

ANALISIS PENDEKATAN PENILAIAN PROPERTI PADA KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP RUDDY BARUS YENNY DAN REKAN)

Jessica Barus^a, Abednego Priyatama^b

^aProgram Studi Akuntansi, jessica@staff.gunadarma.ac.id, Universitas Gunadarma

^bProgram Studi Akuntansi, abednegopriyatama@gmail.com, Universitas Gunadarma

ABSTRACT

Appraisal is a service activity process by a profession (appraiser) to produce estimates and conclusions of the economic value of an appraisal object at a certain time referring to the Indonesian Appraisal Standards. The valuation approach refers to economic principles in valuation which include price relativity, anticipation and substitution. Basically, the assessment approach consists of three approaches, namely; (1) Market, (2) Income, and (3) Costs. Each approach has a different method of application. The appraiser must take appropriate consideration in selecting and determining the relevant approach that best suits the asset's circumstances. All valuation approaches used to obtain an indication of market value are based on market observations. This journal was written with the aim of identifying whether there is a specific explanation in the assessment report regarding the relevance of PSAK 68, PSAK 16 in relation to the background to the selection and use of the property valuation approach in KJPP RBY and colleagues, considering that the valuation approach refers to Fair Value Accounting.

Keyword: Appraisal, Fair Value Accounting, Property Valuation

ABSTRAK

Penilaian adalah proses aktivitas jasa oleh sebuah profesi (penilai) untuk menghasilkan prakiraan dan kesimpulan nilai ekonomi atas suatu objek penilaian pada saat tertentu mengacu pada Standar Penilaian Indonesia. Pendekatan penilaian mengacu pada prinsip ekonomi dalam penilaian yang meliputi relativitas harga,antisipasi dan substitusi. Pada dasarnya pendekatan penilaian terdiri dari tiga pendekatan yakni; (1) Pasar, (2) Pendapatan, dan (3) Biaya. Masing-masing pendekatan memiliki metode yang berbeda dalam pengaplikasiannya. Penilai harus mempertimbangkan secara tepat dalam memilih dan menetapkan pendekatan yang relevan dan yang paling sesuai dengan keadaan asset. Semua pendekatan penilaian yang digunakan untuk memperoleh indikasi nilai pasar didasarkan pada pengamatan pasar. Jurnal ini ditulis bertujuan untuk mengidentifikasi laporan penilaian apakah terdapat penjelasan secara spesifik mengenai relevansi PSAK 68, PSAK 16 dikaitkan dengan latar belakang pemilihan dan penggunaan pendekatan penilaian properti pada KJPP RBY dan rekan, mengingat pendekatan penilaian mengacu pada Akuntansi Nilai Wajar.

Kata Kunci: Penilaian, Akuntansi Nilai Wajar, Penilaian Properti

1. PENDAHULUAN

Penilaian adalah proses aktivitas jasa oleh sebuah profesi (penilai) untuk menghasilkan prakiraan dan kesimpulan nilai ekonomi atas suatu objek penilaian pada saat tertentu mengacu pada Standar Penilaian Indonesia. Standar Penilaian Indonesia (SPI) adalah Standar Profesi Penilai untuk melakukan kegiatan penilaian di Indonesia.

Adapun maksud dan tujuan dari SPI tersebut adalah meyakinkan bahwa laporan penilaian yang disusun bersifat lengkap, menyeluruh dan tidak menyesatkan, serta memuat informasi yang mudah dipahami sesuai kebutuhan pengguna laporan. Tujuan lainnya adalah meningkatkan penentuan dasar penilaian dan pendapat secara konsisten dalam penilaian sesuai dengan kebutuhan pemberi tugas. Pemberi tugas dapat merupakan individu, kelompok, atau entitas yang penugasan penilaiannya dilaksanakan, yang kondisinya dapat melibatkan penugasan dari pihak eksternal maupun internal.

SPI disusun berdasarkan kebutuhan penilaian (salah satunya untuk pelaporan keuangan) dalam dunia akuntansi sebagai implikasi penerapan Akuntansi Nilai Wajar (*Fair Value Accounting*). Penilaian yang dilakukan berdasarkan pada Standar Akuntansi Keuangan (SAK), karena hasil penilaian tersebut akan digunakan di dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan. SAK mengadopsi 2 (dua) model untuk pengakuan dan pengukuran *asset/property* di dalam Laporan Keuangan yaitu: Model Biaya dan Model Nilai Wajar/Model Revaluasi.

Penilaian properti dimaksudkan untuk berbagai tujuan, antara lain; pelaporan keuangan, akuisisi, pinjaman, konsultasi atau pengambilan keputusan investasi, litigasi, dan perpajakan. Penilaian dimulai dari penentuan lingkup penugasan, selanjutnya diaplikasikan melalui investigasi, mengaplikasikan pendekatan penilaian, dokumentasi dan tahapan penyelesaian dengan memenuhi standar atau ketentuan penilaian lainnya.

Pendekatan penilaian mengacu pada prinsip ekonomi dalam penilaian yang meliputi relativitas harga,antisipasi dan substitusi. Pada dasarnya pendekatan penilaian terdiri dari tiga pendekatan yakni; (1) Pasar, (2) Pendapatan, dan (3) Biaya. Masing-masing pendekatan memiliki metode yang berbeda dalam pengaplikasiannya. Penilai harus mempertimbangkan secara tepat dalam memilih dan menetapkan pendekatan yang relevan dan yang paling sesuai dengan keadaan asset. Semua pendekatan penilaian yang digunakan untuk memperoleh indikasi nilai pasar didasarkan pada pengamatan pasar.

Pendekatan penilaian properti yang digunakan oleh KJPP RBY dan Rekan sudah mengacu pada ketentuan pendekatan penilaian yang terdapat dalam KEPI sebagai landasan moral dan SPI sebagai acuan praktik penilaian bagi Penilai di Indonesia, yang merupakan pedoman kerja profesi penilai merujuk pada *International Valuation Standards 2017* yang kemudian dikaitkan dengan kesesuaian penilaian terhadap pedoman akuntansi nilai wajar dan pengukuran asset dalam laporan keuangan.

2. TELAAH LITERATUR

2.1 Profesi Penilai

Penilai adalah seseorang yang mempunyai kualifikasi, kompetensi, keahlian, dan pemahaman dalam melakukan aktivitas praktek jasa penilaian untuk mengungkapkan nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki. Penilai terdiri dari Tenaga Penilai (seseorang dengan latar belakang lulus Pendidikan bidang penilaian), Penilai Bersertifikat (tenaga penilai yang memiliki sertifikasi penilaian) dan Penilai Publik (penilai bersertifikat yang telah memperoleh lisensi dari Menteri Keuangan untuk menyelenggarakan aktivitas usaha jasa penilaian).

2.2 Kantor Jasa Penilai Publik

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) adalah badan usaha yang telah memperoleh lisensi dari Menteri Keuangan untuk melakukan pekerjaan di bidang penilaian, juga merupakan wadah bagi profesi penilai publik dalam menyelenggarakan profesinya dan jasa-jasa terkait penilaian lainnya. Kegiatan usaha di bidang penilaian antara lain jasa penilaian properti, personal roperti, dan penilaian bisnis. Jasa-jasa lainnya terkait dengan penilaian mencakup; konsultasi pengembangan properti, rancang sistem informasi aset, manajemen properti, studi kelayakan, jasa agen properti, pengawasan pembiayaan proyek, studi penentuan sisa umur ekonomi, studi *highest and best use*, dan penasihat keuangan.

2.3 Penilaian

Penilaian adalah proses aktivitas jasa oleh sebuah profesi (penilai) untuk menghasilkan prakiraan dan opini nilai ekonomi atas suatu objek penilaian pada waktu tertentu mengacu pada Standar Penilaian Indonesia.

2.4 Properti

Properti adalah konsep hukum yang meliputi kepentingan, hak dan manfaat terkait dengan suatu hak milik. Properti terdiri dari hak milik, dan yang memberikan hak kepada pemilik untuk kepentingan atas apa yang dimilikinya. Penilai dituntut mampu untuk mengobservasi konsep hukum dari properti yang mencakup segala sesuatu yang mencakup konsep hak milik dan signifikansi yang berdaya guna, berupa benda atau bukan (*corporeal or non corporeal*), berwujud atau tidak berwujud, dapat dilihat atau tidak, yang mempunyai nilai tukar atau yang dapat menciptakan aset.

2.5 Pendekatan Penilaian

Pendekatan penilaian mengacu pada prinsip ekonomi dalam penilaian meliputi relativitas harga, antisipasi dan substitusi. Pendekatan penilaian tersebut secara prinsip terdiri dari pendekatan :

- a) Pasar
- b) Pendapatan, dan
- c) Biaya

Masing-masing pendekatan tersebut memiliki metode penerapan yang berbeda dan terinci. Penilai harus mampu menentukan perkiraan dalam menetapkan pendekatan yang tepat dan relevan dengan memilih metode penilaian yang paling sesuai dengan keadaan asset.

2.6 Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar mengeluarkan indikasi nilai dengan membuat perbandingan aset yang akan dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia. Dalam pendekatan ini, prosedur pertama diawali dengan membuat prakiraan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik. Apabila transaksi terakhir yang diperoleh hanya sedikit atau bahkan tidak ada, maka penilai dapat

mempertimbangkan penggunaan harga yang ditawarkan (untuk dijual) dari aset yang identik, namun dibutuhkan analisis yang mendalam terhadap relevansi informasi yang digunakan. Tahapan selanjutnya melakukan penyesuaian harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan (mencakup karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset pembanding dan yang dinilai) dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan dasar nilai dan pendapat yang akan diterapkan dalam penilaian.

Pendekatan Pasar secara spesifik dapat diimplementasikan secara luas serta sangat terpercaya apabila data pembanding pasar diperoleh dalam jumlah yang cukup. Data yang diperoleh dari penggunaan pendekatan ini juga dapat diaplikasikan dalam pendekatan pendapatan maupun biaya. Pada kondisi terjadinya perubahan pasar secara drastis dan tidak stabil (*volatile*), pendekatan pasar menjadi kurang tepat terlebih jika akan digunakan untuk penilaian properti khusus.

2.7 Pendekatan Pendapatan

Pendekatan Pendapatan mengeluarkan indikasi nilai dengan mengganti arus kas di masa depan ke nilai saat sekarang. Pendekatan ini memperkirakan pendapatan yang akan dihasilkan aset selama masa utilitasnya dan mengestimasi nilai melalui proses restrukturisasi. Pendekatan ini bergantung pada prinsip antisipasi, di mana nilai berasal dari proyeksi atas keuntungan di masa yang akan datang (aliran pendapatan), memperkirakan data pendapatan dan pengeluaran dari properti pembanding untuk mencapai pendapatan netto properti yang dinilai. Penggunaan pendekatan pendapatan memiliki dua pilihan metode, yaitu Metode Kapitalisasi Pendapatan dan Metode Arus Kas Terdiskonto (*Discounted CashFlow /DCF*).

2.8 Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya memungkinkan untuk dapat diterapkan pada dua kondisi berikut, **pertama** dapat digunakan dalam perkiraan nilai pasar dan **kedua** tidak dapat digunakan untuk perkiraan nilai pasar. Pada penerapan perkiraan nilai pasar, menggunakan kecenderungan yang ada di pasar atau dalam praktek penilaian. Sebaliknya, jika tidak dapat digunakan untuk perkiraan nilai pasar, maka sebagian unsur yang digunakan tidak mengacu pada data pasar. Pendekatan biaya menjadi kurang relevan dalam situasi dimana data transaksi pasar banyak ditemukan, sebaliknya pendekatan biaya menjadi dominan pilihan utama digunakan jika data pembanding sulit diperoleh.

Terdapat dua metode penilaian dengan pendekatan biaya, yaitu: a) *Reproduction cost new*, yaitu: perkiraan biaya perolehan properti melalui replikasi dari properti yang dinilai; dan b) *Replacement cost new*, yaitu: mengestimasi biaya untuk mendirikan properti baru tidak persis sama dengan properti yang dinilai, namun fungsi, utilitas, dan kapasitasnya pada standar property saat ini disetarakan dengan properti yang akan dinilai. (Rianto & Jaya, 2000).

2.9 Dasar Nilai

Beberapa dasar nilai yang ditentukan dalam IVS antara lain nilai pasar, nilai investasi, nilai sinergis dan nilai likuidasi. Dasar nilai lainnya *fair value, fair market value*. Penilai harus memilih dasar (atau basis) nilai yang relevan menurut syarat dan tujuan penugasan penilaian. Pilihan penilai dari dasar (atau basis) nilai harus menganalisis instruksi dan masukan yang diterima dari pemberi tugas. Namun, terlepas dari instruksi dan masukan tersebut, penilai tidak boleh memanfaatkan dasar nilai yang tidak sesuai untuk tujuan yang dimaksud penilaian (misalnya, jika diinstruksikan untuk menilai pelaporan keuangan tujuan berdasarkan IFRS, kepatuhan terhadap IVS mungkin mengharuskan penilai untuk menggunakan dasar nilai yang tidak didefinisikan atau disebutkan dalam IVS).

Nilai Pasar adalah perwujudan nilai dalam pertukaran atas suatu aset atau liabilitas. Terminologi nilai pasar dalam SPI sesuai dengan nilai wajar yang dipergunakan dalam PSAK 68 dan nilai wajar dalam SPI 102. Nilai pasar diperkirakan melalui penggunaan pendekatan dan tahapan penilaian disesuaikan dengan sifat dan jenis aset, situasi/kondisi yang paling memungkinkan aset tersebut ditransaksikan di pasar. Untuk mengestimasi nilai pasar atas aset, seorang penilai terlebih dahulu menetapkan *highest and best use*.

Selain nilai pasar yang merupakan nilai dasar dalam penilaian property, dasar nilai lainnya dapat diterapkan sesuai tujuan penilaian, antara lain: nilai realisasi bersih, nilai sekrup pada aset dalam kondisi sekrup, nilai sisa, nilai likuidasi, nilai realisasi bersih terbatas, nilai wajar, nilai dalam penggunaan, nilai penggantian wajar, nilai asuransi, nilai pembangunan Kembali, nilai sewa pasar, nilai sewa, nilai investasi, nilai khusus, nilai sinergi, nilai pasar untuk dipindahkan, dan nilai wajar khusus. Faktor dasar yang dapat mempengaruhi nilai suatu property antara lain faktor permintaan dan penawaran, faktor fisik dari property itu sendiri seperti jenis dan kegunaan, faktor lokasi dan tata letak, dan faktor politik/strategi (*zoning* dan perencanaan kota). (Sujono, 2011).

2.10 Tujuan Penilaian

Penilaian *real property* dan personal ditujukan untuk beberapa tujuan berikut, antara lain untuk:

1. Jual beli
2. Lelang
3. Penjamin Utang
4. Agunan yang diambil alih pada perbankan
5. Standar Akuntansi Keuangan (SAK)
6. Standar Akuntansi Pemerintah (SAP)
7. Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum
8. Asuransi
9. Rencana pencatatan saham di pasar modal/IPO
10. Pelaporan keuangan atas objek properti sewa
11. Transaksi internal/strategis/khusus
12. Jual beli pada aset yang dapat dipindahkan
13. Penilaian aset tidak berwujud untuk kepentingan yudisial atau *dissenting shareholder*

2.11 Peraturan Terkait KJPP

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Penilai Publik, KJPP dapat berbentuk:

- a. Badan usaha perseorangan;
- b. Badan usaha persekutuan perdata; atau
- c. firma.

KJPP dan Cabang KJPP wajib:

- a. mempunyai NPWP;
- b. mendirikan atau memiliki kantor yang terpisah dari aktivitas usahalain;
- c. memelihara dan memperbaharui data pada sistem *database* Penilaian;
- d. melaksanakan dan memperbaharui catatan terkait aktivitas kejadian jam kerja Penilai; dan
- e. mempunyai sekaligus melaksanakan Sistem Pengendalian MutuKJPP.

3. METODE PENELITIAN

Penulis melakukan observasi pada divisi surveyor, para surveyor mengolah data yang sudah diperoleh melalui survey lapangan atas objek penilaian, disertai wawancara langsung kepada surveyor mengenai pendekatan yang dipilih untuk menentukan metode penilaian yang paling sesuai dengan objek yang sedang dinilai. Penulis kemudian melakukan konfirmasi lebih lanjut kepada pimpinan KJPP RBY Bekasi sebagai penanggung jawab Laporan Penilaian, terkait pendekatan penilaian yang digunakan dalam penyusunan Laporan Penilaian serta meminta akses untuk mempelajari dan membandingkan dokumen Laporan Penilaian sehingga penulis dapat menarik kesimpulan atas riset analisis pendekatan penilaian property pada KJPP RBY dan Rekan.

4. HASIL PENELITIAN

Berdasarkan data yang diperoleh penulis selama pelaksanaan magang, terdapat dua Laporan Penilaian yaitu Penilaian pada PT. Benang Citra Indonesia dimana objek penilaiannya adalah Pabrik, dan PT. Bahana Jaya Samudera dengan objek penilaiannya adalah Kapal. Mengacu pada lingkup penugasan berdasarkan prosedur dan standar penilaian, komponen yang terdapat dalam kedua Laporan Penilaian tersebut mencakup seluruh lingkup yang dipersyaratkan dalam ketentuan SPI, kemudian ditambahkan penjelasan lainnya terkait asumsi khusus, pendekatan penilaian dan alasan penerapannya, standar penilaian, batasan, dan konfirmasi.

Dalam penelitian Prasetyo 2020, untuk menentukan pendekatan penilaian yang akan digunakan oleh penilai, bergantung pada ketersediaan data (French 2004:538). Secara prinsip tidak ada metode penilaian yang paling baik atau yang paling akurat (Lorenz, Truck, dan Lutzkendorf 2006). Namun pendekatan perbandingan data pasar sering dianggap sebagai pendekatan yang paling akurat pada pasar property yang aktif (Bellman dan Lind 2019).

4.1 Penilaian Tanah, Bangunan, Mesin dan Peralatan pada PT Benang CitraIndonesia

Pendekatan Penilaian atas objek penilaian Pabrik pada PT. Benang Citra Indonesia, Pendekatan Biaya dengan Metode Biaya Pengganti, alasan pemilihan pendekatan ini berdasarkan pertimbangan terhadap karakteristik asset dan ketersediaan data-data pasar diantaranya:

1. Objek penilaian adalah pabrik.
2. Tidak tersedia data-data pasar yang sesuai dan sebanding untuk dapat dapat dijadikan sebagai

- pembandingan, sehingga Pendekatan Pasar (*Market Approach*) tidak dapat diterapkan dalam penilaian ini.
3. Aset tidak termasuk dalam kategori properti yang menghasilkan pendapatan (*income property producing*) dan tidak tersedia data-data historis yang mendukung dan yang dapat digunakan untuk penerapan pendekatan pendapatan
 4. Spesifikasi teknis dari objek penilaian dapat diidentifikasi dengan jelas, demikian juga dengan harga satuan bahan dan upah dapat diidentifikasi dengan jelas dengan demikian maka Biaya Pengganti Baru dapat dihitung. Kondisi fisik dari aset juga dapat diidentifikasi sebagai dasar untuk mengetahui besaran dari penyusutan atas objek penilaian.

4.2 Penilaian Tanah

Pada penilaian tanah metode yang digunakan adalah Perbandingan Data Pasar (*Direct Comparison Method*), yaitu memakai informasi dari transaksi atau penawaran yang memuat aset yang sama atau identik dengan aset yang dinilai untuk memperoleh indikasi nilai. Beberapa prosedur penting dalam *Direct Comparison Method* adalah:

- a. identifikasi unit perbandingan yang dipakai pada pasar yang relevan.
- b. identifikasi data transaksi atau pasar pembandingan yang sesuai dan menaksir tolak ukur utama penilaian.
- c. Melakukan evaluasi komparasi yang konsisten terhadap persamaan dan perbedaan antara aset yang dinilai dengan aset pembandingan, kualitatif maupun kuantitatif.
- d. Membuat *adjustment* terhadap tolak ukur utama penilaian untuk menggambarkan perbedaan aset pembandingan dan aset yang dinilai.
- e. Mengaplikasikan tolak ukur utama penilaian, sesuai dengan aset yang dinilai, dan
- f. Melakukan rekonsiliasi terhadap indikasi nilai jika tolak ukur penilaian tersebut digunakan.

Pendekatan di atas juga dilakukan terhadap penilaian tanah pada PT. KA (Persero). Penilaian terhadap tanah biasanya memakai pendekatan perbandingan untuk menunjukkan nilai tanah yang menggambarkan atau merefleksikan kondisi nilai pasar. Dalam evaluasi perbandingan ini, nilai suatu objek disimpulkan melalui penilaian objek pembandingan pada lokasi yang berdekatan, memiliki karakteristik fisik dan utilitas yang sama serta tanggal transaksi yang berdekatan dengan tanggal penilaian. Perlu dilakukan *adjustment* pada faktor-faktor perbandingan dengan mempersamakan objek penilaian dan objek pembandingan untuk memperoleh nilai property yang representatif. (Rianto & Jaya, 2000).

4.3 Penilaian Bangunan

Dalam penilaian bangunan dan sarana pelengkap KJPP RBY dan Rekan menggunakan metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost*), metode ini mengindikasikan nilai dengan memerinci biaya untuk membentuk aset yang serupa dengan kegunaan yang setara. Biaya pengganti baru merupakan biaya yang relevan dalam menetapkan harga pada kondisi pelaku pasar akan memenuhinya, yang didasarkan pada pengalihan aset dengan kegunaan yang setara, dan bukan menjadikan aset yang samasecara fisik.

Tahapan pada metode biaya pengganti adalah:

1. Mengakumulasi semua biaya yang akan dibayar oleh pelaku pasar yang akan menjadikan aset yang memberi kegunaan setara,
2. Menetapkan apakah ada penyusutan pada fisik, fungsi dan kegunaan aset yang akan dinilai, dan
3. Menurunkan total depresiasi atas total biaya pengganti untuk menentukan nilai aset.

4.4 Penilaian Mesin dan Peralatan

Dalam penilaian objek mesin dan peralatan KJPP RBY dan Rekan menggunakan Metode Biaya Reproduksi (*Cost Reproduction*), langkah – langkah dalam menentukan Biaya Reproduksi:

1. Mengestimasi semua biaya yang akan dibayar oleh pelaku pasar yang akan membentuk aset serupa (*replica*) dari aset yang dinilai,
2. Menetapkan apakah ada depresiasi fisik, fungsi dan kondisi aset yang dinilai, dan
3. Menurunkan total depresiasi untuk mendapatkan nilai dari aset.

Biaya Reproduksi dihitung dengan metode Trending / (*Trending Method*), dengan menggunakan *index* atau *trend factor* terhadap biaya historis yang diukur sesuai nilai pasar, dengan mengubah biaya masa lalu menjadi indikasi biaya per tanggal penilaian. Total depresiasi dihitung dengan metode *Age/Life* yaitu dengan menghitung penyusutan fisik berdasarkan umur efektif obyek penilaian dan membandingkannya dengan umur ekonomis mesin dan peralatan.

4.5 Penilaian Kapal pada PT. Bahana Jaya Samudera

Penilaian berikutnya pada PT. Bahana Jaya Samudera dengan objek penilaian adalah Kapal. Pendekatan penilaian atas objek tersebut adalah Pendekatan Biaya. Pendekatan ini didasarkan pada prinsip bahwa harga yang akan dipenuhi oleh pembeli atas aset yang akan dinilai, tidak lebih dari harga perolehan pembelian atau pembangunan untuk aset setara, kecuali adanya resiko atau faktor lainnya.

Sesuai dengan karakteristik objek penilaian dan ketersediaan data-data pasar, dimana data pembandingan pasar yang identik tidak tersedia dan kondisi pasar pendapatan kapal yang cukup fluktuasi sehingga Pendekatan Pasar dan Pendekatan Pendapatan tidak dapat digunakan. Spesifikasi dan kondisi kapal dapat diidentifikasi dengan baik, dalam penilaian ini digunakan Pendekatan Biaya dengan Biaya Metode Biaya Reproduksi.

Total depresiasi dihitung dengan metode Pengukuran Mata Uang (*Direct Dollar Measurement*), metode ini diterapkan dengan menganalisa besarnya penyusutan yang dapat diperbaiki (*curable*) dan diestimasi dalam satuan mata uang. Nilai kapal didasarkan pada perhitungan Biaya Reproduksi Baru kapal dan dikurangi dengan total penyusutan atas unsur *curable* dan *incurable* sesuai dengan prosedur penilaian atas semua faktor yang berpengaruh pada nilai.

5. KESIMPULAN DAN IMPLEMENTASI HASIL

Penilaian untuk Pelaporan Keuangan yang merupakan tujuan penilaian pada PT. Bahana Jaya Samudera, berdasarkan SPI-201, penilaian tersebut pada dasarnya bertujuan untuk mengungkapkan prinsip-prinsip yang diterapkan dalam penilaian dan relevansinya dengan konteks penerapan akuntansi nilai wajar. KJPP RBY dan Rekan cabang Bekasi, sudah menerapkan prinsip-prinsip yang dipersyaratkan dalam proses penilaian dan pelaporannya, diantaranya dasar penilaian yaitu nilai wajar, menguraikan maksud dan tujuan penilaian untuk kepentingan pelaporan keuangan berikut kesesuaiannya dengan PSAK16 tentang Aset Tetap.

Tujuan penilaian lainnya pada PT. Benang Citra Indonesia adalah memberikan kesimpulan atau pendapat nilai pasar untuk kepentingan penjaminan utang dengan ketentuan indikasi nilai likuidasi adalah untuk kepentingan pemberi tugas. KJPP RBY dan Rekan cabang Bekasi juga telah menerapkan persyaratan pelaporan di atas, di dalam laporan penilaian atas PT. Bahana Jaya Samudera dan PT. Benang Citra Indonesia, telah diuraikan secara rinci terkait pengidentifikasian aset yang dimuat dalam resume penilaian dan uraian obyek penilaian yang terdiri dari identifikasi kepemilikan aset, data-data aset secara umum, data perizinan, kondisi fisik, kondisi pasar hingga keberadaan aset.

Standar Penilaian Indonesia 106, tentang Pendekatan dan Metode Penilaian, adalah prosedur yang harus diaplikasikan penilai sebelum memberikan kesimpulan dan pendapat nilai. Dalam memilih pendekatan penilaian yang sesuai, penilai sangat bergantung pada interpretasi atas penetapan tujuan penilaian dan dasar nilai, serta ketersediaan informasi dan data masukan penilai.

KJPP RBY dan Rekan sudah menerapkan standar tersebut. Dalam Laporan Penilaian atas dua klien yang berbeda, dengan obyek penilaian yang berbeda juga, Penilai menentukan pendekatan penilaian yang sesuai dengan kriteria property dan aset, namun dasar penilaian adalah nilai wajar. Metode yang digunakan selama proses penilaian juga diuraikan dan sesuai dengan SPI 106. Bagaimana relevansinya dengan Standar Akuntansi Keuangan? SAK mengadopsi dua model untuk pengakuan dan pengukuran *asset/property* di dalam Laporan Keuangan yaitu: Model Biaya dan Model Nilai Wajar /Model Revaluasi (*Revaluation Model*).

Standar Pendekatan dan Metode Penilaian sudah diterapkan sesuai dengan persyaratan pendekatan penilaian dan akuntansi nilai wajar (*fair value accounting*), untuk penilaian tanah dan kapal menggunakan pendekatan biaya, metode biaya pengganti terdepresiasi untuk penilaian bangunan dan sarana pelengkap, dan metode biaya reproduksi (*Cost Reproduction*) untuk penilaian mesin dan peralatan.

Saran dan Solusi Evaluasi Obyek

KJPP RBY dan Rekan sudah beroperasi sesuai dengan PMK RI Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Penilai Publik. Dalam melaksanakan profesinya, penilaian pada KJPP RBY dan rekan berpedoman pada KEPI & SPI Edisi VII Tahun 2018. Standar penilaian dan pendekatannya juga mengacu pada Pedoman Penilaian Indonesia (PPI) yang sudah ditetapkan oleh Komite Standar Penilaian Indonesia dan Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. Laporan penilaian sedapat mungkin harus memenuhi persyaratan pada Standar Pelaporan Keuangan Internasional, Standar Akuntansi Internasional dan Standar Akuntansi Sektor Publik Internasional. (SPI 105 – Pelaporan Penilaian).

Penulis dalam riset ini, menemukan pada dua laporan penilaian diterapkan Model Nilai Wajar pada PT. Bahana Jaya Samudera dan Model Nilai Pasar pada PT. Benang Citra Indonesia. Namun, penulis tidak

menemukan adanya penjelasan khusus oleh Penilai terkait penerapan PSAK 68 tentang Pengukuran Nilai Wajar dalam Laporan Penilai atas PT. Bahana Jaya Samudera. Begitu pula dengan Laporan Penilai atas PT. Benang Citra Indonesia tidak terdapat penjelasan khusus terkait penerapan PSAK 16 tentang Aset Tetap. Mengacu pada SPI 102, model nilai wajar tersebut didasarkan pada definisi Nilai Wajar dalam PSAK 68 tentang Pengukuran Nilai Wajar dan dasar penilaian nilai pasar didasarkan pada PSAK 16 tentang Aset Tetap. Dalam penilaian untuk Tujuan Pelaporan Keuangan, Penilai harus mengetahui SAK yang digunakan atau terkait dengan maksud dan tujuan penilaian. Selain itu Penilai harus melakukan klarifikasi dengan Pemberi Tugas. (SPI 201 – 5.3).

Dalam penyusunan Laporan Penilai di masa yang akan datang, Penilai dapat lebih detil dalam penjelasan khusus terkait acuan PSAK dalam penentuan model nilai wajar dan nilai pasar yang digunakan sebagai basis penilaian, hal ini bertujuan memudahkan pengguna laporan dan informasi penilaian tersebut untuk memperoleh pemahaman yang lebih memadai dan komprehensif, khususnya mengenai tujuan penilaian untuk pelaporan keuangan. Begitu pula untuk tujuan penilaian lainnya, yang memiliki relevansi dan acuan terhadap SAK yang berlaku di Indonesia, agar dilampirkan penjelasan khusus mengenai PSAK yang diacu.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] International Valuation Standards Council. 2019. International Valuation Standards Effective 31 January 2020. ISBN: 978-0-9931513-3-3-0
- [2] Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia. 2018. Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia. Edisi VII.
- [3] Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.
- [4] Prasetyo, K. Agung. (2020). Para Penilai, Hati-hati! Evaluasi atas Akurasi Teknik Estimasi Penyusutan Nilai Bangunan dalam Pendekatan Biaya untuk Penilaian Properti. Simposium Nasional Keuangan Negara 2020. Hal. 163
- [5] Rianto R. Edi, Jaya W. Kirana. (2000). Pendekatan Penilaian Properti untuk Estimasi Nilai Sewa Tanah dan Bangunan PT. KA (Persero) DAOP VI Guna Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pemerintah Daerah Yogyakarta. Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia 2000, Vol. 15, No. 3, 332 – 338.
- [6] Sujono, B. (2011). Penilaian Asset dalam Sektor Properti. MODUL Vol. 11 No. 1 Januari 2011. ISSN: 0853-2877.