporan yang disajikan harus merujuk dan berdasarkan dari ketentuan SPI dan KEPI.

Hasil penilaian yang telah dirilis oleh Kantor Jasa Penilai Publik memiliki peranan yang sangat signifikan dalam menentukan pengambilan keputusan dalam suatu perbankan dikarenakan, selain harus menilai secara objektif. Hal tersebut mulai dilakukan ketika penilai mengidentifikasi lingkup penugasan yang diberikan oleh pemberi tugas untuk melakukan verifikasi antara

dokumen dan kondisi fisik guna memperoleh dan memberikan opini independen atas dasar nilai yang akan digunakan. Dengan adanya Kantor Jasa Penilai Publik diharapkan dapat membantu sektor ekonomi khususnya di dunia perbankan dalam memberikan penilaian yang objektif yang tidak ada rekayasa atau *over value*, karena jika hal tersebut terjadi maka akan menimbulkan kerugian secara material bagi pihak bank terlebih lagi jika mengalami wanprestasi atas aset yang dinilai, hal tersebut akan menimbulkan dampak berupa gugatan terhadap Kantor Jasa Penilai Publik berikut dengan penilai yang berperan atas laporan yang telah disajikan. (Rahcman, 2015) Untuk menjadi penilai tentunya harus mengikuti berbagai pelatihan dan lulus setiap tahap ujiannya. Hal ini dilakukan agar setiap penilai patuh dan tunduk pada kode etik Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). MAPPI merupakan Asosiasi profesi di Indonesia yang khususnya mewadahi professional yang berkecimpung dalam profesi penilai. MAPPI mengawasi setiap KJPP di Indonesia agar selalu memberikan penilaian yang sesuai kode etik yang diterapkan dan selalu melayani masyarakat dengan baik ditinjau langsung oleh Dewan Penilai. KJPP juga bertanggung jawab atas Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI). Sebagai sebuah profesi, tentunya Penilai Publik harus mempunyai suatu standar baku yang harus dipenuhi agar proses penilaian yang dilakukan dapat menghasilkan output sebaik mungkin dan juga harus dipenuhi untuk menjaga kredibilitas profesi itu sendiri. Terkait Profesi Penilai Publik (yang dalam hal ini harus berbentuk KJPP) Hal ini ditentukan secara tegas dalam pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Jasa Penilai Publik dan agar tidak terjadi penyimpangan atau dugaan malpraktik yang dilakukan oleh oknum – oknum yang tidak bertanggung jawab, MAPPI menyelenggarakan Pendidikan Non Formal dengan tingkatan keanggotaan :

1. **Anggota Peserta (Associate Member)**

Adalah perseorangan yang tertarik dan/atau bekerja dibidang penilaian atau bidang yang terkait langsung dengan kegiatan Penilaian

2. **Anggota Penilai Terdaftar (Registered Appraiser)**

Adalah perseorangan yang berprofesi dan bekerja dibidang penilaian atau bidang yang terkait langsung dengan kegiatan Penilaian dan memiliki kualifikasi, kompetensi dan pengalaman

3. **Anggota Penilai Bersertifikat (Certified Appraiser)**

Adalah perseorangan yang telah memiliki Sertifikat Penilai yang dikeluarkan dan/atau disahkan oleh MAPPI. Penilai Bersertifikat akan diberi gelar MAPPI (Cert)

Keberadaan penilai di Indonesia sangat penting bagi sektor ekonomi, banyak manfaat yang dapat diperoleh seperti Institusi besar seperti PPPK – Kementerian Keuangan, DJKN – Kementerian Keuangan, Kementerian ATR/BPN, Komisi Pemberantasan Korupsi - KPK Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Industri Keuangan Non Bank (IKNB), Kantor Pajak Pratama (KPP), Sektor Keuangan (Perbankan), Sektor Swasta, Pemerintah, yang menggunakan hasil Laporan Penilaian dalam berbagai kebutuhan seperti :

1. Penjaminan Utang
2. Pelaporan Keuangan
3. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
4. Mesin dan Peralatan
5. Penilaian Aset Takberwujud
6. Penilaian Bisnis
7. Penilaian Instrumen Keuangan
8. Jasa Konsultasi

Mencermati Peraturan Menteri Keuangan tentang Jasa Penilai Publik dan juga Kode Etik Penilai (KEPI) Indonesia serta Standar Penilai Indonesia (SPI) maka terlihat pentingnya patuh terhadap KEPI dan SPI bagi Penilai Publik dalam menjalankan tugas profesi. KEPI dan SPI menjadi pedoman wajib bagi Penilai Publik agar laporan hasil penilaian akurat dan tidak menyesatkan

sehingga tidak terjadi salah paham dalam pelaporan penilaian. Terkait dengan harus dipatuhinya KEPI dan SPI oleh Penilai Publik, dituangkan atau tidaknya kedua hal tersebut dalam perjanjian antara penilai dengan pemberi tugas tidak menjadi soal dan tetap akan mengikat secara hukum karena telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Namun dalam praktek keberadaan KEPI dan SPI selalu dituangkan dalam perjanjian. Penilai Publik sepanjang melakukan profesinya wajib mematuhi KEPI dan SPI. Dalam kenyataannya di Indonesia saat ini, KantorJasa Penilai Publik sebagai wadah bagi penilai publik dalam menjalankan usaha di bidang penilaian dan jasa lainnya untuk melakukan penilaian atas nilai real dari kekayaan atau harta benda untuk berbagai keperluan transaksi perdagangan juga menghadapi berbagai permasalahan, baik yang berdimensi ekonomi maupun hukum, karena eksistensi profesi Penilai Publik dianggap berperan penting dalam memajukan perekonomian dan pembangunan di Indonesia (Emirzon, 2005).

Untuk itulah, maka peran appraisal tidak tak terbatas ketika melakukan jasa penilaian sebuah objek. Hanya objek tertentu yang dapat dilakukan penilaian sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundangan dan masih dibatasi pada kontrak perjanjian. Bidang jasa yang disediakan appraisal sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik memiliki tiga bidang. Bidang tersebut terbatas pada Penilaian Properti Sederhana, Penilaian Properti, dan Penilaian Bisnis. Masing-masing bidang penilaian appraisal memiliki klasifikasi sesuai dengan perbedaan objek penilaian (Wibhawa & Ciptorukmi, 2016).

Berdasarkan hasil penelitian internasional pada tanggal 1 Juli 2017, *International Valuation Standards Council (IVSC)* telah memberlakukan *International Valuation Standar 2017* yang merupakan standar pengganti IVS 2013 dengan memuat beberapa perubahan untuk menjawab kebutuhan pengguna. Untuk mengikuti perkembangan tersebut MAPPI sebagai anggota IVSC melalui Komite Penyusun Standar Penilaian

Tinjauan Pustaka

Pengertian Kantor Jasa Penilai Publik

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) adalah Badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri Keuangan sebagai wadah bagi penilai publik dalam menjalankan usaha di bidang penilaian dan jasa – jasa lainnya.

Pengertian Penilai

Penilai adalah seseorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktek penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai bidang keahlian yang dimiliki. Penilai terdiri dari

1. Tenaga penilai adalah seseorang yang telah lulus pendidikan di bidang penilaian yang diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai, lembaga pendidikan lain yang diakreditasi oleh Asosiasi Profesi Penilai atau lembaga pendidikan formal
2. Penilai Bersertifikat adalah seseorang yang telah lulus ujian sertifikasi dibidang penilaian yang diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai.
3. Penilai Publik adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan

Pengertian Penilaian

Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomi suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan SPI dan peraturan perundang – undangan yang berlaku

Kata “Penilaian” digunakan untuk mengacu kepada proses penyusunan estimasi nilai dan dapat juga mengacu pada kesimpulan penilaian.

Pengertian KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia)

KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia) adalah kumpulan etik yang melandasi pelaksanaan SPI yang harus ditaati oleh penilai, agar penugasan yang dilakukan penilai dapat memenuhi persyaratan

yang ditetapkan dengan cara yang jujur, objektif dan kompeten secara profesional, bebas dari kecurigaan, adanya kepentingan pribadi, untuk menghasilkan laporan yang jelas, dan mengungkapkan semua hal yang penting untuk pemahaman penugasan secara tepat.

Pengertian SPI (Standar Penilaian Indonesia)

Standar Penilaian Indonesia disusun untuk mencapai maksud dan tujuan sebagai berikut :

1. Mendorong penilai untuk secara berhati – hati menentukan dan memahami kebutuhan dan persyaratan dari pemberi tugas, dan untuk memberikan kepastian kepada penilai bahwa penilai dibekali dengan suatu standar penilaian yang memadai untuk memenuhi kebutuhan tersebut
2. Memajukan penggunaan dasar penilaian dan asumsi secara konsisten dalam penilaian dan pemilihan dasar penilaian yang tepat sesuai dengan kebutuhan pemberi tugas
3. Membantu penilai untuk mencapai kompetensi profesional dengan standar yang mengikuti pedoman internasional dalam persiapan dan pelaksanaan pekerjaan penilaian
4. Memastikan bahwa laporan penilaian yang dihasilkan bersifat komprehensif dan tidak bersifat menyesatkan, berisi informasi yang mudah dimengerti yang dibutuhkan dan harus didapatkan oleh pembacanya.
5. Memastikan bahwa referensi yang dipublikasikan dalam laporan penilaian mengandung informasi yang jelas, akurat dan memadai sehingga tidak menyesatkan.

Standar Umum SPI (Standar Penilaian Indonesia)

Diskusi menyeluruh mengenai kerangka konseptual penilaian yang mencakup pembahasan konsep properti yang diartikan sama dengan aset atau liabilitas, nilai, pasar, faktor spesifik entitas, unit penilaian, dasar nilai, nilai pasar, prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (Highest and Best Use – HBU), asumsi, pendekatan penilaian dan berbagai konsep penting lainnya. Pemahaman mengenai hal – hal mendasar seperti ini adalah sangat penting untuk memahami profesi penilai, penilaian dan penerapannya di dalam standar.

Di dalam bagian ini juga diuraikan mengenai konsep dari setiap Jenis Properti yang dicakup didalam SPI ini, yang terdiri atas real properti, personal properti, perusahaan/ badan usaha (business) dan Hak Kepemilikan Finansial/HKF (*Financial Interest*)

Standar Umum – SPI 100

Merupakan bagian yang dianggap paling fundamental dan bersifat permanen. Bagian ini juga bersifat sebagai landasan dari Standar Penerapan dan Standar Teknis, yang memberikan pedoman mengenai dasar penilaian untuk berbagai tujuan penilaian, ruang lingkup penugasan, implementasi serta pelaporannya. Bagian ini meliputi

1. SPI 101 – Nilai Pasar sebagai Dasar Nilai

Bertujuan memberikan definisi umum mengenai nilai pasar serta criteria umum yang berhubungan dengan definisi dan penerapan nilai pasar dalam penilaian asset atau liabilitas yang membutuhkan estimasi nilai pasar.

2. SPI 102 – Dasar Nilai selain Nilai Pasar

Dasar penilaian selain nilai pasar, bertujuan mengidentifikasi dan menjelaskan dasar dasar penilaian selain nilai pasar serta menetapkan acuan bagi penerapannya dan membedakannya dengan nilai pasar.

3. SPI 103 – Lingkup Penugasan

Lingkup penugasan, bertujuan memberikan pedoman mengenai persyaratan minimum yang harus disepakati oleh penilai dan pemberi tugas sesuai dengan tujuan penilai termasuk limitasi dalam penggunaan penilaian.

4. SPI 104 – Implementasi

Implementasi bertujuan mengatur cakupan penilaian sejak investigasi (inspeksi, verifikasi dan analisa data), pendekatan penilaian hingga pemeliharaan data (kertas kerja dan laporan penilaian).

5. SPI 105 – Pelaporan Penilaian

Pelaporan penilaian, bertujuan membahas persyaratan pelaporan yang konsisten dengan praktek profesional terbaik dan mengidentifikasi elemen-elemen penting untuk dicantumkan di dalam laporan penilaian

6. SPI 106 – Pendekatan dan Metode Penilaian

Bertujuan membahas persyaratan dalam penerapan pendekatan dan metode penilaian secara konsisten dalam praktek profesional terbaik. Pendekatan dan Metode penilaian merupakan bagian dari praktek Implementasi namun dalam SPI ini pengaturannya dipisah

7. SPI 107 – Kaji Ulang Penilaian

Bertujuan untuk mengevaluasi terhadap suatu pekerjaan penilaian dalam rangka menghasilkan penilaian yang berkualitas dan dapat dipercaya, atau untuk menyakini kredibilitas dan keakuratan dari suatu pekerjaan penilaian.

Pengertian Nilai

Nilai adalah Suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. (Mappi, 2018a)

Peraturan – Peraturan dalam Profesi Penilai

Peran penilai sangat strategis karena mereka independen dan sangat dibutuhkan. Apalagi lembaga ini menilai sesuatu yang berkaitan dengan aset dan berhubungan dengan masyarakat. Ironisnya sampai saat ini profesi penilai di Indonesia tidak mempunyai perlindungan hukum yang kuat. Namun dalam dunia profesi ada beberapa peraturan yang melindungi profesi tersebut, yaitu :

1. PMK No.101/PMK.01/2014
2. SPI dan KEPI
3. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Peraturan OJK VIII.C.1) Pendaftaran Penilai yang melakukan Kegiatan di Pasar Modal
4. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Peraturan OJK VIII.C.2) Independensi Pendaftaran Penilai yang melakukan Kegiatan di Pasar Modal
5. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Peraturan OJK VIII.C.3) Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal
6. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Peraturan OJK VIII.C.4) Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal

7. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Peraturan OJK VIII.C.3) Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Aset Takberwujud di Pasar Modal
8. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Peraturan OJK X.J.4) Laporan Berkala Kegiatan Penilai (Mappi, 2018b)

Metode Penelitian

Strategi penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah deskriptif. Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data, menyusun, mengklarifikasikan dan menganalisis data yang bertujuan untuk memaparkan, menggambarkan keadaan riil terutama dengan masalah yang dibahas, kemudian dianalisis untuk ditarik kesimpulan. Dari beberapa metode deskriptif yang ditawarkan, penulis memilih metode observasi dalam penelitian ini. Strategi yang berguna untuk mengumpulkan data pada tindakan dan perilaku. Observasi yaitu melakukan pengamatan secara langsung apa yang dikerjakan, menganalisis, menginterpretasikan. Untuk memperdalam penelitian, Berdasarkan metode ini, aspek-aspek tertentu yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti, diamati secara seksama sehingga diperoleh data primer maupun data sekunder. Data yang diperoleh kemudian diolah dan diproses lebih lanjut dengan alat bantu berupa teori-teori yang telah diperoleh dan dipelajari sebelumnya, sehingga dari data tersebut dapat dilakukan analisis untuk kemudian ditarik kesimpulan mengenai masalah yang sedang diteliti.

Subjek dalam penelitian ini adalah Mahasiswa Institut Manajemen Wiyata Indonesia. Alasan memilih KJPP Rizki Djunaedy Dan Rekan sebagai subjek penelitian karena sesuai kesepakatan antara peneliti dengan Pihak KJPP Rizki Djunaedy Dan Rekan. Objek dalam penelitian ini adalah proses mekanisme Kantor Jasa Penilai Publik agar masyarakat umum mengenai fungsi dan peranan usaha jasa tersebut di Indonesia sesuai dengan tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui langkah – langkah KJPP dalam memberikan estimasi opini nilai terhadap suatu objek penilaian serta resiko dalam pengambilan keputusan dalam sebuah pencairan kredit.

Hasil dan Pembahasan

Pemahaman KJPP

Kantor Jasa Penilai Publik adalah sebuah badan usaha yang bergerak dalam bidang penawaran jasa penilaian. Mungkin kita masih bertanya-tanya, siapa yang membutuhkan jasa penilaian ini kan? Bank merupakan badan usaha yang membutuhkan jasa penilai, untuk menilai beapa harga sebuah aset yang dijadikan jaminan atas hutang/kredit yang diajukan ke pihak Bank. Bapa Ari Togi, S.E selaku Manager Operasional dari Kantor KJP Rizki Djunaedi dan rekan menampar kan bagaimana konsep agar KCP dapat bekerjasama dengan Bank, langkah pertama yang harus dilakukan dalam menjalin rekanan yaitu dengan menunjukkan legalitas dari KJPP tersebut melalui surat permohonan data-data, seperti : company profile, akta pendirian, surat izin dari Kemenkeu, perubahan pendirian (jika ada), bagan struktur organisasi dan lain-lain. Jika sudah memenuhi syarat baru dapat melakukan rekanan dengan Bank tersebut. KJPP akan dipilih melalui proses tender atau seleksi berdasarkan kelengkapan data, klasifikasi penilai, pengalaman atau *track record* sudah berapa tahun KJPP itu berdiri sehingga Bank memiliki alasan kuat untuk memilih salah satu dari kandidat KJPP tersebut. Bapak Budi Waluyo, S.T Mengatakan bahwa selain klasifikasi dan persyaratan yang sudah dipaparkan diatas, salah satu bahan pertimbangan Bank menentukan pilihan adalah "*fee*" atau tarif dari jasa penilaian yang ditawarkan, karena jasa penilaian merupakan tanggung jawab Bank maka Bank akan memilih KJPP yang memiliki "*fee*" paling rendah dari yang lain. Lalu yang ke tiga adalah kecepatan dalam penilaian juga sangat penting, yaitu untuk mengukur seberapa lama proses penyelesaian suatu aset dapat diselesaikan atau bisa kita sebut *Service Level Agreement (SLA)* yaitu perjanjian kecepatan waktu penyelesaian, contoh jika kita menjanjikan tiga hari maka di hari ke-3 proses

penilaian tersebut harus sudah selesai. Yang terakhir adalah Nilai Pasar yang dikeluarkan apakah sesuai dengan eskalasi atau banding. Semua hasil laporan yang dibuat KJPP akan menjadi bahan pemeriksaan P2PK adalah Pusat Pembinaan Profesi Keuangan, yang mempunyai tugas mengkoordinasikan dan melaksanakan penyiapan rumusan kebijakan, pembinaan, pengembangan dan pengawasan dan pelayanan serta pelayanan informasi atas profesi keuangan yaitu Akuntan, Akuntan Publik, Teknisi Akuntansi, Penilai, Penilai Publik, Aktuaris dan profesi keuangan lainnya. Jika ada hal dalam penilaian yang melenceng maka dapat berakibat kepada pembekuan KJPP. KJPP haruslah bersifat objektif dan independent, artinya KJPP tidak boleh terpengaruh oleh pihak manapun, karena jika itu terjadi maka akan memungkinkan untuk terjadinya *Fraud* atau kecurangan.

Dalam perjalanannya bisnisnya KJP Rizki Djunaedy dan Rekan sudah menjalin rekanan hampir 90% dari Bank yang ada di Indonesia baik Bank swasta ataupun Bank pemerintah. Standarisasi yang sudah terdaftar dari seluruh KJPP adalah MAPI Masyarakat Profesi Penilai Indonesia sebagai induk asosiasinya. Semisal kita akan menilai aset di suatu daerah dengan luas tanah 100 meter dengan ketentuan tarif jasa penilaian 1 juta, maka boleh jika menentukan tarif jasa di atas 1 juta sebaliknya KJPP tidak boleh menetapkan tarif di bawah 1jt karena itu sudah harga standar dasar terendah. Selain penetapan standarisasi tarif jasa penilai ada hal lain yang juga menentukan perbedaan tarif dari setiap KJPP yang pertama jenis asetnya, besar kecilnya aset serta lokasi aset. Dalam melakukan penilaian aset tidak hanya berdasarkan sertifikat atau legalitasnya saja tapi perlu dilakukan pemeriksaan langsung ke lokasi untuk mengecek kebenaran keberadaan aset tersebut, mengukur luas aset apakah sudah sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat dll. Dasar prosedur KJPP dalam melakukan terdapat dalam buku SPI dan KEPI (Standar Penilaian Indonesia) Sebagai pedoman untuk melakukan penilaian.

Struktur Organisasi

KJPP menggunakan sistem rekanan dalam melakukan pengembangan usahanya diberbagai kota besar lainnya. Setiap kantor rekanan akan tergabung dan menginduk kepada kantor pusat KJPP Rizki Djunaedy dan rekan yang berada di Jakarta. untuk laporan keuangannya pun akan dibuat laporan keuangan konsolidasian. Sama seperti perusahaan jasa lainnya, KJPP Rizki Djunaedi dan Rekan juga memiliki struktur organisasi untuk mengatur semua aktivitas usahanya. Struktur organisasi KJPP adalah sebagai berikut :

1. Direktur Utama
2. Kepala Kantor
3. Manager partner membawahi seluruh rekan-rekan rekan-rekan di setiap rekan.
4. Manajer teknis membawahi asisten penilai, Asisten penilai yang sudah mengikuti ujian namun belum lulus namanya tidak boleh dicantumkan dalam laporan
5. Manager operasional membawahi administrasi, yang terdiri dari administrasi teknis dan administrasi non teknis. Administrasi teknis bertugas mengurus surat kontrak, surat tugas, kelengkapan dokumen penilai melakukan *servisit*. Dan administrasi non teknis mengurus rekanan, pelatihan dan pendidikan, OJK, serta menyimpan semua legalitas dari akta sampai dengan perubahan-perubahannya.
6. Manajer keuangan membawahi *finance*, *accounting* dan kasir. Manajer keuangan mempunyai tugas setiap tahun melakukan konsolidasi laporan keuangan 2 PK dari semua laporan keuangan rekanan yang ada dijadikan satu laporan keuangan selama setahun. Dari setiap laporan memiliki biaya penilaian yang beragam, menghitung total pendapatan dalam satu tahun dikurangi biaya pajak dan biaya lain-lain.
7. Manajer pemasaran marketing mencari nasabah kalau atau klien yang akan menggunakan jasa.
8. *Public Relation* dalam marketing, Tugas PR adalah bernegosiasi tentang pelayanan jasa yang ditawarkan termasuk kesepakatan atas *fee* dari jasa penilaian tersebut, selain itu

PR juga yang menerima keluhan dan menjelaskan bila ada kendala prosedur di lapangan marketing bank fokus kepada analis yang sudah tersertifikasi terakhir bagian umum

Prosedur Kerja KJPP

Berlanjut kepada tahapan prosedur penilaian, Bapak Ari Tigo, S.E menjelaskan bahwa prosedurnya diawali dengan Surat Tugas, berlanjut dengan melakukan perjanjian *survey* ke lokasi bersama debitur, contohnya penilaian aset rumah tinggal aktivitas yang dilakukan team penilai adalah memfoto rumah, mengukur luas tanah dan bangunannya lalu mencari perbandingan harga rumah di sekitar lokasi aset bisa dengan melakukan wawancara dengan masyarakat sekitar atau dengan menggali informasi dari rumah yang akan dijual di area sekitar lokasi aset melalui no telepon yang tertera pada plang di depan rumah yang akan dijual tersebut. Untuk keakuratan penilaian aset tersebut kita harus mendapatkan tiga sampai empat data pembanding. Barulah ke tahap akhir yaitu membuat Laporan Penilaian Aset berdasarkan hasil *survey* yang sudah dilakukan tersebut. Sedangkan sebagai dasar penilaian bangunan berdasarkan Biaya Teknis Bangunan (BTB) yang dikeluarkan oleh MAPPI. Dalam BPB terdapat dasar harga penilaian berdasarkan index lokasi serta luas bangunan.

Penilaian properti ini terbagi menjadi dua bagian yaitu penilaian Properti dan Bisnis. Penilaian properti itu sendiri juga terbagi dua yaitu *Real Properti* dan *Personal Properti*. *Real Properti* meliputi semua aset yang menetap, tidak dapat bergerak dan melekat di tanah seperti bangunan rumah, pabrik, hotel dan sebagainya. Sedangkan *Personal Property* meliputi mesin, kapal, mobil mewah, pesawat pribadi dan masih banyak lagi. Dalam wawancara kami Pak Ari Memaparkan “kalau mesin itu dan dasar penilaiannya ada rumus tertentu dia pakai pendekatan biaya. Dalam pendekatan biaya ini kita cari data yang sama, jadi misalnya kayak kapal seperti boat atau tongkang gitu..” Lalu beliau menambahkan “Kalau mesin itu kita uraian semuanya di laporan ditulis, nanti juga ada sih nama masing-masing komponen mesin beserta harganya. Jadi kalau kayak penilaian mesin kapal dilihat dari Nomor seri mesinnya, apakah sudah ada penyusutan, berapa umur mesin, perkiraan sudah berapa persen pemakainya, riwayat perbaikannya dan masih banyak lagi.” Jadi dengan kerumitan dalam prosesnya penghitungan penilaian terhadap *Personal Property* membutuhkan biaya operasional yang lebih besar dari pada penghitungan *Reall Property*.

Pada prakteknya penilai publik itu dia ada dua jenis kualifikasi yaitu Properti dan Bisnis. Yang termasuk aset dalam kualifikasi Bisnis diantaranya adalah merek dagang, saham, hak paten dan lain-lain. Pak Ari Kembali memaparkan “dasar penilaian aset bisnis ini dia pakai *income* pendapatan, kalau saham kita ngambil nilainya dari pendapatan dia, bisa juga dari laporan keuangan dia. Contohnya tempat ini, Takobel dapat menggunakan *brand* dari usahanya untuk melakukan pinjaman modal. Penilai akan melakukan wawancara dan memeriksa laporan keuangannya, apakah sehat atau tidak, jika presentase minusnya melebihi 60% kemungkinan besar usaha ini tidak dapat digunakan sebagai jaminan.”

Tanggung Jawab KJPP

Saya juga bertanya, “Sejauh mana tanggung jawab KJPP terhadap hasil penilaian yang dibuat KJPP tersebut..?”. Pak Ari menjawab “Lumayan berat sih, tanggung jawab KJPP terhadap laporan penilaian adalah 10 tahun. Salah satu bentuk jaminannya adalah terhadap kredit macet nasabah, maka KJPP harus dapat memastikan bahwa hasil penilaian yang sudah dibuat itu relevan terhadap asset yang dijamin. Tidak ada sangsi lain selain menjamin nilai asset sudah dibuat dengan sebenar-benarnya walaupun dilakukan penilaian ulang oleh KJPP lain yang ditunjuk oleh perbankan yang bersangkutan.”

Perlindungan Hukum KJPP

Lalu bagaimana jika terjadi permasalahan terkait KJPP..? Pak Ari Menjawab “Jika terjadi permasalahan terkait KJPP maka MAPI sebagai induk yang memberikan perlindungan hukum kepada KJPP melalui Dewan Penilai (DP). Sebagai contoh ada KJPP yang dijebak oleh nasabah

nakal dengan memberikan informasi atau data yang tidak akurat tentang asset yang akan dinilai sehingga pada akhirnya saat nasabah ini bermasalah dengan kredit macet dan saat asset dinilai ulang ternyata memiliki nilai yang lebih kecil dari hasil penilaian yang sudah dibuat oleh KJPP awal dan KJPP awal dituduh melakukan Fraud padahal tidak, maka MAPI akan berusaha melakukan penelusuran dan akan membela KJPP tersebut jika memang terbukti tidak bersalah.”

Terdapat kode etik dalam praktek Penilai Publik, jika suatu asset sedang dalam proses penilaian oleh satu KJPP maka tidak boleh ada KJPP lain yang melakukan proses penilaian juga terhadap asset yang sama. Minimal 3 bulan sejak dilakukan penilaian baru dapat dilakukan lagi penilaian oleh KJPP yang berbeda.

Namun masih ada satu kelemahan yang dimiliki KJPP yaitu KJPP belum memiliki perundang-undangan yang mengatur secara baku. Dengan adanya Undang-undang tentang Penilai, diharapkan dapat menjadi payung hukum terbentuknya data transaksi properti dan bisnis nasional yang valid. Undang-undang tentang penilai diharapkan dapat mengikat pihak-pihak yang melakukan transaksi perpertidan bisnis untuk melaporkan transaksinya secara valid untuk selanjutnya pembentukan basis data transaksi properti dan bisnis yang valid dapat menjadi tools yang berkontribusi dalam menekan Non Performing Loan (NPL) dari sektor perbankan, khususnya terkait dengan recovery rate karena nilai yang dihasilkan oleh penilai akan menjadi akuntabel mengingat dukungan data transaksi yang lebih valid. Nilai yang valid dalam pemberian kredit selain mendukung pertumbuhan ekonomi juga dapat mencegah terjadinya krisis ekonomi, khususnya dari sektor properti.

Dengan adanya Undang-undang tentang Penilai, diharapkan dapat mewujudkan kemandirian ekonomi dengan menggerakkan sektor-sektor strategis ekonomi domestik. Mengoptimalkan penerimaan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah di sektor perpajakan dan sektor non perpajakan berdasarkan proses penilaian yang akuntabel. Menciptakan pasar modal yang sehat dan efisien dengan menggunakan hasil penilaian profesi penilai dengan dasar transaksi yang bersifat material dan non material. Mempercepat pertumbuhan ekonomi sektor riil yang sehat dan kuat melalui peningkatan kepercayaan masyarakat dan pelaku usaha dalam kegiatan perbankan. Serta menentukan besaran sumber daya alam yang digunakan untuk menghitung potensi maupun recovery untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan terjaganya kelestarian lingkungan hidup.

Kesimpulan

Pembahasan mengenai KJPP dan Profesi Jasa Penilai dapat menjadi referensi bagi masyarakat khususnya bagi mahasiswa bahwa Profesi Jasa Penilai merupakan salah satu profesi baru yang cukup menantang dan menjanjikan dimasa yang akan datang

Materi yang dalam karya tulis ilmiah ini ternyata dapat menjadi ilmu baru yang dapat dijadikan referensi mata kuliah bagi jurusan Akuntansi terkait perhitungan penilaian aset, laporan keuangan perusahaan dan perhitungan pajak KJPP, kemudian bagi jurusan Ilmu Komunikasi terkait kemampuan bernegosiasi dan bagaimana melakukan prosedur lelang di KJPP

Pemerintah sedang mengolah data mengenai konsep perundang-undangan bagi KJPP agar KJPP memiliki kekuatan hukum yang lebih jelas dan baku, sehingga KJPP memiliki kekuatan hukum dalam aktivitasnya.

Saran

Bagi Masyarakat, dengan mengenal lebih jauh tentang Profesi Jasa Penilai diharapkan akan menambah referensi bagi masyarakat khususnya mahasiswa, bahwa profesi Jasa penilai ini merupakan profesi yang cukup menantang dan menjanjikan dari sekian banyak profesi lainnya. Bagi Lembaga Pendidikan Tinggi, materi tentang KJPP pada karya ilmiah ini dapat dijadikan sebagai referensi mata kuliah baru bagi Prodi Akuntansi dan Ilmu Komunikasi. Untuk Prodi Akuntansi dapat membahas materi terkait perhitungan penilaian aset, laporan keuangan

perusahaan dan perhitungan pajak KJPP. Sedangkan untuk Prodi Ilmu Komunikasi dapat membahas materi terkait kemampuan bernegosiasi dan bagaimana melakukan prosedur lelang di KJPP

Bagi Pemerintah, diharapkan Pemerintah segera menyelesaikan konsep perundang undangan bagi KJPP agar KJPP memiliki kekuatan hukum yang lebih jelas dan baku, sehingga KJPP memiliki kekuatan hukum

Daftar Referensi

Buku Teks:

Doli D. Siregar. (2002). *Optimalisasi Pemberdayaan Harta Kekayaan Negara*. Jakarta: PT Gramedia pustaka Utama.

Jurnal:

Emirzon, J. (2005). Kode Etik dan Permasalahan Hukum Jasa Penilai Dalam Kegiatan Bisnis di Indonesia. *Repository.Unsri.Ac.Id*, 3(5). Retrieved from <https://repository.unsri.ac.id/23451/>

Buku/Publikasi Terbitan Lembaga/Badan/Organisasi:

Mappi. (2018a). *Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII*.

Mappi. (2018b). Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. Retrieved from <https://mappi.or.id/SitePages/Default.aspx>

Jurnal:

Rahcman, Y. (2015). Malpraktik Jasa Penilai Pada Bank Tentang Hasil Penialian yang Melebihi Harga Pasar. *Hukum Bisnis*, 1.

Internet (webpage):

setjen.kemenkeu.go.id. (2022). International webinar intellectual property valuation for financing.

Jurnal:

Wibhawa, Z. B., & Ciptorukmi, A. S. (2016). Urgensi Peran Appraisal Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Produktif Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Privat Low*, IV.