# PERANAN PROFESI PENILAI, PELUANG DAN TANTANGANNYA

Oleh :
Hamid Yusuf, MAPPI (cert)
(Ketua Umum MAPPI/Masyarakat Profesi Penilai Indonesia)

Disampaikan pada Seminar Manajemen Aset & Peluang Profesi Penilai , yang diselenggarakan oleh Program MM, Fakultas Ekonomi UNPAD , Bandung, 7 Mei 2009

## Pendahuluan

2

- Pada beberapa tahun kebelakang, IASB (*International Accounting Standard Board*) *telah* merevisi dan menyesuaiakan beberapa Standar Akuntansinya dengan penerapan Nilai Wajar (*Fair Value accounting*) sebagai konsekwensi penentuan nilai atas aset dan kewajiban keuangan yang berbasis ke pasar (*mark to market*).
- Salah satunya adanya pengakuan Nilai Wajar (NW) sebagai salah satu opsi (model revaluasi) – selain Nilai Buku (model biaya) - dalam penentuan nilai aset tetap *(Property, Plant and Equipment)*.
- Hubungan timbal balik dari kebijakan dan prilaku suatu entitas (*corporate action*) di pasar seperti aksi *merger* dan akuisisi selalu menggunakan basis Nilai Pasar (Nilai Pasar Wajar) sebagai acuan dalam bertransaksi. Sehingga, pada beberapa standar lainnya, NW juga digunakan dalam pencatatan pada beberapa pos keuangan.

## Pendahuluan

3

- Selain di sektor keuangan, pada sektor perbankan dan perpajakan, "nilai" sebagai perspektif ekonomi telah digunakan pada masing-masing penentuan besaran nilai agunan dan nilai pengenaan pajak bumi bangunan (sering dikenal juga dengan "*property tax*").
- Paradigma nilai dalam konsep penilaian menjadi suatu hal yang menarik untuk dibahas, apalagi bila dilihat dari konteks Nilai Pasar (*Market Value*) yang dapat disetarakan dengan Nilai Wajar dalam perspektif akuntansi keuangan.
- Dalam konteks keuangan maupun ekonomi, hubungan transaksi di kegiatan keuangan dikenal beberapa acuan istilah yang digunakan untuk mengukur keberadaan manfaat ekonomi suatu barang dan jasa. Ukuran-ukuran itu diistilah secara umum dengan *harga, biaya,* dan *nilai.*

## Harga, Biaya dan Pasar

4

- Nilai bagi seorang penaksir (*valuer*) adalah konsep *nilai* yang tak lain adalah "*estimasi*" namun sering masyarakat mengartikan sama dengan *biaya* . Dalam konteks penilaian, <u>biaya</u> digunakan dalam hubungannya dengan suatu perolehan atau produksi, bukan sebagai suatu perubahan (*exchange*). *Biaya* lebih ditentukan sebagai fakta atau estimasi saat ini.
- Demikian pula dengan <u>harga</u>, dapat merupakan implikasi dari suatu perubahan yang ditawarkan dan diterima oleh penjual dan pembeli dari suatu penawaran atau transaksi yang terjadi. Sedangkan *nilai* pada hakekatnya merupakan konsep ekonomi yang mengikat barang dan jasa sebagai komoditi untuk dipertukarkan.
- Pasar adalah lingkungan dimana barang dan jasa diperdagangkan antara pembeli dan penjual melalui mekanisme harga. Konsep pasar menyiratkan bahwa barang dan/atau jasa dapat diperdagangkan antara pembeli dan penjual tanpa adanya pembatasan atas kegiatannya.

## Nilai

5

**...*Nilai*... pada hakekatnya merupakan konsep ekonomi yang mengikat barang dan jasa sebagai komoditi untuk dipertukarkan ...**

✓Apa yang dipertukarkan?
✓Bagaimana pertukarannya?
✓Siapa yang melakukan pertukarannya?

**...*Nilai*... adalah konsep ekonomi yang merujuk kepada harga yang sangat mungkin disepakati oleh pembeli dan penjual dari suatu barang atau jasa yang tersedia untuk dibeli. Nilai bukan merupakan fakta, tetapi lebih merupakan harga yang sangat mungkin dibayarkan untuk barang atau jasa pada waktu tertentu sesuai dengan definisi tertentu dari nilai.**

## Nilai

6

- Sejarah ilmu ekonomi mencatat pengembangan dan pemahaman *nilai* dimulai pada abad 18 dan 19 dimana para pemikir di bidang ilmu ekonomi pada *classical school* telah mengidentifikasi empat faktor produksi - *labor, capital, coordination* dan *land* – memiliki hubungan terhadap faktor-faktor penentu *nilai* seperti :
  - *kegunaan (utility),*
  - *kelangkaan (scarcity),*
  - *keinginan (desire)* dan
  - *kekuatan daya beli efektif (effective purchasing power).*

## Nilai

7

- Para pemikir ekonomi klasik hingga ekonom moderen, telah memberikan landasan berpikir bagaimana *nilai* tercipta dan bagaimana nilai dapat terbentuk sebagai bagian dari komunitas kehidupan masyarakat ekonomi yang memiliki ketergantungan satu sama lainnya.
- Teori *nilai* yang dibangun dalam karateristik berfikir para pemikir ekonomi telah membentuk suatu prilaku berfikir seorang penaksir (*valuer*) dalam pemahaman *sains dan act* secara bersamaan. Pemahaman ini memberikan arti bahwa hakekat nilai, dibangun dari suatu kondisi dimana objek tersebut berada, bagaimana pasarnya tercipta dan apa penggunaannya pada saat penilaian dilakukan.
- Pemahaman ekonomi dalam menghasilkan *nilai*. seharusnya tidak dapat serta merta disejajarkan *arti* dan *penggunaannya* sebagai bagian dari "*kepentingan keuangan (finance)*". Karena ekonomi dan keuangan dalam arti luas dapat diartikan seperti tubuh manusia, yang pada satu sisi *ekonomi* adalah tubuhnya dan sisi lain - kelengkapan tubuh tersebut - adalah *keuangan*

## Alasan Penggunaan Nilai

8

- Bagi seorang penilai, sebelum penilai itu melakukan penugasan penilaian maka penilai tersebut seharusnya akan mengajukan pertanyaan; *....kepada siapa hasil penilaian ini akan diberikan dan untuk tujuan apa nilai tersebut diperlukan?....* Mengapa seorang penilai harus mengungkapkan pertanyaan itu sebelum melakukan penilaian?
- Coba kita lihat contoh berikut ini;
  - *Whenever you asked to provide a value, you must ask two questions (Alfred M. King, 2007),*
    1. *To whom is the value information going to be given?*
    2. *For what purpose will the value information be used?*

## Alasan Penggunaan Nilai

9

- Keperluan informasi dari suatu kinerja keuangan pada suatu entitas sering dilihat dari laporan keuangan entitas tersebut. Performance suatu laporan keuangan seharusnya dapat memberikan gambaran atas beberapa indikator kinerja keuangan entitas, dan tentu saja pada saat yang bersamaan laporan keuangan akan memberikan gambaran atas kualitas aset dan kewajiban yang dimiliki entitas.
- Sejalan dengan waktupada beberapa kejadian dijumpai performance suatu laporan keuangan tidak selamanya bisa memberikan informasi kewajaran dari besar kekayaan dan kewajiban suatu entitas pada kondisi sebenarnya.
- Seperti kewajaran terhadap nilai buku atas aset tetap dan kewajaran dari pos-pos pencatatan keuangan lainnya, apakah telah menggambarkan kondisi yang sebenarnya dari aset tersebut? Atau apakah pencatatan tersebut telah terukur dan sebanding dengan aktivitas usaha sejenis di pasar?

## Alasan Penggunaan Nilai

10

- Pertanyaan-pertanyaan tersebut bukan sesuatu hal yang mudah untuk dijawab. Dalam bahasa pemeriksaan sering ditemukan hal ketidak *'konsistenan'* diantara kemampuan dan keinginan untuk memberikan informasi yang relevan dan terbuka terhadap eksistensi entitas secara *wajar*. Pada kondisi ini, publik ingin diberikan informasi yang akuntabilitasnya dapat dipercaya dan informasi itu seharusnya ditampilkan dalam hasil yang mendekati sebenarnya. Untuk itu *Nilai Wajar* (selama ini nilai buku) menjadi alasan untuk dapat diterapkan dalam sistem pelaporan keuangan dan dalam kebutuhan bertransaksi.
- Demikian pula dengan agunan yang digunakan sebagai jaminan kredit atau pembiayaan, apakah harga belinya dimasa lalu dapat menggambarkan harga jualnya (baca "nilai") untuk saat ini?

## Alasan Penggunaan Nilai

11

- Beberapa alasan dalam penerapan konsep "Nilai Pasar" dalam berbagai kepentingan adalah :
  - adanya komparabilitas waktu pengukuran
  - mencerminkan realitas pasar untuk aset dan kewajiban
  - dasar yang realistis untuk pembuatan keputusan investasi
  - peningkatan transparansi yang dapat diukur antar entitas
- Melihat alasan di atas, informasi dan pemutakhiran (*update*) Nilai suatu aset menjadi penting dalam memberikan gambaran kinerja aset dimaksud, yang ukurannya selalu merujuk kepada pasar secara wajar. Bila gambaran Nilai aset tersebut menjadi pertimbangan dalam pengelolaan aset, maka pengelola aset dapat memberikan suatu informasi kinerja asetnya secara terukur dengan akuntabilitas yang memadai.

## Penilai dan Peranannya

12

- Perspektif keuangan dan ekonomi saat ini juga telah melahirkan hubungan timbal balik, dimana *suatu barang dan jasa* dalam hubungan ekonomi membutuhkan estimasi harga dalam bentuk *nilai* yang dapat dijadikan acuan untuk suatu tindakan korporasi maupun kepentingan lainnya.
- Acuan estimasi tersebut dapat pada waktu tertentu pada kondisi "bagaimana aset itu berada".
- Orang yang dianggap kompeten dalam penentuan estimasi tersebut (yang disebut *nilai*) dikenal dengan Penilai (*valuer/appraiser*) dan kegiatannya disebut Penilaian
- Dengan demikian, Penilai memiliki peranan yang signifikan dalam menunjang kegiatan ekonomi dan keuangan apakah di sektor swasta maupun pemerintah.

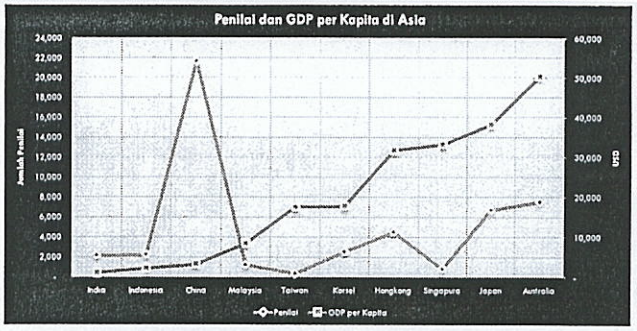
## Penilai dan Penilaian

13

- Ada hubungan yang signifikan diantara kegiatan ekonomi suatu negara pada satu sisi terhadap pertumbuhan praktek Penilaian di sisi lainnya. Peranan Penilai cukup berarti penting di sektor ekonomi dan dapat dilihat dari pertumbuhan jumlah Penilai yang dikaitkan dengan Produksi Domestik Bruto atau yang dikenal dengan *GDP (Gross Domestic Product)*. Di beberapa negara Asia Pasific, jumlah Penilai secara umum berkorelasi positif terhadap GDP per kapita untuk masing-masing negara (kecuali Cina). Semakin tinggi GDP suatu negara, maka semakin tinggi kebutuhan jasa Penilaiannya.

## Penilai dan GDP

14




Note : Diolah dari beberapa sumber; GDP menggunakan estimasi 2008 (*the world fact book*), jumlah Penilai menggunakan data 2007/2008 (paper PPC Korea, 2008 dan MAPPI 2009)

## Siapa Penilai?

15

***The Dictionary of Real Estate Appraisal*, Penilai adalah:**

- *The act or process of estimating value*

- **Standar Penilaian Indonesia, Penilai adalah :**
  - Seorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman yang sehari-hari melakukan kegiatan praktek penilaian sesuai dengan bidang dan keahlian yang dimiliki

## Siapa Penilai?

16

- **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) RI No. 125/PMK.01/2008 :**
  - **Penilaian,** adalah proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu objek pada saat tertentu sesuai dengan SPI
  - **Penilai,** adalah seseorang yang dengan keahliannya menjalankan kegiatan penilaian.
  - **Penilai Publik,** yang telah memperoleh ijin dari Menteri untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan atau Penilai eksternal sebagaimana dimaksud dalam PMK di bidang Kekayaan Negara dan Lelang

## Peraturan Terkait

17

- Peraturan dan perundangan yang terkait dengan Penilaian seperti pada :
  - Undang-Undang Pasar Modal No. 8/1995
  - Peraturan Pemerintah No. 45/1995
  - Peraturan Bapepam VIII.C.1/2008
  - Undang-Undang Perbankan No. 10/1998(perubahan)
  - Peraturan Bank Indonesia Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum meliputi :
    - PBI NO. 2/7/PBI/2005
    - PBI NO. 9/6/PBI/2007 (*perubahan*)
    - PBI NO. 11/2/PBI/2009 (*perubahan*)
  - Dan ketentuan lainnya yang terkait.

## Penilai Publik

18

**Perizinan (Psl 3, PMK 125/2008) :**

- **Klasifikasi Penilai Publik :**
  - Penilai Properti (A)
  - Penilaian Bisnis (B)
- **PP wajib mempunyai Kantor Jasa Penilai Publik /KJPP (Psl 7, PMK 125/2008)**

**Lingkup Jasa (Psl 16/PMK No. 125/2008) :**

- Bidang jasa Penilaian Properti (psl 2.2);
- Bidang jasa Penilaian Bisnis (psl 2.3)
- Bidang jasa lainnya yang terkait (psl 2.4)

## Penilai Publik (Persyaratan)

19




## Lingkup Jasa Penilaian

20

**Bidang jasa Penilaian Properti meliputi :**

a. Tanah dan bangunan beserta kelengkapan , serta pengembangan lainnya atas tanah

b. Instalasi dan peralatan yang dirangkai dalam satu kesatuan dan/atau berdiri sendiri yang digunakan dalam proses produksi

c. Alat transportasi, alat berat, alat komunikasi, alat kesehatan, alat laboratorium dan utilitas, peralatan dan perabotan kantor dan peralatan militer

d. Pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, dan kehutanan

e. pertambangan

## Lingkup Jasa Penilaian

21

- **Bidang jasa Penilaian Bisnis meliputi :**
  a. Entitas bisnis
  b. Penyertaan
  c. Surat berharga termasuk derivasinya
  d. Hak dan kewajiban perusahaan
  e. Aktiva tidak berwujud
  f. Kerugian ekonomis yang diakibatkan oleh suatu kegiatan atau peristiwa tertentu (*economic damage*) untuk mendukung berbagai tindakan korporasi atau atas transaksi material
  g. Opini kewajaran

## Lingkup Jasa Penilaian

22

- **Bidang jasa lainnya yang terkait meliputi :**
  a. Konsultasi pengembangan properti
  b. Desaian sistem informasi aset
  c. Pengelolaan properti
  d. Studi kelayakan usaha
  e. Jasa agen properti
  f. Pengawasan pembiayaan proyek

## Properti

23

- Penilaian aset atau properti dalam arti luas merupakan kegiatan yang dilakukan seseorang yang berprofesi Penilai. Dilihat dari lingkup kerja yang dapat dilakukan seorang Penilai di atas, maka secara garis besar yang menjadi objek penilaian kalau merujuk kepada Ketentuan dan Prinsip Umum Penilaian yang tertera di Standar Penilaian Indonesia/SPI (mengacu kepada *International Valuation Standard/IVS*) , meliputi empat jenis Properti :
  - Real Properti (tanah dan pengembangan di atasnya)
  - Personal Properti (kendaraan bermotor, mesin,peralatan, surat berharga dan aset tidak berwujud lainnya)
  - Bisnis (entitas, pernyertaan)
  - Hak Kepemilikan Finansial.
- Keempat jenis kelompok properti di atas dalam pengertian hak kepemilikan dan penguasaan atas barang dan jasa yang melingkupinya disebut dengan Properti.

## Kebutuhan Penilai

24

- Berapa besar kebutuhan jumlah Penilai di Indonesia? Untuk menjawab hal ini ada beberapa hal yang dapat dipertimbangkan. Diantaranya :
  - Pertumbuhan kebutuhan Penilai sering terkait erat dengan pertumbuhan GDP suatu negara
  - Peranan Penilai saat ini telah mengalami pergeseran cukup jauh di banding sepuluh tahun terkakhir. Penilai lebih dikenal hanya untuk aset-aset Properti (Real Properti) namun saat ini telah berkembang aset-aset Bisnis (*Corporate Finance*). Dilihat dari keperluannya, penilaian saat ini bukan hanya untuk keperluan di sektor Perbankan, Perpajakan, Pasar Modal, namun sejalan dengan perkembangan standar akuntansi keuangan, Penilai juga menjadi bagian yang akan menentukan Nilai Wajar aset bagi kepentingan Laporan Keuangan.
  - Untuk kepentingan pengeloaan aset (*Asset Management*), Penilai menjadi bagian yang memiliki kompentensi untuk itu.

## Kebutuhan Penilai

25

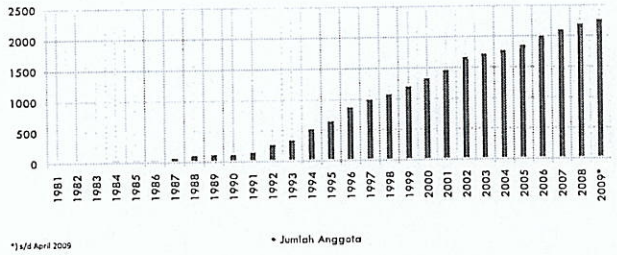
- Kebutuhan Penilai juga dapat dilihat dari rasio populasi penduduk suatu negara. Maka bila mengambil perbandingan tersebut, maka rasio rata-rata Penilai pada negara berkembang maupun negara maju maka, setiap 1 juta penduduk seyogianya dibutuhkan 40 – 60 Penilai (asumsi untuk seluruh kualifikasi). Dibandingkan dengan kondisi di Indonesia, rasio Penilai yang ada masih rata-rata di bawah 10 Penilai per 1 juta penduduk.
- Dengan mempertimbangkan :
  - prospek kebutuhan di sektor keuangan dan sektor lainnya (termasuk perbankan)
  - cakupan wilayah kepulauan dan jumlah propinsi yang ada di Indonesia
  - Basis kompentensi secara khusus

  Maka kebutuhan Penilai tersebut pada sepuluh tahun ke depan akan mencapai rata-rata 10 – 11 ribu Penilai

## Kebutuhan Penilai

26

**Akumulasi Perkembangan Jumlah Anggota MAPPI 1981 - 2009***

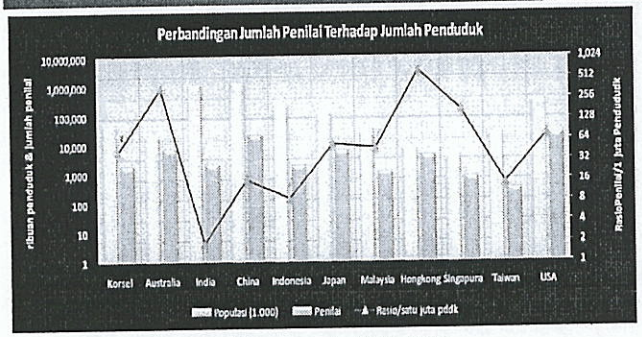



*) s/d April 2009

* Jumlah Anggota

## Kebutuhan Penilai

27




Note : Diolah dari beberapa sumber; jumlah penduduk menggunakan estimasi 2009 (*the world fact book*), jumlah Penilai menggunakan data 2007/2008 (paper PPC Korea, 2008 dan MAPPI 2009)

## Penutup

28

- Penilaian Properti adalah suatu bidang jasa yang digeluti seorang Penilai sebagai profesi. Properti dalam pengertian praktek penilaian bukan berarti hanya kelompok bidang tanah atau yang terkait kepada bidang tanah seperti rumah tinggal, perkantoran dan lainnya. Namun properti juga melingkupi kelompok jenis aset-aset tidak beruwujud lainnya termasuk Penilain Bisnis yang menghasilkan nilai saham dan lainnya.
- Dengan berkembangnya pemahaman baru dalam penentuan nilai aset dan kewajiban pada kepentingan akuntansi keuangan, maka profesi penilai memiliki cakupan pekerjaan yang lebih luas di masyarakat ekonomi. Termasuk perannya di sektor perbankan yang secara eksisting telah berjalan sebagaimana mestinya.
- Perkembangan pasar di ekonomi global saat ini mengharuskan penilai ututk lebih berkembang secara profesional dengan basis ilmu yang mencukupi. Untuk itu, kebutuhan penilai pada profesi ini masih belum memadai. Artinya, profesi ini masih membutuhkan sejumlah penilai yang handal yang nantinya dapat berkontribusi terhadap kepentingan publik secara umum.

# Terima Kasih

Bandung, Mei 2009