

## ANALISIS PERBANDINGAN PENILAIAN JAMINAN KREDIT OLEH PENILAI INTERNAL DENGAN PENILAI INDEPENDEN

**I Putu Bayu Pramita**  
Universitas Brawijaya  
email: putubayu0377@gmail.com

**M. Achsin**  
Universitas Brawijaya

**Abdul Ghofar**  
Universitas Brawijaya

### **ABSTRACT**

*This study aims to analyze the comparison of credit guarantee assessments by internal bank appraisers and independent appraisers conducted by the Public Appraisal Services Office (KJPP). Data collection method used is triangulation using observation, interviews, and documentation. The analytical technique used is qualitative which describes the assessment procedures carried out by internal bank appraisers and independent appraisers. The results of the study show that assessments made by banks pay attention to Bank Indonesia Regulation PBI No. 7/2/PBI/2005 while independent appraisers are based on the Indonesian Assessment Standards (SPI) and the Indonesian Appraisal Code of Ethics (KEPI). The difference between credit guarantee appraisers procedures by internal bank appraisers and independent appraisers can be seen in the scope of the assignment where in this case the bank is the user of the report while KJPP is the party assigned to carry out the assessment. The bank's internal appraisers use the same appraisal procedure but still pay attention to the credit risk that can be accepted, therefore sometimes banks use the lowest value associated with credit applications. Whereas for conducting analysis and basic valuation of objects both assessors use the same procedure using a market approach and cost approach. Bank internal appraisers make detailed and concise reports, while independent appraisers make detailed, concise, and limited reports.*

**Keywords:** *internal appraisers, independent appraisers, credit guarantees*

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis mengenai perbandingan penilaian jaminan kredit oleh penilai internal bank dan penilai independen yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Metode pengumpulan data yang digunakan adalah triangulasi dengan menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis yang digunakan adalah kualitatif yang menjelaskan mengenai prosedur penilaian yang dilakukan oleh penilai internal bank dan penilai independen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penilaian yang dilakukan oleh bank memperhatikan pada Peraturan Bank Indonesia PBI No. 7/2/PBI/2005 sedangkan penilai independen berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik

Penilai Indonesia (KEPI). Perbedaan prosedur penilaian jaminan kredit oleh penilai internal bank dan penilai independen terlihat pada lingkup penugasan dimana dalam hal ini bank sebagai pengguna laporan sedangkan KJPP sebagai pihak yang diberi tugas untuk melakukan penilaian. Penilai internal bank menggunakan prosedur penilaian yang sama namun tetap memperhatikan adanya risiko kredit yang dapat diterima oleh karena itu terkadang bank menggunakan nilai terendah terkait dengan pengajuan kredit. Sedangkan untuk melakukan analisis dan dasar penilaian obyek kedua penilai menggunakan prosedur yang sama dengan menggunakan pendekatan pasar dan pendekatan biaya. Penilai internal bank membuat laporan secara rinci dan ringkas, sedangkan penilai independen membuat laporan secara rinci, ringkas, dan terbatas.

**Kata Kunci** : penilai internal, penilai independen, jaminan kredit

## 1. PENDAHULUAN

Profesi penilai semakin berperan penting dalam berbagai aspek perekonomian. Salah satu perannya adalah pada kepentingan penjaminan pinjaman bank (kredit). Dalam hal ini berkaitan dengan pemberian kredit bank diperlukan jaminan kecukupan dalam bentuk nilai aset tetap untuk mengantisipasi apabila debitur tidak mampu membayar kewajibannya maka jaminan kredit dapat dieksekusi untuk memenuhi kewajiban dengan cara menjualnya. Tentunya dalam menilai jaminan berupa aset diperlukan obyektivitas kewajaran sesuai dengan kaidah-kaidah penilaian yang berlaku. Penilaian aset tersebut dilakukan oleh penilai internal dan penilai independen.

Disamping itu meskipun sudah dilakukan penilaian oleh independen, pengendalian preventif tetap dilakukan secara internal bank untuk menyikapi segala sesuatu yang mungkin akan menyebabkan bank mengalami permasalahan dalam pemberian kreditnya (Afkar, 2016a; 2016b). Penilaian properti secara tepat sangat diperlukan dalam dunia perbankan. Kesalahan atau ketidak-akuratan dalam menilai suatu properti akan mengakibatkan beberapa masalah dalam rangka likuidasi atau lelang maupun dalam penghitungan penyisihan aset produktif. Dalam rangka likuidasi aset atau agunan, terdapat suatu kecenderungan nilai pasarnya lebih rendah dari harga pasar yang sebenarnya. Hal ini dapat merugikan bank karena bank harus menjual atau melepaskan aset tersebut dengan harga yang relatif murah, sehingga tidak akan dapat menutupi kewajiban yang ada. Benda jaminan harus dirinci sebagai syarat spesialitas seperti keterangan merk, jenis, kualitas dalam akta jaminan fidusia (Hanifa dan Pranoto, 2016).

Oleh karena itu, ketika bank memberikan tugas penilaian aset pada Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), maka penilai hendaknya mematuhi prinsip dasar etik yaitu harus memiliki integritas, obyektivitas, kompetensi, kerahasiaan, dan perilaku profesional (KEPI tahun 2015 butir 4.0). Kepercayaan dan kehati-hatian bank dalam melakukan penilaian untuk memberikan kredit menjadi hal utama yang harus diperhatikan (Sofwan, 1980). Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 menyebutkan bahwa bank dalam menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip kehati-hatian. Risiko kredit akan berpengaruh pada pendapatan yang diperoleh (Afkar, 2017a; 2017b).

Bank dalam melakukan penilaian aset biasanya bekerjasama dengan pihak ketiga yaitu jasa penilai (*appraiser*). Hal ini dilakukan sebagai tindakan untuk memberikan perbandingan penilaian atas aset yang menjadi jaminan kredit sehingga bank akan mengetahui nilai aset yang sesungguhnya. Menurut PBI No 7/2/PBI/2005 bahwa penilaian harus dilakukan secara obyektif. Namun berdasarkan penelitian terdahulu oleh (Safitri, Salim, dan Utomo : 2016) yang terjadi kebanyakan bank melakukan penilaian secara subjektif dan masih ada suatu *mark-up* nilai agunan yang bertujuan untuk mementingkan suatu pihak saja.

Penilaian yang obyektif seharusnya dilakukan dan dijadikan sebagai pedoman, oleh karena itu prosedur dalam penilaian jaminan kredit perlu diperhatikan dan berdasar pada peraturan yang berlaku. Dengan demikian seorang *appraiser* atau penilai mempunyai wewenang untuk dapat melakukan penilaian agunan sebuah tanah atau bangunan yang dijaminakan (Djati, Kashadi, Badriyah, 2016).

Perbedaan dalam penilaian antara penilai internal bank dengan penilai independen mungkin saja dapat disebabkan karena acuan yang digunakan oleh penilai independen mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) sedangkan penilai internal bank dalam hal menilai aset untuk dijadikan agunan kredit sesuai dengan ketentuan PBI No 7/2/PBI/2005. Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang terbaru berlaku 1 Juni 2015 bertujuan paling tidak membantu penilai untuk mencapai kompetensi profesional dengan standar yang relatif tinggi dalam persiapan dan pelaksanaan pekerjaan penilaian.

Memahami prosedur penilaian bank dalam rangka memberikan jaminan kredit memerlukan kajian yang cukup mendalam karena hal ini berhubungan dengan suatu strategi, keyakinan, kemampuan bank dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Penelitian (Safitri,dkk :2016) menunjukkan bahwa penilaian bank dalam keputusan pemberian kredit cenderung subyektif dengan lebih mementingkan nasabah yang sudah dikenal dibandingkan dengan yang belum. Hal ini berbeda dengan PBI No 7/2/PBI/2005 bahwa penilaian harus dilakukan secara obyektif dan Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran Bank terhadap Properti yang menjadi agunan. Oleh karena itu perlu adanya kejujuran dalam suatu prosedur (Afkar, dkk ; 2018).

Penilaian bank terhadap penilaian jaminan kredit memiliki kriteria yang mendasar dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian. Penilaian bank mengenai aset yang akan dijadikan sebagai agunan dijadikan pedoman dalam memberikan kredit. Dasar yang kuat dengan memperhatikan segala aspek risiko yang ada termasuk risiko finansial dan risiko pasar. Kasus yang dapat terjadi dilapangan adalah terjadinya perbedaan penilaian aset yang akan dijaminakan oleh nasabah untuk memperoleh kredit, dimana penilaian jaminan oleh bank dapat terjadi lebih besar ataupun lebih kecil (dilihat dari tujuan penilaian) daripada penilaian jaminan oleh penilai independen. Tentunya dalam kredit memperhatikan risiko kredit (Afkar, 2015a; 2015b) dan skema yang diberikan (Afkar, 2015c) serta pengaruhnya terhadap kecukupan modal dan keuntungan (Afkar, 2014a; 2014b).

Pada umumnya penilai independen sebelum melakukan kerjasama atau diberikan tugas oleh pihak bank untuk menilai aset, mempertanyakan dulu untuk keperluan apa aset yang akan dinilai, misalnya untuk keperluan jaminan kredit atau untuk yang lainnya. Hal ini disebabkan karena kriteria penilaian disesuaikan dengan karakteristik kebutuhan kegunaan penilaian aset tersebut. Ini akan memberikan penilaian yang wajar dan obyektif pada setiap

proses penilaian. Hendaknya pihak bank memahami ketika ada ketidaksamaan penilaian agunan kredit, karena ketika terjadi mark-up nilai oleh pihak bank maka risiko sudah menjadi beban bank bukan pada penilai independen.

Adanya kemungkinan perbedaan dalam hasil penilaian antara penilai internal bank dan penilai independen inilah yang menyebabkan menarik untuk dilakukan penelitian yang pada akhirnya nanti akan memberikan kontribusi mengenai perbedaan penilaian yang terjadi. Pihak bank memang memiliki keterkaitan hasil penilaian dengan risiko kredit serta harapan untuk mendapatkan keuntungan sehingga penilaian aset agunan kredit diharapkan sesuai dengan yang diinginkan. Berdasarkan penjelasan di atas penelitian ini berusaha menjelaskan perbedaan antara hasil penilai internal bank dan penilai publik independen dengan tujuan penjaminan hutang. Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui perbandingan prosedur penilaian yang dilakukan penilai internal bank dan penilai publik independen untuk tujuan penjaminan kredit.

## 2. KAJIAN TEORITIS

Penilai internal memiliki kewenangan dan bertugas untuk melakukan pekerjaan penilaian, sedangkan Penilai independen merupakan penilai eksternal yang bebas ikatan yang pada saat ini atau di kemudian hari tidak memiliki kepentingan finansial yang berhubungan dengan obyek properti selain jasa penilai (Supomo, 2002). Fungsi utama kedua penilai tersebut pada prinsipnya adalah memberikan opini secara tertulis mengenai nilai ekonomi jaminan atau agunan pada saat tertentu. Biasanya bank menggunakan jasa penilai untuk membantu melakukan penilaian agunan dari calon debitur dimana Penilai Publik dianggap benar-benar mempunyai kemampuan dibidang penilaian yang akan memberikan hasil penilaian objektif dan dapat dipercaya (Harahap, 2015).

Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu (*specific interest*) atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya (KPUP tahun 2015 butir 1.0). Menurut AIREA (1987), real properti berkaitan dengan berbagai macam hak yaitu hak untuk menggunakan, menyewakan, memberikan kepada orang lain atau tidak sama sekali atas kepemilikan suatu properti. Sementara tanah dan bangunan itu sendiri disebut properti.

Harjanto (1999) menjelaskan empat faktor yang mempengaruhi nilai suatu properti yaitu 1) Permintaan dan Penawaran; 2) Fisik Properti; 3) Perletakan dan lokasi properti; dan 4) Faktor politik/kenegaraan. Sedangkan prinsip dasar penilaian 1) Prinsip Antisipasi (*Principle of Anticipation*); 2) Prinsip Keseimbangan (*Principle of Balance*); 3) Prinsip Perubahan (*Principle of Change*); 4) Prinsip Kompetisi (*Principle of Competition*); 5) Prinsip Kesesuaian, Progresi, dan Regresi (*Principle of Conformity, Progression and Regression*); 6) Prinsip Kontribusi (*Principle of Contribution*); 7) Prinsip Penggunaan Tetap (*Principle of Consistent Use*); 8) Prinsip Pengembalian yang meningkat atau Menurun (*Principle of Increasing and Decreasing Returns*); 9) Prinsip Penggantian (*Principle of Substitution*); 10) Prinsip Permintaan dan Penawaran (*Principle of Supply and Demand*); 11) Prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Principle of Highest and Best Use/HBU*). Faktor-faktor kewajaran menunjukkan nilai akan sama dengan harga, tetapi sebaliknya jika tidak memenuhi faktor-faktor kewajaran nilai akan berbeda dengan harganya (Hidayati dan Harjanto, 2003).

Penilaian properti adalah suatu proses pekerjaan yang dilakukan oleh penilai berdasarkan hasil analisis yang objektif terhadap fakta-fakta yang relevan untuk mendapatkan suatu estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu properti, baik aset berwujud (*tangible asset*) maupun aset tidak berwujud (*intangible asset*). Praktik penilaian di Indonesia dilakukan oleh penilai dengan mengacu pada KEPI dan SPI 2015. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 menyebutkan bahwa penilaian adalah proses pekerjaan yang dilakukan oleh penilai untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan SPI.

Berdasarkan SPI 2015 terdapat 3 (tiga) pendekatan yang digunakan dalam melakukan penilaian yaitu pendekatan pasar, pendekatan pendapatan, dan pendekatan biaya. Prawoto (2012) menjelaskan biaya adalah estimasi sejumlah uang yang dikeluarkan untuk memproduksi atau menciptakan barang dan jasa. Pemilihan pendekatan penilaian disesuaikan dengan jenis aset yang dinilai dan ketersediaan data pasar yang ada. Pendekatan Pasar (*Market Approach*) dapat dilihat pada SPI 2015 - KPUP 17.1, Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dapat dilihat pada SPI 2015 - KPUP 19.1, sedangkan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dapat dilihat pada SPI 2015 - KPUP Butir 18.1).

Hal yang perlu diperhatikan dalam Agunan merupakan tindakan pencegahan atau antisipasi terhadap segala sesuatu yang akan merugikan keuangan bank dan tingkat kesehatan bank selalu dilakukan dengan prinsip kehati-hatian. Pemberian kepercayaan kepada debitur atau calon debitur memang tidak mudah perlu banyak hal yang harus dipertimbangkan. Jaminan merupakan salah satu pertimbangan dalam memberikan fasilitas kredit kepada debitur. Bank sebelum menerima suatu jaminan atau aset perlu memperhatikan hal-hal terkait agar tidak terjadi kegagalan pada saat melakukan eksekusi agunan tersebut untuk diproses lebih lanjut karena adanya pihak lain yang mungkin saja mengakui bahwa jaminan yang berupa suatu aset tersebut merupakan miliknya yang sah, oleh karena itu bank harus memperhatikan aspek-aspek sebagai berikut (Badruzaman, 2007):

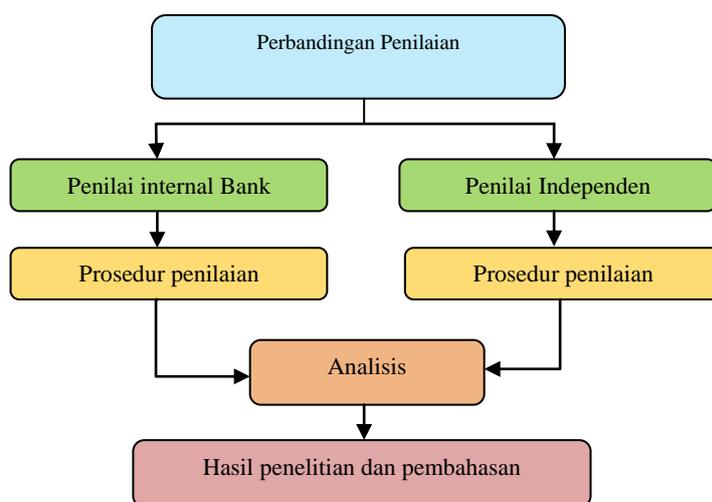
1. Melakukan pengecekan dokumen untuk memastikan keabsahan dokumen dari aset yang dijaminkan
2. Melakukan pengecekan fisik agunan serta kondisi dan keberadaan agunan yang akan dijaminkan
3. Melakukan pengecekan lingkungan untuk melihat status penggunaan aset dan pertimbangan keuntungan lokasi.
4. Melakukan pengecekan agunan dengan pihak yang terkait seperti instansi pemerintahan maupun swasta seperti PPN, Kanot PBB, Dinas Tata Kota dan Notaris apabila terjadi akta jual beli dengan tujuan untuk membuktikan kepemilikan jaminan yang sah.

### 3. METODA PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif. Obyek penelitian ini adalah Bank Panin dan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) di Malang. Pertimbangan pemilihan pendekatan kualitatif antara lain penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui perbandingan prosedur penilaian jaminan kredit oleh penilai internal bank dan penilai independen dalam hal ini Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

Pengumpulan data dalam penelitian studi kasus meliputi (Yin, 2014) : (1) dokumentasi yang terdiri dari surat, kertas kerja, laporan-laporan; (2) rekaman arsip yang terdiri dari rekaman layanan, peta, data survey, daftar nama; (3) wawancara bertipe *open-ended*; (4) observasi langsung; (5) observasi partisipan; (6) perangkat fisik yaitu peralatan teknologi, alat atau instrumen (kamera, alat ukur). Sedangkan teknik pengumpulan data dalam penelitian kualitatif menurut terdiri dari observasi, wawancara, dokumentasi, dan triangulasi (Sugiyono, 2008).

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara triangulasi, dimana Observasi ini dilakukan dalam rangka untuk melihat dan mengamati aktivitas yang terjadi dalam Bank Panin Cabang Malang terkait dengan prosedur penilaian jaminan kredit dari nasabah dan juga KJPP “X” Kota Malang. Dimana penilaian ini dilakukan setelah ada perjanjian kerja dengan pihak bank selaku pemberi kerja. Selanjutnya wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi prosedur penilaian secara verbal. Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data berikutnya selain observasi dan wawancara. Dokumentasi ini dijadikan sebagai sumber data tambahan atau pelengkap yang diperoleh dengan teknik dokumen mulai dari foto, rekaman, dan sebagainya. Metode dokumentasi ini lebih banyak mengarah kepada dokumen yang mungkin digunakan dalam prosedur penilaian penilai independen dan penilai internal bank dalam menilai jaminan kredit.



**Gambar 1**  
**Alur Penelitian**

#### 4. PEMBAHASAN

##### Prosedur Penilaian Jaminan Kredit oleh Penilai Internal Bank

Penilai internal bank dalam melakukan penilaian jaminan kredit menyesuaikan prosedur yang ada didalam standar operasional prosedur bank itu sendiri dengan mengadopsi dari Peraturan Bank Indonesia No 7/2/2005 selaku pengawas perbankan nasional. Prosedur penilaian ini diawali dengan menentukan jenis kredit yang diajukan oleh nasabah sehingga dapat diketahui segmen yang ada.

Segmentasi pasar kredit bank menentukan jenis jaminan kredit yang akan digunakan dalam proses penilaian kredit. Untuk segmen kredit perumahan terbagi menjadi dua yaitu primer dan sekunder. Untuk primer merupakan kerjasama antara bank dengan pengembang (developer) properti sehingga jumlahnya cukup besar dalam hal ini penilaian jaminan kredit tidak memerlukan penunjukan penilai independen namun telah disediakan oleh pihak bank namun tetap dalam koridor independen tanpa ada intervensi. Sedangkan untuk segmen sekunder perlu melakukan permintaan penilaian karena nasabah tidak menjadi rekanan bank.

Segmen retail yang ada dalam perbankan telah menyediakan penilai internal untuk melakukan penilaian jaminan kredit yang diajukan nasabah. Penilai internal bank untuk segmen ini sering disebut sebagai investigasi kredit dan survei yang bertugas untuk melakukan verifikasi data, eksistensi usaha, dan jaminan yang digunakan nasabah sebagai jaminan kredit.

Bank juga menentukan kriteria jenis jaminan kredit atau agunan yang dapat diterima sebagai jaminan kredit yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak, dan garansi. Benda bergerak merupakan aset yang dimiliki oleh calon peminjam yang berupa agunan tunai, piutang dagang, persediaan barang dagang, mesin yang tidak ditanam. Sedangkan benda tidak bergerak merupakan aset yang dimiliki oleh calon peminjam yang berupa tanah, bangunan, mesin yang ditanam, hak milik atas satuan rumah susun. Garansi yang dimaksud adalah jaminan atas aset yang masih memiliki waktu garansinya.

Selanjutnya bank melakukan pemberian skor pada jenis jaminan kredit yang digunakan dalam pengajuan kredit, dimana pemberian skor atau *scoring* ini dilakukan sesuai dengan peruntukan kreditnya yaitu misalnya kredit investasi dan kredit modal kerja seperti yang telah dijelaskan dalam tabel mengenai scoring jaminan kredit. Jaminan kredit dapat berupa non tanah dan bangunan, serta tanah dan bangunan.

**Tabel 1. Scoring**

Scoring	Kredit Investasi		Kredit Modal Kerja
	Non tanah & bangunan	Tanah & bangunan	Tanah & bangunan
Accept 1	143 %	120 %	100 %
Accept 2	163 %	140%	110 %
Accept 3	200 %	160%	125 %

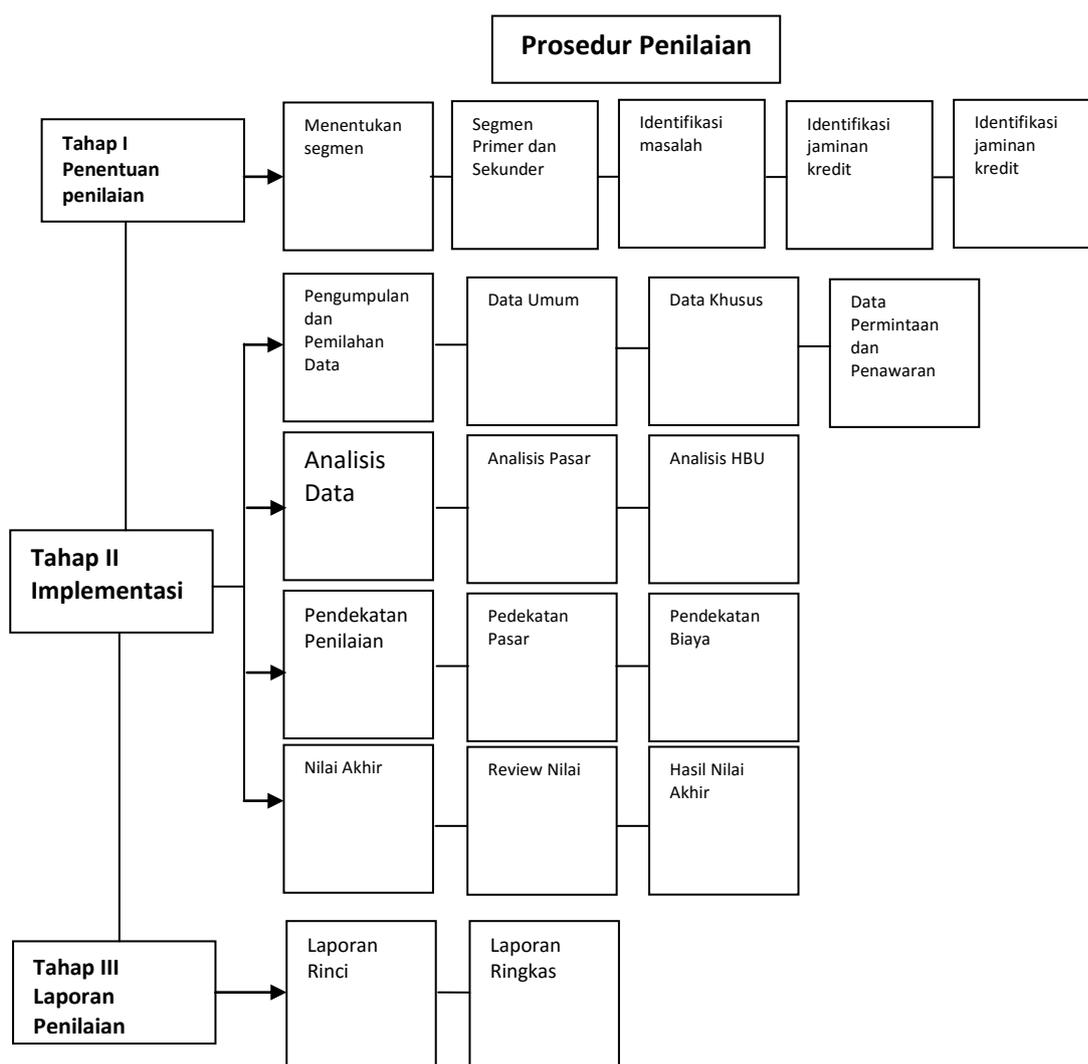
Sumber : bank

Setelah dilakukan pemberian skor pada aset yang digunakan perlu mengumpulkan data yang berhubungan dengan jaminan kredit secara terperinci untuk dapat menghasilkan penilaian yang mengacu pada harga pasar. Data yang dikumpulkan merupakan data yang bersifat umum, khusus, dan sesuai dengan permintaan dan penawaran pasar. Data umum terkait dengan lingkungan sekitar lokasi keberadaan aset, sedangkan data khusus berupa ukuran, luas, kelengkapan sertifikat, IMB, dan sebagainya sampai lengkap, serta memastikan bahwa aset tersebut tidak sedang dalam sengketa. Sedangkan permintaan dan penawaran pasar ini mengacu kepada harga pasar yang pada saat dilakukan penilaian.

Penilai internal bank dalam melakukan penilaian jaminan kredit menggunakan pendekatan pasar dan pendekatan biaya. Hal ini dilakukan karena penilai internal melihat

klien yang sering ditangani lebih pada segmen menengah dan jaminan yang digunakan untuk penilaian lebih banyak pada aset tetap. Pada dasarnya bank lebih mengutamakan jaminan berupa aset tetap seperti tanah dan bangunan karena tidak bergerak dan mudah mendapatkan informasi keberadaannya.

Hasil akhir penilaian berdasarkan data-data yang diperoleh dan berdasarkan perhitungan dengan menggunakan pendekatan yang digunakan untuk melakukan perhitungan. Namun dengan jenis kredit yang disediakan oleh bank, tidak menutup kemungkinan adanya pengaruh penilai independen dalam mengambil keputusan menentukan nilai jaminan kredit, sehingga dilakukan *review* (memastikan nilai) kemudian membuat laporan baik secara rinci maupun ringkas.



**Gambar 2**  
**Prosedur Penilaian Internal Bank**

**Prosedur Penilaian Jaminan Kredit oleh Penilai Independen**

Penilai independen melakukan penilaian terhadap aset jaminan kredit sebenarnya diawali dengan lingkup penugasannya. Penilai independen perlu melakukan identifikasi klien dan pengguna laporan sehingga jelas kegunaan dari laporan penilaian ini akan digunakan oleh

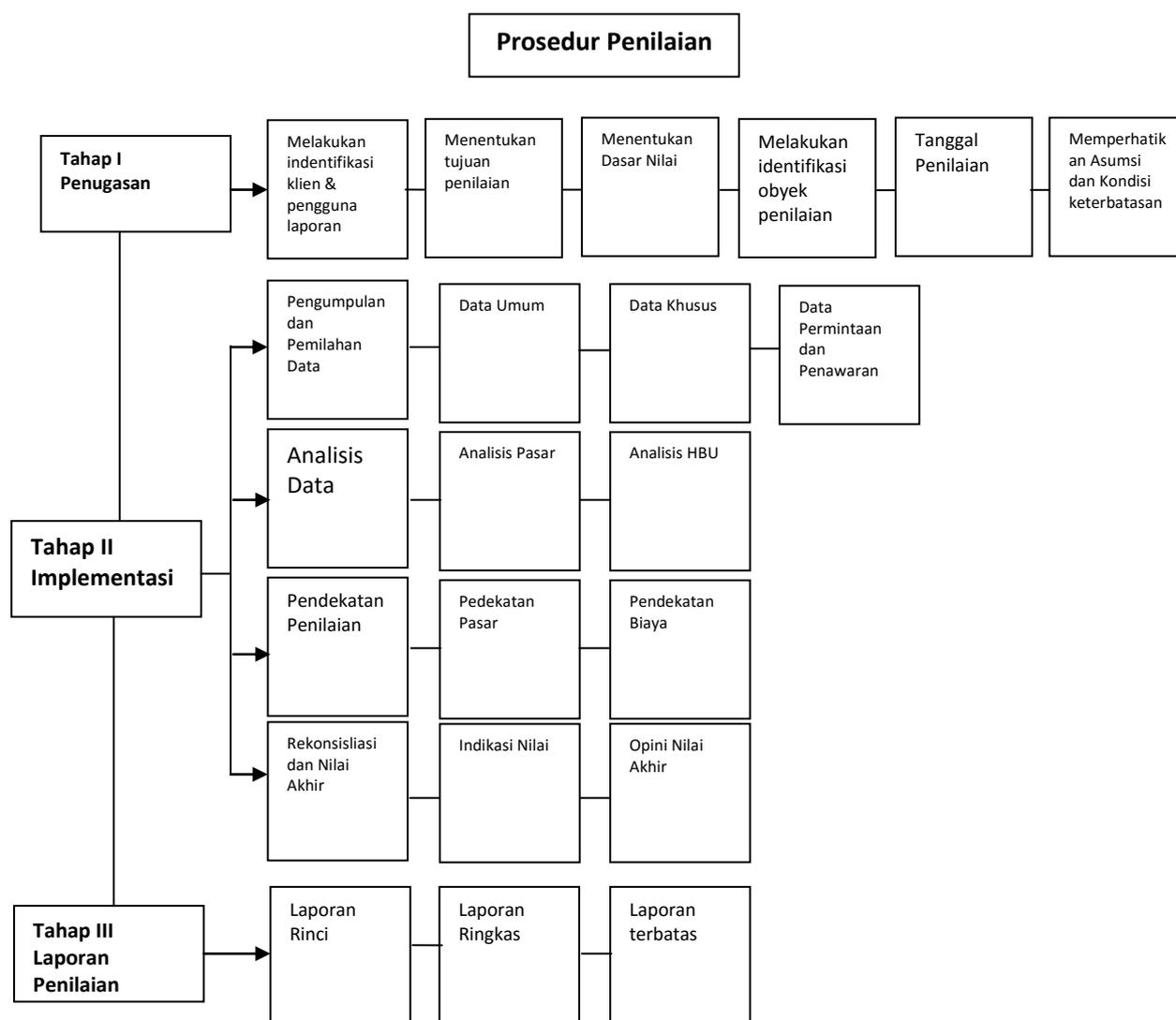
siapa karena laporan ini tidak untuk dipublikasikan. Penilai independen dapat melakukan penilaian berdasarkan penugasan dari individu perseorangan yang akan mengajukan kredit ke bank sehingga menggunakan jasa penilai untuk menilai aset yang dimilikinya. Selain itu penilai independen juga dapat melakukan penilaian jaminan kredit ini oleh pihak bank yang sudah menjadi rekanan.

Sebenarnya penilai independen ini melakukan penilaian menurut hasil penelitian ini penilai independen harus mengetahui sejak awal mengenai tujuan penilaian yang diajukan oleh pengguna jasa penilai. Dalam kasus penelitian ini adalah tujuannya untuk penilaian jaminan kredit yang akan diajukan ke bank. Hal ini perlu diketahui sejak awal untuk mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan. Selanjutnya menentukan nilai dasar sebagai acuan untuk melakukan penilaian karena pada dasarnya dalam menentukan dasar nilai setidaknya menunjukkan harga yang mungkin dapat dicapai di pasar bebas dan terbuka. Selain itu dasar penilaian paling tidak menunjukkan harga yang layak disepakati dua pihak tertentu untuk pertukaran suatu aset. Penilaian yang dilakukan penilai independen tetap mengedepankan profesionalitas sehingga nilai aset yang dinilai sesuai nilai pasar atau menggunakan nilai wajar yang tidak jauh beda dengan nilai pasar.

Penilai independen dalam melakukan penilaian pada dasarnya hampir sama dengan penilai dari pihak bank yaitu memerlukan data. Data ini diperoleh dengan cara indentifikasi obyek dengan penuh kejelian. Dalam hal ini penilai independen perlu melakukan survey lokasi untuk memastikan keberadaan aset yang dijadikan sebagai jaminan kredit. Survei lokasi keberadaan aset dilakukan untuk mendapatkan dokumentasi dari jenis jaminan kredit yang akan dinilai seperti bukti bentuk fisiknya, ukuran, berat, jenis, kepemilikan, keabsahan aset yang akan dijadikan sebagai jaminan kredit serta data pendukung yang diperlukan.

Penilai independen menggunakan asumsi dan kondisi pembatas sebagai tambahan data untuk memberikan penilaian yang sesuai dengan kondisi yang sesungguhnya. Hal ini dilakukan penilai independen ketika kesulitan untuk mengumpulkan data seperti kesulitan untuk masuk ke obyek yang menjadi jaminan kredit. Namun asumsi ini digunakan masih dalam batas kewajaran.

Pengumpulan data juga dilakukan sama dengan penilai internal bank, hanya saja ketika sudah dilakukan analisis pasar dan analisis HBU akan muncul nilai akhir yang perlu dilakukan rekonsiliasi sehingga mendapatkan nilai pasar yang wajar. Nilai tersebut akan muncul dengan indikasi yang wajar sehingga akan diberikan opini nilai sebagai pendukung. Selanjutnya untuk pelaporan dibuat secara rinci, ringkas, maupun terbatas sesuai dengan permintaan dan penugasan sejak awal.



**Gambar 3**  
**Prosedur Penilaian Penilai Independen**

**Perbandingan Prosedur Penilaian**

Pada prinsipnya penilai internal bank dan penilai independen dalam melakukan penilaian jaminan kredit berpedoman pada peraturan yang berlaku yaitu Standar Penilaian Indoensia (SPI). Penilai internal bank dalam melakukan penilaian jaminan kredit melalui proses pengelompokan jenis kredit yang diberikan sehingga dapat menentukan jaminan kredit yang dapat diterima oleh bank. Penilai independen melakukan penilaian berdasarkan lingkup penugasan yang diberikan dengan melakukan identifikasi setiap data yang diperlukan.

Penilai independen dan penilai internal tentunya berpedoman pada data yang telah dikumpulkan dan diverifikasi kebenarannya seperti kelengkapan dokumen serta keabsahannya secara hukum sehingga jelas dalam legalitasnya. Penilai internal bank memperhatikan detail kelengkapan dokumen beserta asumsi yang digunakan apabila data kurang lengkap, begitu juga dengan penilai independen. Namun penilai internal bank lebih memperhatikan mengenai informasi tambahan berupa aset yang digunakan dalam jaminan

kredit yaitu apakah masih dalam sengketa atau tidak sedangkan penilai independen sesuai dengan tujuan penilaian hanya memperhatikan kelengkapan dokumen.

Prosedur dalam melakukan identifikasi obyek penilaian baik penilai internal bank dan penilai independen tetap memerlukan kelengkapan dokumen terkait dengan aset yang dinilai, mulai dari jenis aset, kepemilikan, dan segi hukum. Penilai internal bank memperhatikan adanya *risk acceptance criteria* (RAC) sebagai bentuk tindakan kehati-hatian dalam menyalurkan kredit sehingga melihat risiko kredit karena bank merupakan pengguna laporan penilaian untuk menentukan pemberian kredit. Sedangkan penilai independen hanya melakukan penilaian ketika ada penugasan dari klien sehingga hanya memperhatikan kelengkapan dokumen serta data pendukung lainnya namun tidak memperhatikan adanya risiko yang berhubungan dengan kredit, sehingga melakukan penilaian dengan nilai yang wajar.

Prosedur penilaian yang dilakukan oleh penilai internal bank dan penilai independen dalam menganalisis data yang dikumpulkan relatif sama yang adanya data terkait dengan wilayah perkotaan, lingkungan sekitar, serta obyek yang digunakan sebagai penilaian. Untuk melakukan analisis data menggunakan analisis pasar dan analisis HBU. Analisis pasar ini digunakan berdasarkan studi pasar untuk dapat menentukan nilai pasar yang wajar dan dapat dipertanggungjawabkan, sedangkan analisis HBU dilakukan untuk melihat fungsi kegunaan aset seperti misalnya tanah kosong. Pendekatan penilaian jaminan kredit yang digunakan oleh penilai internal bank dan penilai independen sama-sama lebih banyak menggunakan pendekatan pasar dan pendekatan biaya. Hal ini dilakukan untuk menentukan penilaian yang sesuai dengan harga pasar serta biaya yang digunakan, sehingga nilai akhir menjadi nilai yang wajar, namun terkadang bank menggunakan nilai yang terendah sebagai hasil akhir.

Perbedaan pendekatan penilaian ini dapat menyebabkan hasil penilaian yang berbeda sehingga perlu adanya verifikasi data yang digunakan diantara penilai internal bank dan penilai independen. Perbedaan atau gap hasil penilaian ini tidak serta merta mengindikasikan salah dalam melakukan penilaian namun perlu diidentifikasi lebih lanjut. Ketika bank tetap bertahan dengan hasil penilaian yang dilakukan dan penilai independen juga tetap bertahan dengan nilai yang telah diterbitkan maka perlu adanya konfirmasi mengenai data yang digunakan. Seperti dalam ketentuan Bank Indonesia, ketika hasil penilaian penilai internal bank dan penilai independen terjadi perbedaan maka dapat diambil keputusan hasilnya dengan nilai yang wajar. Perbedaan penilaian ini sebenarnya dapat dilihat dari kewajarannya namun tidak dapat dilihat persentasenya karena pada dasarnya hasil penilaian ini adalah melihat harga pasar, pada kenyataannya tidak ada harga pasar yang pas namun dapat dilihat dari kewajarannya tentunya didukung dengan data yang dapat dipertanggungjawabkan.

Perbedaan prosedur penilaian jaminan kredit oleh penilai internal bank dan penilai independen terlihat pada lingkup penugasan dimana dalam hal ini bank sebagai pengguna laporan sedangkan KJPP sebagai pihak yang diberi tugas untuk melakukan penilaian. Penilai internal bank menggunakan prosedur penilaian yang sama namun tetap memperhatikan adanya risiko kredit yang dapat diterima oleh karena itu terkadang bank menggunakan nilai terendah terkait dengan pengajuan kredit. Untuk melakukan analisis dan dasar penilaian obyek kedua penilai menggunakan prosedur yang sama dengan menggunakan pendekatan pasar dan pendekatan biaya.

**Tabel 2. Perbandingan Prosedur Penilaian**

No	Prosedur Penilaian	Penilai Internal Bank	Penilai Independen
1	Peraturan Penilaian	PBI No.7/2/PBI/2005 dan SPI	SPI dan KEPI
2	Lingkup Penugasan	Berdasarkan dari klien individu	Berdasarkan dari klien, oleh bank atau individu
3	Identifikasi klien dan pengguna laporan	Klien berasal dari individu, pengguna laporan adalah bank	Klien berasal dari individu maupun bank, pengguna laporan dari individu maupun bank
4	Penentuan Tujuan Penilaian	Berdasarkan tujuan klien	Berdasarkan tujuan klien
5	Penentuan Dasar nilai	Berdasarkan aset yang dinilai	Berdasarkan aset yang dinilai ditambah dengan asumsi dan keterbatasan
6	Identifikasi obyek penilaian	Kelengkapan dokumen, adanya jenis agunan yang diterima, adanya <i>risk acceptance criteria</i> (RAC), dan <i>scoring</i> obyek penilaian	Kelengkapan dokumen, tidak berhubungan dengan risiko
7	Data Penilaian	Umum, Khusus, dan perbandingan	Umum, Khusus, dan perbandingan
8	Analisis Data	Analisis Pasar, Analisis HBU	Analisis Pasar, Analisis HBU
9	Pendekatan Penilaian	Pendekatan harga pasar dan pendekatan biaya	Pendekatan harga pasar dan pendekatan biaya
10	Nilai Akhir	Sesuai dengan obyek penilaian namun terkadang mengutamakan nilai terendah	Sesuai dengan obyek penilaian
11	Laporan	Rinci dan Ringkas	Rinci, Ringkas, dan terbatas

## 5. SIMPULAN

Penilai internal bank melakukan penilaian jaminan kredit dengan menentukan jenis kredit yang akan diberikan kepada nasabah sehingga dapat ditentukan jaminan kredit yang dapat diterima oleh bank baik yang berupa non tanah dan bangunan atau tunai, dan tanah dan bangunan. Penilaian jaminan kredit oleh penilai internal bank memperhatikan dengan detail setiap dokumen dan jenis aset yang digunakan sebagai jaminan kredit, selain itu juga memperhatikan aset tersebut masih dalam sengketa atau tidak sehingga itu mempengaruhi tinggi rendahnya nilai.

Penilai independen melakukan penilaian aset jaminan kredit berdasarkan lingkup penugasan yang diberikan oleh klien karena penilai independen merupakan kegiatan jasa yang akan melakukan penilaian sesuai dengan tujuan penilain dari klien. Oleh karena itu penilai independen melakukan identifikasi klien dan pengguna laporan. Penilai independen menggunakan data sesuai dengan jenis aset yang digunakan sebagai jaminan kredit dengan kriteria data umum, data khusus, dan permintaan dan penawaran. Selain itu ditambah dengan asumsi dan keterbatasan dalam melakukan penilaian.

Perbedaan prosedur penilaian jaminan kredit terlihat pada lingkup penugasan dimana dalam hal ini bank sebagai pengguna laporan sedangkan KJPP sebagai pihak yang diberi tugas untuk melakukan penilaian. Penilai internal bank menggunakan prosedur penilaian yang sama namun tetap memperhatikan adanya risiko kredit yang dapat diterima oleh karena itu terkadang bank menggunakan nilai terendah terkait dengan pengajuan kredit. Untuk melakukan analisis dan dasar penilaian obyek kedua penilai menggunakan prosedur yang sama dengan menggunakan pendekatan pasar dan pendekatan biaya. Selain itu terjadinya gap

nilai antara penilai independen dan penilai internal bank dapat dijadikan sebagai pembanding untuk bank dalam melihat nilai kewajaran. Pada dasarnya penilai internal bank dan penilai independen telah melaksanakan tugasnya melakukan penilaian sesuai dengan pertaturan yang berlaku.

Penilai internal bank dan penilai independen tetap melakukan tugasnya dalam menilai suatu aset dengan peraturan yang berlaku dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian untuk keuntungan bersama. Obyektifitas penilaian menjadi hal utama dalam melakukan penilaian meskipun pada akhirnya terjadi perbedaan nilai akhir dalam penilaiannya. Verifikasi data yang kredibel dengan asumsi yang berdasar pada fakta adalah salah satu cara untuk menentukan nilai wajar ketika terjadi perbedaan hasil penilaian.

## DAFTAR PUSTAKA

- Afkar, T. (2014a). Pengaruh Pembiayaan Modal Kerja, Pembiayaan Investasi, dan Pembiayaan Konsumsi Terhadap Likuiditas Perbankan Syariah Indonesia (Studi Likuiditas Bank Umum Syariah dan Usaha Unit Syariah Pra dan Pasca Krisis Keuangan 2008). *Cendekia*. Vol. 8 No 1 Maret – Agustus 2014.
- Afkar, T. (2014b). Pengaruh *Non Performing Finance* Terhadap Likuiditas Perbankan Syariah di Indonesia (Studi Kasus Pasca Krisis Keuangan Global). *Jurnal Ekosiana*, Vol.1, No.2 September 2014.
- Afkar, T. (2015a). Pengaruh Risiko Kredit Terhadap Kecukupan Modal Perbankan Syariah di Indoensia. *Ekosiana:Jurnal Ekonomi Syariah*. Vol. 2, No. 2. September 2015.
- Afkar, T. (2015b). Analisis Daya Tahan Perbankan Syariah dalam Krisis Keuangan Global. Surabaya : Universitas Airlangga. *Disertasi*.
- Afkar, T. (2015c). Financing Mechanism of Islamic Banking. *The International Journal of Social Science*. Vol. 32 No. 1, E-ISSN 2305-4557 Maret 2015.
- Afkar, T. (2016a). Efektivitas Pengendalian Preventif, Pengendalian Detektif, dan Pengendalian Represif Terhadap Pencegahan Kecurangan Akuntansi. *Majalah Ekonomi*. Volume XXI, No. 2, Desember ISSN 1411-9501.
- Afkar, T., Wicaksono, J. W., Faujiah, A. (2016b). *Mendesain Akuntansi Anti Korupsi*. Surabaya : Staina Press.
- Afkar, T. (2017a). Analisis Pengaruh Kredit Macet dan Kecukupan Likuiditas Terhadap Efisiensi Biaya Operasional Bank Umum Syariah di Indonesia. *Asian Journal of Innovation and Entrepreneurship*. Vol. 02., No. 02 May 2017. e-ISSN 2477-0574, p-ISSN 2477-3824.

- Afkar, T. (2017b). Pengaruh Pembiayaan Usaha Mikro, Kecil, Menengah (UMKM), Dan Kecukupan Modal Terhadap Kemampuan Mendapatkan Laba Dari Aset Perbankan Syariah Di Indonesia. *Al-Uqud Journal of Economic Islamics*. Vol.1, No.2, July 2017. E-ISSN 2548-3544, P-ISSN 2549-0850, pp 183-201.
- Afkar, T., Miradji, M. A., Hariawan, F. (2018). The Influence Of Anti-Corruption Values In Honesty, Awareness, And Independence On The Application Of The Principles Of Islamic Financial System. *Majalah Ekonomi*. Vol. XXIII, No. 1, Juli 2018. ISSN 1411-9501.
- AIREA. (1987). *The Appraisal of Real Estate, 5th Edition*, American Institute of Real Estate Appraiser, Chicago, Illinois.
- Badruzaman, M. D. (2007). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : Alumni.
- Djati, M., Kashadi., Badriyah, S. M. (2016). Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Dibeberani Hak Tanggungan. *Diponegoro Law Review*. Volume 5, Nomor 2, Tahun 2016.
- Hanifa, M. N. dan Pranoto. (2016). Faktor-Faktor Bank Dalam Memberikan Pinjaman Kredit Dengan Jaminan Barang Komoditas. *Privat Law*. Vol. IV No 1 Januari-Juni 2016.
- Harahap, T. Y. S. (2015). Perjanjian Kerja Sama Antara Bank Dengan Jasa Penilaian Publik (KJPP) Dalam Hal Penilaian Agunan Kredit Pemilikan Rumah (Suatu Penelitian Di Pt. Bank Cimb Niaga Tbk, Cabang Medan Bukit Barisan). Medan.
- Harjanto, B. (1999). Analisis Tingkat Kapitalisasi Sektor Perumahan dan Faktor-faktor yang Mempengaruhinya. *Jurnal Survei dan Penilaian Properti*. Juli, 21-35.
- Hidayati, W. dan Harjanto, B. (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti, Edisi Pertama*. Yogyakarta : BPFE.
- MAPPI. (2015). *Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VI-2015*. Jakarta : KPSPI.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.
- Prawoto, A. (2012). *Teori dan Praktek Penilaian Properti, Edisi Kedua*. Yogyakarta : BPFE.

Safitri, N., Salim, I., Utomo, B. B. (2016). Persepsi Nasabah Terhadap Penilaian Kredit 5c Oleh BRI Kcp Unit Gusti Situt Mahmud. Program Studi Pendidikan Ekonomi FKIP Untan Pontianak.

Sofwan, S. S. M. (1980). *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta : Liberty Offset.

Sugiyono. (2008). *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung : Alfabeta.

Supomo. (2002). Peranan Konsultan Penilai dalam Mendukung Pertumbuhan Perbankan. *Makalah Seminar Nasional Peranan Lembaga Properti atau Harta Kekayaan Negara. Daerah dan Swasta dalam Perekonomian*, Yogyakarta: 10 Agustus 2002.

Yin, R. K. (2014). *Studi Kasus Desain & Metode*. Jakarta : Rajawali Pres.