



## PELAKSANAAN JASA APPRAISAL ASET PROPERTI KJPP SISCO SURABAYA

**Denny Juniartha<sup>1</sup>, Budi Prabowo<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa timur Surabaya

E-mail: [21042010216@student.ac.id](mailto:21042010216@student.ac.id)

### ABSTRAK

Profesi penilai saat ini digunakan dalam berbagai aspek perekonomian dan pembangunan suatu negara, mulai dari penjaminan pinjaman, pengelolaan aset, penawaran saham di bursa efek, kegiatan korporasi, hingga penilai terkait perolehan tanah untuk pembangunan. Hal yang sama berlaku untuk pelaporan nilai wajar dalam pelaporan keuangan. Unsur keterampilan yang sangat menentukan tingkat profesionalisme seseorang hanya dapat diperoleh dengan bekerja secara langsung pada bidang spesialisasi itu sendiri. Oleh karena itu, tingkat kompetensi profesional tumbuh sesuai dengan banyaknya pengalaman profesional. Pemahaman yang mendalam terhadap profesi penilai properti diperlukan karena penilaian properti merupakan elemen penting dalam Kantor Penilaian Publik. Layanan ini mencakup pentingnya penilai publik, klasifikasi kualifikasi penilai publik, ruang lingkup kegiatan penilai publik, dan laporan serta kebijakan yang dikeluarkan oleh penilai publik. Menjelaskan semua kegiatan yang dilakukan penilai real estat. Penilai resmi diserahkan kepada penilai.

**Kata kunci:** Penilai Publik, Kantor Jasa Penilai Publik, Real Estat

## IMPLEMENTATION OF PROPERTY ASSET APPRAISAL SERVICES KJPP SISCO SURABAYA

### ABSTRACT

*Appraisers are now playing an increasingly important role in many aspects of economic and national development, from loan guarantees, asset management, stock exchange stock offerings, corporate activities to valuations associated with the acquisition of development land Public interest. The tipping elements, which are the main elements of personal professionalism, such as fair value reporting in financial reporting, can only be learned by working directly in the profession itself. Because through this a certain level of professional competence grows based on its quantity. Professional experience. Real estate valuation by the Office of Public Valuation Services is an important element of the public valuation service and therefore requires a deep understanding of the real estate valuation profession. This service begins with the meaning of public appraiser, the classification of public appraiser licenses, the scope of practice of public appraisers, the reports and policies adopted by public appraisers, and covers real estate Analyze all activities performed by the appraiser.*

**Keywords:** Public appraisers, Office of Public Valuation services, Real estate

### PENDAHULUAN

Penilai dan profesi penilai telah memainkan peran yang semakin penting dalam berbagai aspek perekonomian dan pembangunan negara, mulai dari penjaminan pinjaman, manajemen aset, pemberian pinjaman, dan banyak lagi. pangsa pasar saham, perdagangan saham hingga penilaian dalam rangka pembebasan lahan. Untuk berkembang demi kepentingan publik serta menyajikan Di Indonesia, penilaian atau evaluasi masih belum banyak diketahui karena keberadaannya belum diatur dalam undang-undang tersendiri. Yang dimaksud dengan penilai adalah orang yang mempunyai kualifikasi, kapasitas, dan pengalaman untuk melakukan kegiatan penilaian secara nyata untuk memperoleh nilai ekonomi berdasarkan bidang keahliannya. .

Perlu dipahami bahwa hasil laporan penilaian yang diterbitkan oleh Jasa Penilai Publik (KJPP) bukanlah acuan melainkan opini atas nilai agunan calon debitur yang akan mengajukan kredit ke bank. Laporan penilaian yang disajikan untuk menentukan nilai agunan dinilai secara obyektif, tanpa benturan kepentingan pribadi dan bersifat independen, namun perlu diketahui apakah bank menyetujui hasil laporan tersebut atau tidak, hal ini merupakan kebijakan Bank.

Dalam perkembangannya istilah "nilai" ini biasanya tidak bisa berdiri sendiri tetapi menyatu dalam istilah yang lebih spesifik, seperti : Nilai Pasar (Market Value), Nilai Guna (use Value), Nilai Tukar (Value in Exchange), Dan sebagainya. Sementara itu dibidang penilaian property istilah yang sering dipakai adalah Nilai Pasar (Market Value).



## **METODE**

Strategi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan, mensintesis, mengklarifikasi, dan menganalisis data dengan tujuan menjelaskan dan mendeskripsikan keadaan sebenarnya, termasuk masalah yang sedang dibicarakan, kemudian dianalisis untuk memperoleh wawasan. Di antara metode deskriptif yang diusulkan, penulis memilih observasi dalam penelitian ini, sebuah strategi yang berguna untuk mengumpulkan data tentang tindakan dan perilaku. Observasi adalah pengamatan langsung terhadap apa yang terjadi, analisis, interpretasi. Untuk melanjutkan penelitian, berdasarkan metode ini akan dicermati aspek-aspek tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian untuk memperoleh data primer dan sekunder. Data yang diperoleh kemudian diolah dan diolah lebih lanjut dengan menggunakan alat berupa teori-teori yang telah diperoleh dan diteliti sebelumnya, untuk dapat melakukan analisis data dan menarik kesimpulan terhadap permasalahan yang diteliti.

Subyek penelitian ini adalah mahasiswa sekaligus peneliti instansi UPN Veteran Jawa Timur Surabaya. Alasan dipilihnya KJPP SISCO sebagai objek penelitian karena sesuai dengan kesepakatan antara peneliti dengan KJPP SISCO. Subyek penelitian ini adalah proses mekanisme Kantor Jasa Penilai Publik agar masyarakat dapat memahami fungsi dan peran perusahaan jasa tersebut di Indonesia sesuai dengan tujuan penelitian ini, khususnya mengetahui tahapan KJPP dalam memberikan pendapatnya. . memperkirakan. nilai objek penilaian dan risiko terkait pengambilan keputusan pada proses pencairan kredit.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Kantor Jasa Penilai Publik merupakan suatu unit usaha yang bergerak di bidang pemberian jasa penilaian. Mungkin kita masih bertanya-tanya: siapa yang butuh jasa valuasi ini, bukan? Bank adalah organisasi komersial yang meminta jasa penilaian untuk menilai harga suatu aset yang dijadikan jaminan atas utang/kredit yang diserahkan kepada bank. Bapa Adhi Pamungkas, S.E selaku Pembina KJPP SISCO Surabaya. Menjelaskan konsep kerjasama KCP dengan perbankan, langkah awal yang dilakukan untuk menjalin kerjasama adalah dengan membuktikan keabsahan KJPP melalui permintaan tertulis untuk memberikan data seperti: catatan perusahaan, dokumen pendirian, surat kuasa dari Kementerian Keuangan, fasilitas. perubahan (jika ada), bagan organisasi dan isi lainnya. Jika memenuhi persyaratan, Anda bisa bekerja sama dengan bank ini. KJPP akan diseleksi melalui proses tender atau seleksi yang kompetitif berdasarkan kelengkapan data, klasifikasi evaluator, pengalaman atau rekam jejak tahun berdirinya KJPP sehingga Bank mempunyai alasan yang dapat dipertanggungjawabkan untuk memilih salah satu calon KJPP. Bapak Adhi Pamungkas, S.E, menyampaikan bahwa selain klasifikasi dan persyaratan yang telah dijelaskan di atas, salah satu faktor yang harus dipertimbangkan oleh Bank dalam menentukan pilihan adalah “fee” atau tarif layanan terjadwal yang diberikan, karena pelayanan penilaian menjadi tanggung jawab Bank, maka bank akan memilih KJPP yang “biayanya” paling rendah dibandingkan KJPP lainnya. Ketiga, ketepatan waktu penilaian juga sangat penting, yaitu mengukur berapa lama proses penyelesaian suatu aset dapat diselesaikan atau bisa disebut dengan Service Level Agreement (SLA), khusus perjanjian kecepatan penyelesaian, misalnya jika kita janji tiga hari maka pada hari ketiga proses ke 3 penilaian harus selesai. Nilai akhir adalah nilai pasar yang dirilis, baik melalui eskalasi atau panggilan. Seluruh laporan yang ditulis oleh KJPP akan digunakan sebagai bahan audit. P2PK merupakan Pusat Pengembangan Profesi Keuangan yang bertugas mengkoordinasikan dan melaksanakan penyiapan, perumusan, pembinaan, pengembangan dan pemantauan kebijakan serta pelayanan dan pelayanan informasi bagi industri keuangan. , khususnya akuntan, akuntan publik, teknisi akuntansi, penilai, penilai publik, aktuaris, dan profesi keuangan lainnya. Apabila dalam penilaian terdapat unsur yang menyesatkan maka dapat berujung pada pembekuan KJPP. KJPP harus obyektif dan independen, artinya tidak boleh dipengaruhi oleh pihak manapun, karena jika hal ini terjadi maka akan menimbulkan kondisi penipuan dan penipuan. Selama beroperasi, KJP SISCO telah terhubung dengan hampir 90% bank di Indonesia , baik bank swasta maupun bank pemerintah. Standardisasi tersebut didaftarkan oleh seluruh KJPP sebagai MAPI, Ikatan Profesi Penilai Indonesia, sebagai asosiasi induk. Misalnya kita bermaksud melakukan penilaian aset pada lahan seluas 100 meter dengan ketentuan tingkat layanan penilaian 1 juta, maka diperbolehkan menentukan tingkat



layanan lebih tinggi dari 1 juta, sedangkan KJPP tidak dapat menetapkan harga lebih rendah dari 1 juta. 1 jutaan karena ini sudah harga standar dasar terendah. Selain menentukan standarisasi harga jasa penilaian, faktor lain juga menentukan perbedaan harga pada setiap KJPP, khususnya jenis aset, ukuran aset, dan lokasi aset. Dalam menilai suatu aset tidak hanya berdasarkan sertifikat atau legalitas saja, tetapi perlu dilakukan pemeriksaan langsung di tempat untuk memastikan keberadaan aset tersebut secara pasti, mengukur luas aset untuk melihat apakah berada dalam batas wajar. cakupan nilai sebenarnya atau tidak. sesuai dengan isi yang tercantum dalam sertifikat. Dasar prosedur KJPP dalam melakukan terdapat dalam buku SPI dan KEPI (Standar Penilaian Indonesia) Sebagai pedoman untuk melakukan penilaian.

Kode Etik Evaluator Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) berperan penting bagi pemangku kepentingan evaluasi (evaluator), serta pengguna jasa, pemerintah, organisasi terkait lainnya, dan seluruh pemangku kepentingan. KEPI merupakan landasan etika sedangkan SPI merupakan pedoman praktik evaluasi bagi para evaluator di Indonesia, dan dari sudut pandang pengguna jasa menjadi acuan untuk memahami dan menggunakan hasil evaluasi. Sementara itu, dari sisi pemerintah dan organisasi terkait lainnya, KEPI dan SPI dapat menjadi dokumen acuan dalam memantau dan mengembangkan profesi penilai di Indonesia. Penilaian real estat dapat digunakan untuk berbagai tujuan, seperti penilaian real estat untuk pembelian dan tujuan penjualan, kelayakan sewa serta penelaahan sewa yang ada dan penilaian subjek pajak untuk menentukan besarnya pajak, penilaian penetapan harga aset Daerah untuk keperluan penyusunan neraca/laporan keuangan daerah dan menghitung komposisi utang dan ekuitas modal suatu perusahaan. struktur. Layanan pemerinkatan dapat digunakan untuk tujuan umum namun saat ini banyak digunakan oleh dunia usaha dan instansi pemerintah. Tujuan dan alasan dilakukannya penilaian warisan budaya pada dasarnya meliputi hal-hal berikut:

1. Lengkapi permohonan pinjaman
2. Mengembangkan dan merevitalisasi dunia usaha yang mendapatkan manfaat dari fasilitas investasi pemerintah
3. Perusahaan akan IPO (penawaran saham perdana/IPO)
4. Asuransi
5. Merger/akuisisi bisnis
6. Pengalihan hak
7. Pembubaran perusahaan
8. Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Pajak Pembangunan (PBB)

## **SIMPULAN**

Kegunaan tertinggi dan terbaik analisis, untuk melihat apakah kegunaan dan keberadaan subjek/properti telah memenuhi kriteria sebagai kegunaan tertinggi dan terbaik. Penilaian dasar yaitu definisi nilai dan penilaian yang digunakan dalam penilaian ini. Pendukung data yang diperoleh untuk penerapan masing-masing. Nilai tanah diuraikan mengenai dasar dan yang dipakai dalam menentukan nilai tanah, apakah berdasarkan pada analisis perbandingan data pasar, apakah berdasar lain seperti alokasi, ekstraksi, subdivision of development, residual ataukah pengkapitalisasian sewa dasar tanah. Penilaian Untuk mencapai tujuan penilaian, penilai memberikan penjelasan singkat tentang pendekatan yang digunakan. Pendekatan biaya, pendekatan pendapatan, dan pendekatan perbandingan data pasar semuanya digunakan. Selain menguraikan jenis penilaian yang digunakan, sangat penting untuk menjelaskan bagaimana penilaian dilakukan dan hasilnya, serta rekonsiliasi nilainya. Kesimpulan Nilai Statement of Value Keputusan tentang opini nilai dibuat setelah rekonsiliasi nilai dan berbagai indikasi nilai yang dihasilkan dari setiap yang digunakan. Tanda tangan asli penilai harus disertakan dengan kesimpulan nilai ini.

## **UCAPAN TERIMAKASIH**

Tak lupa penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak Budi Prabowo, S.SOS, M.M. selaku dosen pembimbing praktik magang yang telah membantu dalam penyusunan laporan ini. Pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Bapak Dr. Acep Samsudin, S.Sos., M.M, M.A selaku Koordinator Program Studi Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, bapak Satria Wicaksono, S.E selaku Kepala dan pimpinan KJPP SISCO



Indonesia, bapak Adhi Pamungkas, S.E selaku Supervisor, Reviewer serta selaku pembimbing peserta magang di KJPP SISCO Surabaya, seluruh staff dan karyawan KJPP SISCO Surabaya yang telah banyak membantu dalam praktik magang dan Orang tua saya, yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan kepada saya agar kegiatan praktik magang ini dapat berjalan dengan lancar.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Korompot, S., Rahim, M., & Pakaya, R. (2020). Persepsi Siswa Tentang Faktor yang Mempengaruhi Minat Belajar. *JAMBURA Guidance and Counseling Journal*, 1(1), 40–48. <https://doi.org/10.37411/jgcj.v1i1.136>
- Pemerintah Indonesia. 2003. *Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan*. Lembaran RI Tahun 2003. Jakarta : Sekretariat Negara.
- Pemerintah Indonesia. 2014. *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik*. Lembaran RI Tahun 2014. Jakarta : Sekretariat Negara.
- Putra, Budiono, Pontiauwaty, 2013. *Analisa Properti Rumah Tinggal Sebagai Agunan Dengan Metode Penilaian Appraisal*, diakses dari <https://docplayer.info/31559554-Analisis-properti-rumah-tinggal-sebagai-agunan-dengan-metode-penilaian-appraisal.html>, pada 1 Agustus 2019.
- Resmi, Siti. 2003. *Urgensi Penilaian Properti Dalam Tatanan EKonomi Masyarakat*, diakses dari <https://www.slideshare.net/Adensibotakbiadab/urgensi-penilaian-properti-dalam-tatanan-ekonomi-masyarakat>, pada 19 Agustus 2019.
- Sofiyana, RF. 2017. Laporan Akhir Pelaksanaan Magang Di PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara Adisucipto Yogyakarta. Yogyakarta: STIE YKPN.
- TNC Digital Media, 2016. *KJPP Rizki Djunaedy Dan Rekan*, diakses dari <https://www.youtube.com/watch?v=cO48iKsKQZM>, pada 1 Agustus 2019.