

TESIS

**PEMAKNAAN TERHADAP LAPORAN PENILAIAN APPRAISAL
PROPERTI**

THE MEANING OF APPRAISAL PROPERTY REPORT

FITRI RAHMAWATI



kepada

**PROGRAM MAGISTER AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020**

TESIS

**PEMAKNAAN TERHADAP LAPORAN PENILAIAN APPRAISAL
PROPERTI**

THE MEANING OF APPRAISAL PROPERTY REPORT

**FITRI RAHMAWATI
A062181012**



kepada

**PROGRAM MAGISTER AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020**

TESIS

PEMAKNAAN TERHADAP LAPORAN PENILAIAN APPRAISAL PROPERTI

disusun dan diajukan oleh

FITRI RAHMAWATI

A062181012

telah dipertahankan dalam sidang ujian tesis
pada tanggal **17 NOVEMBER 2020**
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Komisi Penasihat

Ketua

Anggota



Dr. Darwis Said, SE., Ak., M.SA.
NIP. 196608221994031009



Dr. Nirwana, SE., Ak., M.Si., CA.
NIP. 196511271981032001

Ketua Program Studi
Magister Sains Akuntansi



Dr. R. A. Damayanti, S.E., M.Soc.Sc., Ak.
NIP. 196703191992032003

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin



Prof. Dr. Abd. Rahman Kadir, SE., M.Si.
NIP. 196402051988101001

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Fitri Rahmawati
Nomor mahasiswa : A062181012
Program studi : Magister Akuntansi

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 17 November 2020

Yang menyatakan



Fitri Rahmawati

PRAKATA

Segala puji bagi Allah SWT serta salam & shalawat
bagi Nabi Muhammad SAW.

Pertama-tama penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada orang tua, Abdul Rahim dan Wahida yang menyekolahkan penulis hingga sekarang tanpa mengharap imbalan dan tanpa bantuan beasiswa.

Penelitian ini tak akan selesai tanpa adanya arahan dari bapak Dr. Darwis Said, SE., Ak., M.SA dan ibu Dr. Nirwana, SE.,Ak.,M.Si.,CA selaku pembimbing. serta saran dan kritik dari bapak Dr. Alimuddin, SE.,MM.,Ak.,CPMA., ibu Dr. R.A. Damayanti, SE., Ak. M.Soc.Sc., CA dan ibu Prof. Dr. Mediaty, SE., Ak., M.Si., CA. Terima kasih juga kepada bapak Prof. Dr. Abd. Rahman Kadir, SE., Ak., M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Ekonomi dan Bisnis dan bapak Dr. R.A. Damayanti, SE., Ak. M.Soc.Sc., CA selaku ketua program studi Magister Akuntansi. Kepada seluruh staf dan pengajar program pascasarjana Fakultas Ekonomi dan Bisnis penulis ucapkan terima kasih atas curahan ilmunya.

Kepada kakanda Nur Hidayah dan Anugrah Jihadi serta kakanda Rahmat Januar Noor dan keponakanku Ahmad Raid Noor, penulis juga menghaturkan terima kasih atas dukungan yang diberikan dalam proses penyelesaian tesis.

Kepada Dewi Mustiasanti dan Salsabila, penulis juga menghaturkan terima kasih karena telah membantu dalam proses belajar di kelas, semoga yang baik-baik segera disegerakan. Penulis menghaturkan terima kasih kepada teman-teman MAKSI 2018 terutama teman-teman di kelas MAKSI B. Bersemangatlah.

Penulis juga menghaturkan terima kasih kepada pihak perusahaan, Kantor Jasa Penilai Publik Rengganis, Hamid dan Rekan cabang Makassar dan kepada para informan yang telah membantu dan memberi kemudahan untuk terlaksananya penelitian ini.

Terima kasih telah membaca dan semoga tulisan ini dapat memberi manfaat bagi kita semua

Long live learner

Makassar, November 2020

Fitri Rahmawati

ABSTRAK

Pemaknaan Terhadap Laporan Penilaian Appraisal Properti

Fitri Rahmawati
Darwis Said
Nirwana

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana nilai suatu objek properti dimaknai dalam laporan penilaian properti. Beserta reaksi yang ditumbulkan terhadap laporan.

Penelitian ini dilakukan di salah satu kantor jasa penilai publik, yaitu KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan menggunakan teknik pengumpulan data melalui observasi dan wawancara kemudian dianalisis dengan menggunakan metode semiotika struktural dan semiotika denotatif-konotatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara sintagmatik laporan penilaian telah disusun sesuai aturan Standar Penilaian Indonesia (SPI) untuk penilaian bertujuan lelang. Bagi penilai dalam memaknai laporan appraisal adalah sebuah bentuk kepatuhan terhadap aturan yang berlaku, di dalam laporan appraisal terdapat poin yang dianggap penting yaitu lokasi dan lingkungan sekitar, uraian tapak, dokumen kepemilikan, deskripsi bangunan, gambaran pasar dan waktu ekspos, pendekatan dan metode penilaian, dan kesimpulan penilaian kedelapan elemen tersebut berpengaruh dalam proses terciptanya nilai. Bagi pengguna hanya berfokus pada nilai yang dihasilkan dari objek penilaian dengan melihat unsur keabsahan dari objek penilaian tersebut tanpa mempertimbangkan komponen lain yang ada dalam laporan.

Analisis secara sintagmatik menemukan berbagai bentuk narasi yang ingin dibangun, jika meninjau struktur laporan yang telah disusun oleh KJPP RHR hendak membangun makna bahwa laporan penilaian merupakan serangkaian narasi yang bersifat sistematis, logis, objektif dan relevan terhadap situasi pasar.

Secara pragmatik membuktikan bahwa laporan appraisal yang telah disusun oleh KJPP RHR membawa sebuah esensi dari KJPP yaitu dengan menampilkan kualitas informasi terkait dengan objek properti. Sedangkan dari sisi pengguna, peneliti menemukan bahwa (1) Laporan penilaian dari penilai independen digunakan untuk mematuhi aturan yang ditetapkan oleh pemerintah (2) Laporan penilaian dari penilai independen diperlukan untuk mendapatkan legitimasi dari balai lelang property serta kepada orang yang akan membeli objek tersebut (3) Laporan penilaian dari penilai independen dapat digunakan sebagai data pembanding data yang telah dirumuskan oleh penilai internal.

Penilai dalam memaknai hasil penilaian sebagai elaborasi antara pengetahuan, intuisi, dan standar yang ditetapkan dan kemudian diwujudkan ke suatu nilai sebagai tanda suatu objek. Selain itu senantiasa dituntut untuk mengedepankan integritas, guna menjauhi potensi fraud.

Sementara, bagi pengguna atau PT. XYZ, hasil penilaian secara denotasi (makna tingkat pertama) merupakan harga objek properti yang dilelang sedangkan makna tingkat kedua (konotasi) yaitu sebagai harga pembanding dari harga yang telah ditentukan oleh penilai internal.

Adapun kesimpulan kesenjangan makna di antara penilai dan pengguna terkadang berujung pada tindakan ekstrim dari masing-masing pihak, ialah (1) tak jarang dijumpai penilai yang menyalahgunakan legitimasinya sebagai penilai dengan menyusun dan menyimpulkan penilaian appraisal berdasarkan 'nilai' yang telah

dititipkan pengguna kepadanya. (2) tak jarang dijumpai pengguna yang tak menerima laporan yang ditelaah ditafsir oleh penilai, sehingga tak jarang pengguna melakukan intervensi bahkan memutuskan untuk tidak melanjutkan proses penilaian.

Kata kunci : Properti, Laporan Penilaian Appraisal, Semiotika

ABSTRACT

The Meaning of Appraisal Property Report

Fitri Rahmawati
Darwis Said
Nirwana

This research was conducted at one of the public appraisal service offices, namely KJPP Rengganis, Hamid and Rekan. The research method used is a qualitative method using data collection techniques through observation and interviews then analyzed using structural semiotics and denotative-connotative semiotics methods.

The results show that the assessment report has been prepared syntagmatically in accordance with the Indonesian Assessment Standard (SPI) rules for auction purpose assessment. In interpreting the appraisal report, the appraisal report is a form of compliance with applicable regulations, in the appraisal report there are points that are considered important, namely the location and surrounding environment, site description, ownership documents, building descriptions, market description and exposure time, assessment approaches and methods, and the conclusion of the assessment of the eight elements is instrumental in the process of creating value. For users, it only focuses on the value generated from the appraisal object by looking at the validity of the assessment object without considering other components in the report.

Syntagmatic analysis by finding various forms of narrative to be built, if you review the structure of the report that has been prepared by KJPP RHR, you want to build the meaning that the assessment report is a series of narratives that are systematic, logical, objective and relevant to the market situation.

Pragmatically, it shows that the appraisal report that has been prepared by KJPP RHR carries an essence of KJPP, namely by displaying the quality of information related to property objects. Meanwhile, from the user side, the researcher found that (1) the appraisal report from the independent appraiser was used to comply with the rules set by the government (2) the appraisal report from the independent appraiser was needed to gain legitimacy from the property auction house and to the person who would buy the object (3) The appraisal report from the independent appraiser can be used as comparative data for the data formulated by the internal appraiser.

Appraisers in interpreting the results of the assessment as an elaboration of knowledge, intuition, and standards set and then transformed into a value as a sign of an object. In addition, we are always required to prioritize integrity, in order to avoid potential fraud.

Meanwhile, for users or PT. XYZ, the result of the denotation (first level meaning) is the price of the property object being auctioned, while the second level meaning (connotation) is the comparison price of the price determined by the internal appraiser.

The conclusion of the meaning gap between appraisers and users sometimes leads to extreme action from each party, namely (1) it is not uncommon for appraisers to abuse their legitimacy as an appraiser by compiling and concluding appraisal assessments based on the 'value' the user has entrusted to him. (2) it is not uncommon for users not to receive reports that have been interpreted by the assessors, so that users often intervene and even decide not to continue the assessment process.

Keywords: Property, Appraisal Report, Semiotics

DAFTAR ISI

Halaman Sampul.....	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Daftar Isi.....	iii
Daftar Gambar	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Fokus Penelitian.....	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Kegunaan Penelitian.....	8
1.4.1 Kegunaan Teoritis.....	8
1.4.2 Kegunaan Praktis.....	8
BAB II KAJIAN MAKNA DAN SEMIOTIKA (Sebuah Upaya Interpretasi Manusia Terhadap Objek)	10
2.1 Kajian Makna: Ada Makna Dalam Diri Manusia.....	10
2.2 Kajian Semiotika: Penafsiran Atas Tanda-Tanda	12
2.3 Properti: Kepentingan, Hak Dan Manfaat Kepemilikan	14
2.3.1. Pendekatan dan Metode Penilaian Properti.....	19
2.3.1.1 Pernyataan Standar.....	19
2.3.1.2 Pendekatan Pasar	20
2.3.1.3 Pendekatan Pendapatan	21
2.3.1.4 Pendekatan Biaya.....	23
2.3.1.5 Penilaian Aset Tetap Berdasarkan PSAK 68 IAI	24
2.3.1.6 Penilaian Properti Berdasarkan SPI MAPPI	25
2.4 Jasa Appraisal: Sebuah Seni Menaksir Nilai	27
2.5 Penelitian Terdahulu	28
2.6 Kerangka Teoritis	30
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	32
3.1 Lokasi Penelitian	32

3.2 Metode Penelitian	32
3.3 Semiotika Sebagai Alat Analisis	33
3.4 Jenis dan Sumber Data	37
3.5 Penentuan Informan	38
3.6 Teknik Pengumpulan Data	39
3.7 Pengecekan Validitas dan Reliabilitas Temuan	40
BAB IV Penilai dan Pengguna Jasa Appraisal	42
4.1 KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan Sebagai Penilai Appraisal.....	44
4.2 Pengguna Laporan Appraisal	48
4.2.1 PT XYZ.....	48
4.2.2 Sistematika Penyusunan Laporan Appraisal KJPP Rengganis, Hamid, Dan Rekan	49
BAB V Semiotika Struktural	59
5.1 Analisis Sintagmatik	60
5.1.1 Narasi Sudut Pandang Penilai.....	63
5.1.2 Narasi Sudut Pandang Pengguna	75
5.2 Hasil Analisis Pragmatik	82
5.2.1 Analisis Pragmatik Dari Sisi Penilai.....	83
5.2.2 Analisis Pragmatik Dari Sisi Pengguna.....	87
BAB VI Semiotika Appraisal: Selisih Persepsi di Ujung Narasi	89
6.1 Peran Intuisi Penilai Menandai Objek	92
6.2 Makna Denotasi Penilai: Ekspektasi dan Realita	98
6.3 Makna Konotasi: Semua Menilai Semua	101
6.3.1 Makna Konotasi Pengguna: Menghindari Kerugian	102
6.3.2 Makna Konotasi Penilai: Potensi Fraud	106
6.3.3. Debitur: Meninggalkan Makna Konotasi.....	108
6.3.4. Perbedaan Makna (Kesenjangan Antara Penilai dan Pengguna	109
6.4 Resume	111
BAB VII Penutup	113

7.1 Kesimpulan	113
7.2 Implikasi Penelitian	116
7.3 Keterbatasan Penelitian.....	117
DAFTAR PUSTAKA.....	118

DAFTAR TABEL

Table 4.1 Perbandingan Komponen Laporan Penilaian KJPP RHR dan SPI ..	57
Table 5.1 Analisis Sintagmatik.....	60
Table 5.2 Analisis Pragmatik Penilai	85
Table 5.3 Analisis Pragmatik Pengguna.....	87
Table 6.1 Analisis dari Sisi Pengguna	89
Table 6.2 Analisis dari Sisi Penilai.....	90

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Prosedur Penilaian Oleh Penilai Independen	27
Gambar 2.2 Kerangka Pikir Penelitian	31
Gambar 3.1 Tahapan Penelitian	35
Gambar 3.2 Hubungan Sintagmatik – Pragmatik Dalam Penilaian	35
Gambar 3.3 Skema Tingkatan Tanda	36
Gambar 3.4 Triangulasi Sumber Data dan Triangulasi Teknik Pengumpulan Data	41
Gambar 4.1 Struktur Organisasi KJPP RHR	46
Gambar 4.2 Struktur Organisasi Kantor Pusat KJPP RHR.....	46
Gambar 4.3 Mekanisme Penyaluran Kredit	49
Gambar 5.1 Uraian Tapak	65
Gambar 5.2 Waktu Ekspos	71

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penilaian/appraisal atau *valuation asset* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari proses transaksional. Penilaian, baik berupa tanah bangunan (*real property*) maupun *personal property*, semakin banyak dibutuhkan dan digunakan dalam proses penjaminan kredit ke bank, transaksi jual beli, *joint venture*, pembagian harta warisan atau hanya sekedar untuk mengetahui nilai dari sebuah aset tersebut (Sujono, 2011). Profesi penilai semakin berkembang seiring peningkatan ekonomi global. Penilai profesional diwajibkan untuk tunduk dan konsisten pada tata laku dan etika (*code of conduct and ethic*) terkait aktivitas perdagangan dan jasa yang telah diatur oleh World Trade Organization (WTO) (Putri dkk., 2016).

Indonesia mengatur usaha jasa penilai melalui Keputusan Menteri Perdagangan nomor 161/VI/177. Pada tahun 2008, Menteri Keuangan menerbitkan peraturan No. 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik. Berdasarkan peraturan Menteri Keuangan itu juga yang awalnya usaha jasa penilai yang berbentuk perseroan terbatas diubah menjadi Kantor Jasa Penilai Publik. Kemudian muncul Peraturan Menteri Keuangan tentang Penilai Publik pada tanggal 2 Juni 2014 melalui PMK No. 101/PMK.01/2014 menggantikan PMK No. 125/PMK.01/2008 tentang Penilai Publik dan menyebutkan bahwa penilaian yang dilakukan oleh Penilai bertujuan untuk transaksi, pelaporan keuangan sektor privat dan sektor publik, penjaminan utang, penerimaan negara dan tujuan penilaian lainnya sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI).

Hasil dari suatu penilaian adalah suatu laporan lengkap yang berisi asumsi dan informasi secara lengkap dan terbuka berdasarkan pada data, informasi, dan secara profesional serta bertanggung jawab sehingga pemberi tugas maupun pengguna laporan akan menerima opini nilai tersebut (MAPPI, 2015). Segala kegiatan yang meliputi penilaian terhadap nilai ekonomis harta benda berwujud maupun tidak berwujud, penilaian terhadap proyek, kelayakan teknis, penilaian rekayasa, manajemen harta benda, bantuan terhadap proses jual beli dan penilaian usulan proyek serta jasa lainnya merupakan ruang lingkup kegiatan usaha penilai.

Di perkotaan, profesi penilai banyak dibutuhkan oleh perusahaan yang hendak *go public* atau perusahaan dalam rangka perhitungan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP) (Sujono, 2011). Sejak tahun 1970, jasa penilai banyak dimanfaatkan untuk kepentingan investasi. Mengingat pentingnya peran appraisal maka Bapepam menerbitkan Peraturan No.VII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.

Selain di perkotaan, jasa penilai juga dibutuhkan di setiap daerah yaitu untuk perhitungan nilai pajak daerah yang akan dijadikan sebagai Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Yuniarto, 2018). Namun jumlah penilai berkompeten yang sedikit sehingga tak banyak daerah yang memiliki penilai. Kondisi tersebut menyebabkan pemerintah daerah kesulitan untuk menentukan nilai riil dari suatu objek pajak.

Kegiatan usaha penilai publik tidak terlepas dari masalah dan kasus yang melibatkan para penilai. Sebagaimana pernyataan Faisal Basri yang dikutip dari Alfiyanah (2008),

“Rekayasa keuangan yang merugikan negara dan masyarakat, khususnya investor-investor kecil, dilakukan berulang kali oleh para pemilik dan pengelola korporasi tanpa sanksi yang berarti. Para

penasehat keuangan, perusahaan jasa penilai, dan auditor bisa melakukan apa saja sesuai keinginan nasabahnya asalkan dibayar mahal”.

Hal tersebut nampak pada kasus penilaian aset 7 bank yang mendapat bantuan dana likuiditas Bank Indonesia (BLBI) sebesar Rp 144,5 triliun (DJKN, 2008). Dalam hal ini terjadi perdebatan antara para pihak (Bank Indonesia, bank, jasa penilai, dan pemilik asset) karena mempunyai nilai yang berbeda satu dengan yang lain. Timbulnya permasalahan tersebut disebabkan adanya perbedaan penilaian di antara para pihak dalam menentukan nilai aset tersebut (DJKN, 2008).

Kasus pemalsuan surat rekomendasi untuk penentuan limit lelang sebuah tanah di Prigen, Pasuruan, Jawa Timur melibatkan pimpinan KJPP Achmanan Satria Pangoloan. Terdakwa dianggap secara sah dan meyakinkan membuat surat palsu yang digunakan untuk merekomendasi limit lelang sebuah tanah di Prigen milik Sienavanita dan Moling Simardjo. Dokumen tersebut kemudian digunakan bank BRI untuk melelang aset berupa tanah seluas 11 ha. Surat buatan terdakwa menyatakan aset tersebut memiliki indikasi pasar Rp 3,1 miliar dan akhirnya dilelang senilai Rp 2,154 miliar. Nilai yang dikeluarkan tersebut jauh berbeda dengan nilai yang ditentukan dua KJPP pembanding lainnya sehingga berdampak hukum dengan pembekuan izin penilai KJPP Achmanan Satria Pangoloan dan Rekan selama 1 (satu) tahun (Kemenkeu, 2014).

Kasus serupa terjadi di Karawang, Jawa Barat pada proyek pembangunan kereta cepat Jakarta – Bandung. Dalam hal ini timbul permasalahan di kawasan industri Karawang yang terkena dampak pembebasan lahan industri oleh pemerintah melalui konsorsium PT. Trans Heksa Karawang (THK). Konsorsium THK menemukan hal tidak wajar dan tidak memenuhi asas keadilan dalam proses penilaian ganti rugi lahan yang dilakukan KJPP MBPRU

sebab tidak menghitung tanah yang terdampak dan tersisa yang tidak dapat lagi difungsikan sesuai dengan peruntukannya sehingga penilaian ganti rugi tidak berdasarkan pada data yang akurat (pokja4.ekon.go.id, 2018). Padahal penilaian terkait lahan yang tidak dapat lagi difungsikan telah diatur dalam Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306) tentang penilaian terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (MAPPI, 2015).

Berbagai kasus yang melibatkan jasa penilaian baik secara personal maupun institusional mengindikasikan adanya efek dari penyalahgunaan atribut keprofesian untuk menguntungkan pihak tertentu. Kasus yang telah diuraikan pada paragraf sebelumnya menunjukkan bahwa pemberi kerja diuntungkan dari malpraktik penyedia jasa penilaian. Pada kasus KJPP MBRU yang terjadi ialah *mark-down* sedangkan pada kasus yang melibatkan KJPP Achmanan Satria Pangolan dan Rekan yang terjadi ialah *mark-up*. Kondisi demikian menyebabkan nilai aset yang dihasilkan cenderung bias dan tidak objektif (Djati dkk., 2016).

Penilaian aset yang tidak objektif memiliki konsekuensi logis yang turut serta dalam proses interaksi pengguna dan penilai. Konsekuensi pertama yang dihadapi yaitu terkait konsekuensi hukum dari tindakan penilaian yang tidak sesuai kode etik dapat berupa surat teguran hingga pencabutan izin (Djati dkk., 2016). Konsekuensi kedua yaitu terkait kepercayaan investor terhadap perilaku para masyarakat, hal tersebut nampak pada pernyataan Chris Santo Sinaga, perwakilan konsorsium THK yang dikutip dari laman www.dejurnal.com (2019).

“Tentunya kejadian ini sangat berbahaya bagi kelangsungan pertumbuhan ekonomi karena menurunkan kepercayaan investor dan mencoreng kredibilitas pemerintah...”

Kepercayaan investor merupakan salah satu ukuran kehandalan ekonomi dan berpengaruh langsung terhadap pertumbuhan ekonomi, utamanya di negara berkembang (Dinh dkk., 2019) seperti Indonesia. Hal tersebut sejalan dengan

penuturan Emirzon (2005: 1) bahwa praktek penilaian di Indonesia menghadapi berbagai permasalahan baik dari segi hukum maupun ekonomi.

Akan tetapi kontroversi terkait kekeliruan beberapa penyedia jasa penilai tidak menyurutkan kebutuhan atas keberadaan jasa penilaian. Sektor properti merupakan salah satu sektor usaha yang terus bertumbuh seiring meningkatnya jumlah penduduk di suatu wilayah (Jati, 2015). Pertumbuhan sektor properti ditunjang oleh sektor perbankan sebagai penyedia dana investasi, hubungan kedua sektor tersebut sebenarnya bersifat 2 (dua) sisi yaitu pertumbuhan sektor perbankan juga ditopang oleh sektor properti (Ulyana dkk., 2016).

Untuk memudahkan kerja perbankan dalam menyediakan dana investasi secara aman maka perbankan melibatkan lembaga penilai aset (*appraisal*) sebagai bagian dari fungsi *controlling* yang efektif apabila di kemudian hari terjadi sengketa perbankan (Djati dkk., 2016). Sejatinya, informasi penilaian aset tidak hanya berguna bagi bank sebagai penyedia dana namun juga bagi perusahaan yang akan berinvestasi untuk memprediksi keuntungan pada masa yang akan datang (Xidonasi dkk., 2007).

Salah satu contoh bahwa penilai agunan sangat berpengaruh dalam sistem perbankan adalah pada zaman orde baru dimana jarang dilakukan penilaian dengan bantuan jasa penilai dalam menilai agunan terutama untuk bank-bank pemerintah. Kejadian pada saat itu adalah *Over Value*, yaitu kredit yang nilai agunannya telah direkayasa. Adanya penilaian yang saksama dari pihak yang dianggap memang memiliki keahlian di bidang penilaian diharap akan dapat mengurangi risiko terjadinya kredit macet yang disalurkan. Tujuan lain digunakan jasa penilai publik dalam penilaian adalah untuk menghindari komplain di kemudian hari (Sibarani, 2002: 67).

Penelitian Pramita dkk (2019) menunjukkan bahwa penilai internal bank merekomendasikan nilai terendah sedangkan penilai independen merekomendasikan nilai yang sesuai dengan kondisi objek penilaian. Hal tersebut sangat penting bagi pengguna laporan penilaian untuk mengetahui nilai objek sesungguhnya. Devi dkk (2012) pada penelitiannya menyimpulkan bahwa perlu adanya kesamaan persepsi antara penilai dan pengguna laporan terkait teknik penilaian (nilai wajar) sehingga pengguna laporan dapat mengambil keputusan dengan tepat. Adapun beberapa kendala yang ditemui oleh penilai dalam melaksanakan pekerjaannya yaitu kendala teknis, kurangnya data dan informasi, dan adanya intervensi dari pihak lain (Djati dkk., 2016). Kendala lainnya yaitu terkait permasalahan moral penilai (Onamson, 2015).

Pemaknaan terhadap nilai dari suatu hasil appraisal berpotensi berbeda baik dari sisi penilai maupun pengguna seperti pada kasus lelang sebuah tanah debitur PT Bank BRI dimana debitur atau pengguna menganggap bahwa nilai limit lelang tersebut terlalu rendah dibandingkan dengan dua KJPP lainnya. Salah satu hal yang harus benar-benar dipahami oleh masyarakat secara umum dan khususnya oleh debitur serta kreditur adalah sejauh mana penilaian properti yang akan dijadikan agunan oleh penilai publik mempunyai daya ikat, hasil laporan penilaian oleh Jasa Penilai Publik atas agunan dari calon debitur yang akan mengajukan fasilitas kredit kepada bank sifatnya tidak mengikat. Laporan penilaian tersebut hanya sebagai masukan bagi bank untuk mengetahui nilai agunan secara objektif untuk selanjutnya di pergunakan sebagai salah satu dasar untuk mempertimbangkan berapa jumlah kredit yang dianggap layak diberikan kepada calon debitur. Namun yang menjadi persoalan jika agunan yang diserahkan debitur kepada bank nilainya tidak sesuai dengan nilai sesungguhnya yaitu penilaian dari pihak appraisal terhadap agunan yang telah

dilakukan penilaian yang nilainya dibawah nilai pinjaman. Jika debitur mengalami cedera janji atau wanprestasi maka hasil penjualan agunan itu tidak dapat menutup fasilitas kredit yang dinilainya lebih besar daripada harga agunan (Rachman:2015).

Urgensi penilaian properti pada interaksi pengguna dan penilai merupakan hal yang menarik untuk diteliti secara mendalam. Penelitian dengan topik jasa penilaian sebagian besar menggunakan perspektif hukum dan masih kurang didekati dari perspektif akuntansi. Pendekatan kualitatif dianggap sesuai untuk menelusuri informasi yang lebih mendalam (*in-depth*). Oleh karena itu maka peneliti mengangkat judul Pemaknaan Terhadap Laporan Penilaian Appraisal Properti.

1.2 Fokus Penelitian

Adanya perbedaan persepsi dalam menggunakan laporan hasil penilaian yang menggunakan jasa penilai untuk kepentingan investasi dalam penyediaan data berupa nilai properti yang akurat oleh debitur, kreditur dan calon investor sebagai suatu jaminan untuk mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. Olehnya itu fokus penelitian ini adalah bagaimana pengguna memaknai laporan penilaian appraisal sebagai sebuah jaminan untuk mengambil keputusan.

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk memahami makna dari sebuah reaksi atas pemaknaan informasi yang dihasilkan dari proses penilaian sebuah properti. Pemaknaan tersebut diperoleh dari berbagai sudut pandang yaitu dari perspektif

penilai dan pengguna terkait pengambilan keputusan untuk melakukan kegiatan investasi.

1.4 Kegunaan Penelitian

Sebuah penelitian hadir sudah menjadi sebuah ketentuan untuk memberikan dampak atau kegunaan baik secara keilmuan maupun prakteknya. Penelitian ini diharapkan berkontribusi terhadap pengembangan dalam ilmu pengetahuan akuntansi. Oleh karena itu penelitian ini diharapkan berguna atas dua hal, yaitu:

1.4.1 Kegunaan Teoretis

- Penelitian ini dapat memberikan pengetahuan bagi para pembaca yang ingin mengetahui tentang penilaian properti.
- Dapat memberikan tambahan informasi bagi para pembaca untuk menambah wawasan pengetahuan dibidang akuntansi khususnya mengenai penilaian properti.
- Dengan adanya penelitian ini, peneliti dapat mengembangkan dan menerapkan ilmu pengetahuan yang diperoleh peneliti dibangku kuliah.
- Sebagai bahan referensi oleh peneliti lain untuk mengadakan penelitian lebih lanjut terkait dengan penilaian properti.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Melalui penelitian ini dapat memberikan kegunaan bagi:

1. Penulis

Diharapkan penelitian ini memberikan pemahaman mendalam tentang penggunaan laporan penilaian properti

2. Instansi terkait

Dapat digunakan sebagai bahan masukan dalam menilai atau memaknai bagaimana laporan penilaian properti tersebut digunakan.

BAB II
KAJIAN MAKNA DAN SEMIOTIKA
(Sebuah Upaya Interpretasi Manusia Terhadap Objek)

Keberadaan teori dan literatur pendukung lainnya dalam penelitian ini membantu menguatkan dan mencari hubungan dari pemaknaan laporan penilaian appraisal. Laporan penilaian appraisal dalam perspektif ilmu akuntansi merupakan penelitian baru, olehnya dibutuhkan sebuah teori untuk menguatkan penemuan dalam penelitian ini. Kata pemaknaan merupakan sebuah konsep peristiwa atau hasil mengkonseptualisasikan sebuah salinan dalam hal ini laporan appraisal terhadap sebuah properti. Hasil mengkonseptualisasikan tersebut kemudian dikaji atau ditafsirkan dengan ilmu semiotika.

Semiotika sebagai alat untuk membantu mengkaji tanda-tanda yang dihasilkan dari hasil penafsiran sebuah laporan penilaian appraisal kepada seorang pengguna. Laporan penilaian appraisal adalah sebuah dokumen yang mencantumkan instruksi penguasaan, tujuan dan dasar penilaian serta hasil analisis yang menghasilkan opini nilai. Seorang penilai tentunya tidak hanya menilai berdasarkan pemikiran atau pengetahuan subjektifnya tapi juga berdasarkan pada pedoman penilaian. Standar penilaian merujuk pada Standar Penilai Indonesia (SPI) yang bergantung pada tujuan dan dasar nilai yang ditetapkan, olehnya seorang penilai bertugas untuk menyediakan sebuah informasi dan data terhadap kondisi pasar yang relevan. Oleh karenanya setiap teori dan literatur yang dicantumkan pada bab ini memiliki keterkaitan satu dengan yang lainnya.

2.1 Kajian Makna: Ada Makna Dalam Diri Manusia

Akuntansi dapat dikonstruksi menjadi bahasa dengan meninjau karakteristik leksikal dan gramatikal (Belkaoui, 1980). Akuntansi dapat pula

diartikan sebagai seperangkat simbol bahasa yang merujuk pada suatu makna (Riduwan, dkk. 2010). Makna menurut Fisher (1986:343) adalah sebuah konsep yang abstrak tanpa konsensus yang jelas tentang hakikat konsep makna. Makna lahir dari pemikiran seorang filsuf bernama Plato yang mengkonseptualisasikan makna manusia sebagai sebuah salinan “ultrarealitas”, hal tersebut kemudian dipergunakan banyak orang menafsirkan sesuai yang sangat luas dari pengungkapan mental oleh Locke hingga respon yang dikeluarkan dari Skinner (Caropeboka, 2017:40).

Makna ada dalam diri manusia, sebab makna berarti interpretasi manusia terhadap suatu objek. Menurut Djajasudarma (1993), makna adalah keterhubungan yang ada diantara unsur-unsur bahasa itu sendiri. Sebabnya mengkaji makna atau memahami suatu objek, subjek atau kata ialah memahami kajian kata tersebut yang berkaitan dengan hubungan makna yang membuat kata tersebut berbeda dari kata-kata lain. Artinya, makna dapat diartikan sebagai sebuah hubungan antara bahasa dengan dunia luar yang disepakati bersama oleh para pemakai untuk dapat saling memahami sebuah bahasa dan memperoleh pengetahuan.

Pengetahuan bersumber dari fakta. Pada perspektif positivis, fakta tidak ditinjau secara mendalam sehingga pengetahuan yang diperoleh terbatas pada keadaan yang terlihat. Pada perspektif non-positivis, fakta tidak hanya terpaku pada hal yang nampak namun juga pada hal-hal yang berada di balik fakta. Salah satu teori yang dapat digunakan untuk mengetahui makna dari fakta ialah teori semiotika.

2.2 Kajian Semiotika: Penafsiran Atas Tanda-Tanda

Semiotika ialah pengkajian atau penafsiran atas tanda-tanda yang memungkinkan seseorang memandang objek atau entitas tertentu sebagai sesuatu yang bermakna (Budiman, 2011:3). Semiotika dapat menuntun sebagai metode untuk mengetahui cara kerja tanda berfungsi dan menghasilkan tanda.

Konsep dasar semiotika terdiri atas 3 (tiga) komponen utama yaitu tanda, penanda, dan petanda. Ketiga komponen dasar tersebut merupakan pembentuk makna, menurut Spradley (2007:137), bahwa semua bentuk komunikasi adalah tanda yang menciptakan makna dimana makna pada suatu tanda berkaitan dengan tanda atau simbol lainnya. Penanda merupakan aspek formal tanda berupa bunyi atau huruf sedangkan petanda ialah maksud dari adanya tanda (Pradopo, 1998). Contoh sederhana yaitu pada lampu lalu lintas, ketika lampu memberi tanda berwarna merah maka kendaraan diminta untuk berhenti dan dapat kembali jalan ketika lampu memberi tanda hijau.

West dan Turner (2008:93) menguraikan bahwa pemahaman terkait tanda yang diberikan merupakan tujuan dari semua proses pemaknaan. Pemaknaan dapat dilakukan pada hal-hal yang bersifat fisik maupun mental. Teori mengenai makna terbagi atas 3 (tiga) kelompok besar yaitu semiotik struktural, semiotik pragmatis, dan semiotik gabungan (Hoed, 2014:5).

Semiotik struktural diprakarsai oleh Ferdinand de Saussure (1857-1913) dengan menawarkan model dikotomi atau dua pihak. Terdapat 3 (tiga) hal yang mendasari semiotik struktural yaitu ; (1) tanda dan pemaknaannya, (2) identifikasi makna melalui relasi antartanda, dan (3) pemaknaan tanda berdasarkan konvensi sosial (Hoed, 2014:5-8). Teori semiotika de Saussure berpatokan pada kemampuan kognisi individu dimana pemaknaan seseorang terhadap suatu objek bergantung pada pengetahuan yang dimiliki.

Semiotika pragmatis diusung oleh Charles Sanders Peirce (1839-1914) sebagai sintesis terhadap semiotik struktural. Dikatakan pragmatis proses semiotika Peirce bertolak pada hal yang sifatnya konkrit (dapat diinderai) atau disebut representamen tanda. Berdasarkan representamen, proses semiotika kemudian berlanjut dengan pemaknaan representamen berdasarkan kognisi dan keinginan (interpretant) (Hoed, 2014:9-11).

Selain de Saussure dan Peirce, tokoh lainnya yang mengembangkan teori semiotika yaitu Roland Barthes (1915-1980). Barthes mengembangkan semiotika struktural de Saussure dengan mengenalkan konsep hubungan sintagmatik dan pragmatik serta denotasi dan konotasi (Hoed, 2014:22-23). Sintagmatik-pragmatik yaitu setiap tanda yang ditampilkan (pragmatik) tersusun sesuai struktur atau disebut sintagmatik sehingga dalam memberi makna perlu diperhatikan relasi antara tanda dengan struktur yang ada. Pada perspektif sosial budaya, makna tidak ditandai secara umum (denotasi) namun dapat berkembang sesuai pemakai tanda dengan memberi makna khusus (konotasi) (Sudarto dkk., 2015).

Penggunaan semiotika sebagai alat analisis dalam penelitian akuntansi telah dilakukan pada beberapa jenis laporan seperti pada laporan laba (Riduwan dkk., 2010), laporan tahunan bank (Pradana, 2016) maupun laporan tahunan perusahaan (Budiani, 2011. Oktaviani dkk., 2017). Pada tataran semiotika, secara pragmatik, informasi akuntansi memberi beberapa manfaat yaitu ; (1) alat bantu memahami realitas ekonomik, (2) dasar pengambilan keputusan, dan (3) indikator likuiditas (Riduwan dkk., 2010).

Laporan penilaian ialah dokumen yang mencantumkan instruksi penugasan, tujuan dan dasar penilaian, dan hasil analisis yang menghasilkan opini nilai (Lestari dkk., 2019). Sebagai sebuah informasi akuntansi maka laporan

penilaian disusun sesuai struktur yang telah ditetapkan. Oleh karena itu laporan penilaian dapat ditinjau kebermanfaatannya terhadap pengambilan keputusan pengguna.

2.3. Properti: Kepentingan, Hak Dan Manfaat Kepemilikan

Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan 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. Oleh karena itu, kita wajib memperhatikan konsep hukum dari properti yang meliputi segala sesuatu yang merupakan konsep kepemilikan atau hak dan kepentingan yang bernilai, berbentuk benda atau bukan (*corporeal or non corporeal*), berwujud atau tidak berwujud, dapat dilihat atau tidak, yang memiliki nilai tukar atau yang dapat membentuk kekayaan.

Penggunaan kata properti tanpa adanya kualifikasi atau penjelasan tambahan, dapat merujuk kepada real properti, personal properti, atau jenis properti lainnya seperti perusahaan/badan usaha dan HKF atau kombinasi darinya (SPI, KPUP:1). SPI, KPUP dalam konsep real properti, untuk membedakan antara real estate yang merupakan entitas fisik berupa tanah dan pengembangan di atasnya, dengan kepemilikannya yang merupakan konsep hukum, kepemilikan dari suatu real estate disebut real properti.

Pengertian real properti merupakan penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak atas tanah (hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu), semua kepentingan (*interest*), dan manfaat (*benefit*) yang berkaitan dengan kepemilikan real estate. Hak real properti biasanya dibuktikan dengan bukti kepemilikan (sertifikat atau surat-surat lain) yang terpisah dari fisik real

estate. Oleh karena itu, real properti adalah suatu konsep nonfisik (atau konsep hukum).

Real estate dirumuskan sebagai tanah secara fisik dan benda yang dibangun oleh manusia yang menjadi satu kesatuan dengan tanahnya. Real estate adalah benda fisik berwujud yang dapat dilihat dan disentuh, bersama-sama dengan segala sesuatu yang didirikan pada tanah yang bersangkutan, diatas atau dibawah tanah. Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya mengatur tidak hanya hak-hak atas tanah saja, tetapi hak-hak atas tanah dan segala sesuatu yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut.

SPI, KPUP- Jenis Properti:1 mengatakan bahwa ada empat (4) jenis properti yaitu:

a) Real Properti

Real property adalah kepemilikan atas kepentingan hukum yang melekat pada real estate atau hubungan hukum penguasaan yuridis oleh pemilik atas real estate. Hubungan hukum ini biasanya tercatat di dalam suatu dokumen, misalnya sertifikat kepemilikan atau perjanjian sewa. Oleh karena itu, property merupakan suatu konsep hukum yang berbeda dengan real estate, dimana real estate mewakili aset secara fisiki. Real properti meliputi semua hak, hubungan-hubungan hukum, dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan real estate. Sebaliknya real estate meliputi tanah dan bangunan itu sendiri, segala benda yang secara alamiah terdapat diatas tanah dan melekat pada tanah, seperti bangunan dan bentuk pengembangan lainnya.

Real property dalam terminology akuntansi biasanya dikategorikan sebagai aset tetap, atau aset jangka panjang. Untuk jenis usaha tertentu

misalnya pengembangan real estate, real property dapat dikategorikan sebagai aset lancar apabila tanah atau real estate dimasukkan dalam persediaan untuk dijual (KPUP – Jenis Properti: 5)

- a. Aset adalah hak kepemilikan di dalam real estate, sehingga aset dimaksud adalah sama dengan real property.
- b. Objek penilaian adalah hak kepemilikan real estate dan bukan real estate sebagai entitas fisik.
- c. Pada saat hak kepemilikan real estate diperjual belikan di pasar, para pelaku pasar memberikan besaran nilai tertentu atas hak kepemilikan tersebut. Berbagai nilai yang diberikan oleh para pelaku pasar ini menjadi dasar yang objektif dalam mengestimasi nilai pasar suatu properti.

Penilaian atas real property dilakukan untuk berbagai alasan, yang dikategorikan antara lain sebagai berikut: pelaporan keuangan, transaksi yang melibatkan peralihan kepemilikan, pinjaman dan hak tanggungan yang dijamin dengan property litigasi, perpajakan, dan konsultasi atau pengambilan keputusan investasi (KPUP – Jenis Properti: 5).

b) Personal Properti

Personal properti merujuk pada kepemilikan atas kepentingan hukum yang melekat pada benda selain real estate. Benda ini dapat berwujud, misalnya '*chattels*' (benda yang dapat dipindahkan), atau tak berwujud seperti utang atau paten. Personal properti berwujud mempresentasikan kepentingan hukum pada suatu benda yang tidak melekat secara permanen pada real estate dan biasanya dicirikan dengan sifatnya yang dapat dipindahkan. Dibeberapa referensi, benda yang

termasuk ke dalam personal property disebut sebagai “*personality*” untuk membedakan dengan “*realty*” (KPUP – Jenis Properti: 9).

c) Perusahaan/Badan Usaha

KPUP – Jenis Properti: 11 mengatakan bahwa Badan usaha adalah entitas komersial, industry, jasa atau investasi yang menjalankan kegiatan ekonomi. Badan usaha biasanya bersifat mencari keuntungan yang dalam kegiatan operasionalnya menghasilkan produk atau jasa kepada konsumen. Terkait erat dengan konsep dari entitas usaha adalah istilah:

- a. Perusahaan Operasional (*operating company*), yaitu entitas usaha yang menjalankan suatu aktivitas ekonomi dengan membuat, menjual atau memperdagangkan suatu produk atau jasa, dan
- b. ‘*Going Concern*’ yaitu sebuah entitas yang terus melaksanakan kegiatan operasionalnya secara berkelanjutan di masa depan tanpa adanya maksud atau kebutuhan untuk melikuidasi atau memperkecil secara material skala usahanya.

Perusahaan merupakan suatu badan hukum, yang dapat berbentuk perseroan terbatas (UU tentang Perseroan Terbatas) atau bentuk lainnya, yaitu sebagaimana diatur dalam UU tentang Wajib Daftar terdiri dari:

- Perusahaan Perorangan;
- Perseroan Terbatas;
- Perusahaan Firma;
- Perusahaan Komanditer;
- Koperasi;

- BUMN (dapat berbentuk perusahaan perseroan, perusahaan umum atau perusahaan jawatan).

d) Hak Kepemilikan Finansial (HKF)

Hak Kepemilikan Finansial (HKF) pada properti berasal dari pembagian secara hukum dari hak kepemilikan atas badan usaha atau real properti (misalnya persekutuan/*partnership*), sindikasi, BOT, sewa/*co-tenancies*, *joint venture*), dan dari pemberian secara kontraktual hak opsi untuk membeli atau menjual property (misalnya tanah dan bangunan, saham atau instrument keuangan lainnya) pada harga yang dinyatakan dalam periode tertentu, atau berasal dari pembentukan instrument investasi yang dijamin dengan sekumpulan aset real estate.

Hak kepemilikan secara hukum dapat dibagi untuk membentuk persekutuan usaha (*partnership*), dimana dua orang atau lebih secara bersama-sama memiliki badan usaha atau properti yang secara bersama-sama pula memperoleh keuntungan atau kerugiannya.

2.3.1. Pendekatan dan Metode Penilaian Properti

Haryono (2007:79) mengatakan bahwa penilaian aset ditentukan oleh bagaimana aset tersebut digunakan dan atau bagaimana aset tersebut diperdagangkan di pasar.

- a. Penerapan pendekatan dan metode penilaian merupakan tahapan yang harus dilewati penilai sebelum kesimpulan dan opini nilai dihasilkan. Pemilihan pendekatan penilaian yang sesuai sangat tergantung kepada pertimbangan seperti tujuan dan dasar nilai yang ditetapkan, tersedianya informasi dan data masukan penilaian dan metode atau teknis yang diterapkan oleh pelaku pasar yang relevan.

- b. Proses pelaksanaan implementasi salah satunya berisikan pendekatan penilaian setelah tahapan investigasi dilakukan. Hasil investigasi yang diperoleh penilai akan diproses melalui analisis berdasarkan pasar atau kewajaran data yang digunakan, dan selanjutnya data dimaksud akan dijadikan dasar inputan atau data masukan penilaian dalam penerapan pendekatan dan metode penilaian.
- c. Dalam pemenuhan hasil penilaian yang dapat diyakini dan dipercaya, penerapan pendekatan penilaian maupun metode yang digunakan sudah seharusnya didasari kepada suatu pedoman yang terstandar secara konsisten. Untuk itu, dibutuhkan standar penilaian yang dapat dijadikan prinsip dalam pengapliasi pendekatan dan metode penilaian yang digunakan.

2.3.1.1 Pernyataan Standar

Haryono (2007:52) mengatakan bahwa penilai harus memberikan pertimbangan dalam menentukan pendekatan penilaian yang relevan dan tepat. Ketiga pendekatan yang dijelaskan dan ditentukan dibawah ini adalah pendekatan utama yang digunakan dalam penilaian. Kesemuanya didasarkan kepada prinsip-prinsip ekonomi dalam penilaian meliputi keseimbangan harga, antisipasi dan substitusi. Secara prinsip pendekatan penilaian terdiri dari:

- a. Pendekatan Pasar
- b. Pendekatan Pendapatan, dan
- c. Pendekatan Biaya

Tujuan pemilihan pendekatan dan metode penilaian untuk aset adalah mendapatkan metode yang paling sesuai dalam keadaan tertentu. Tidak ada satu metode khusus yang sesuai di setiap situasi yang ada. Proses pemilihan, seharusnya mempertimbangkan paling tidak:

- a. Dasar dan premis nilai yang sesuai, ditentukan oleh persyaratan dan tujuan penugasan penilaian;
- b. Kekuatan dan kelemahan dari pendekatan dan metode penilaian yang mungkin diterapkan;
- c. Kesesuaian dari setiap dilihat dari karakteristik aset, dan pendekatan atau metode yang umum digunakan oleh pelaku pasar dalam pasar yang relevan; dan
- d. Ketersediaan dari informasi yang andal yang dibutuhkan dalam penerapan metode atau beberapa metode.

2.3.1.2 Pendekatan Pasar

Pendekatan pasar memberikan indikasi nilai dengan membandingkan aset dengan aset lainnya yang identik atau sebanding dimana terdapat informasi harga (SPI 106:4). Pendekatan pasar seharusnya diterapkan dan diberikan bobot signifikan dalam kondisi berikut:

1. Aset yang dinilai baru saja dijual dalam transaksi yang sesuai untuk pertimbangan yang terdapat dalam nilai yang digunakan;
2. Aset yang dinilai atau aset yang secara substansial sejenis diperdagangkan di public secara aktif, dan/atau;
3. Terdapat beberapa transaksi dan/atau transaksi terkini yang dapat diobservasi untuk aset yang secara substansial sejenis.

SPI 106:6 Menjelaskan Metode Perbandingan Data Pasar:

- a. Metode perbandingan data pasar dapat menggunakan beragam variasi dari bukti pembanding yang berbeda, juga dikenal sebagai unit perbandingan, yang membentuk basis dari perbandingan. Sebagai contoh, beberapa dari berbagai unit perbandingan yang umum digunakan dalam penilaian real properti adalah harga permeter persegi, sewa per

meter persegi dan tingkat kapitalisasi. Beberapa dari unit perbandingan yang umum digunakan dalam penilaian bisnis adalah pengali EBITDA, pengali pendapatan bersih (*earnings*), pengali pendapatan (*revenue*) dan pengali nilai buku.

- b. Metode Pembandingan Perdagangan di Bursa menggunakan informasi dari pembanding/aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai yang diperdagangkan di bursa untuk mendapatkan indikasi nilai.

Dalam pendekatan pasar, dasar fundamental untuk membuat penyesuaian adalah menyesuaikan perbedaan di antara aset yang dinilai dengan transaksi data pasar atau efek yang diperdagangkan di publik. Beberapa penyesuaian yang umum ditemukan dalam pendekatan pasar dikenal sebagai diskon dan premium.

2.3.1.3 Pendekatan Pendapatan

SPI 106:11 menjelaskan pendekatan pendapatan memberikan indikasi nilai dengan mengkonversi arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini. Pada pendekatan pendapatan, nilai aset ditentukan dengan referensi kepada pendapatan, arus kas atau penghematan biaya yang dihasilkan aset.

Pendekatan pendapatan harus diterapkan dan mendapatkan bobot signifikan pada kondisi berikut:

1. Pelaku pasar melihat kemampuan aset menghasilkan pendapatan adalah unsur penting yang mempengaruhi nilai, dan/atau
2. Tersedia proyeksi yang wajar dengan waktu yang sesuai atas pendapatan masa depan untuk aset yang dinilai, apabila hanya terdapat sedikit atau tidak ada pembandingan pasar yang relevan untuk menerapkan pendekatan pasar.

SP1 106 – 12 menjelaskan metode dalam pendekatan pendapatan

1. Metode Diskonto Arus Kas (DCF), dalam metode DCF arus kas yang diproyeksikan di diskontokan kembali ketanggal penilaian, menghasilkan nilai kini dari aset, langkah-langkah dalam metode DCF adalah:
 1. Tentukan arus kas yang paling sesuai dengan sifat dari aset yang dinilai dan tujuan penugasan (misalkan arus kas sebelum atau sesudah pajak, arus kas, untuk perusahaan atau arus kas untuk ekuitas, rill atau nominal).
 2. Tentukan periode eksplisit yang paling tepat (jika ada) dimana arus kas yang diproyeksikan.
 3. Siapakan proyeksi arus kas untuk period tersebut, dimana untuk penilaian bisnis proyeksi wajib disiapkan oleh manajemen dan dikaji dan disesuaikan oleh penilai.
 4. Tentukan apakah terdapat nilai terminal untuk aset yang dinilai setelah akhir periode proyeksi eksplisit (jika ada) dan kemudian tentukan metode nilai terminal yang sesuai dengan aset yang dinilai.
 5. Tentukan tingkat diskonto yang sesuai, dan
 6. Terapkan tingkat diskonto pada arus kas masa depan yang diproyeksikan, termasuk nilai terminal (jika ada).
2. Metode pertumbuhan konstan/*Gordon Growth Model*, model pertumbuhan konstan mengasumsikan aset tumbuh (menurun) pada tingkat yang konstan selamanya, contoh pendekatan pasar/*exit value*, nilai sisa/biaya pelepasan dan tingkat diskonto.

2.3.1.4 Pendekatan Biaya

SPI – 106:18 menjelaskan pendekatan biaya memberikan indikasi nilai menggunakan prinsip ekonomi bahwa pembeli akan membayar aset tidak lebih dari biaya untuk mendapatkan aset dengan utilitas yang sama, baik melalui pembelian atau dengan pembuatan konstruksi dengan mengecualikan faktor-faktor seperti waktu yang tidak semestinya, ketidaknyamanan, risiko atau faktor-faktor lainnya. Pendekatan ini memberikan indikasi nilai dengan menghitung biaya pengganti atau reproduksi saat ini dari aset membuat pengurangan untuk kemunduran fisik dan seluruh bentuk keusangan lainnya yang relevan. Dalam penilaian perusahaan pendekatan biaya lazimnya dikenal sebagai pendekatan berbasis aset (*asset based approach*).

SPI – 106:19 Menjelaskan Metode Pendekatan Biaya dengan tiga metode yaitu:

1. Metode biaya pengganti dikenal juga dengan metode biaya pengganti terdepresiasi (*depreciated replacement cost/DRC*), metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat aset yang serupa dengan utilitas yang setara,
2. Metode biaya reproduksi, metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat replika aset, dan
3. Metode penjumlahan, metode yang menghitung nilai aset dengan menjumlahkan nilai dari setiap bagian komponennya.

Setiap aset yang dikelola secara efektif tentunya harus dilaporkan kepada pihak yang berkepentingan dalam sebuah organisasi. Kehadiran aset dapat dilihat pada laporan posisi keuangan perusahaan pada bagian aktiva tetap. Penyajian aset tetap memerlukan perhitungan yang akurat dan handal

berdasarkan kondisi materil mengingat nilai investasi atau biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh aset tetap cukup besar.

Biaya untuk memperoleh aset diakui sebagai aset dengan syarat ; (1) manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tetap akan mengalir ke entitas dan (2) biaya perolehan aset tetap dapat diukur secara handal (PSAK 16). Penilaian aset tetap di Indonesia, secara umum, dapat mengacu pada PSAK 68 yang dikeluarkan oleh IAI dan menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang dikeluarkan oleh MAPPI.

2.3.1.5 Penilaian Aset Tetap Berdasarkan PSAK 68 IAI

Untuk menilai aset tetap maka entitas dapat menerapkan teknik penilaian yang relevan dengan keadaan untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang relevan dan dapat diobservasi serta meminimalkan penggunaan input yang tak dapat diobservasi (PSAK 68). Teknik penilaian yang umum digunakan yaitu pendekatan pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan penghasilan.

Pada tahap input maka aset diukur berdasarkan harga *bid* dan harga *ask*. Harga *bid-ask* yang paling mendekati nilai wajar digunakan untuk mengukur nilai wajar terlepas pengelompokan input tersebut di dalam hirarki nilai wajar. Hirarki nilai wajar berdasarkan PSAK 68 yaitu : (1) input level 1 adalah harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif, (2) input level 2 adalah input selain harga kuotasian yang termasuk dalam kategori level 1 dan dapat diobservasi secara langsung atau tidak langsung, dan (3) input level 3 adalah input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

Penilaian dengan teknik nilai wajar pada aset tetap berupa properti mencerminkan penghasilan rental dari sewa di masa depan dengan mengingat kondisi saat ini. Pada penilaian properti, nilai wajar juga merepresentasikan arus

kas keluar seperti pembayaran rental dan arus keluar lainnya yang diperkirakan berkaitan dengan properti yang dinilai.

Informasi terkait hasil penilaian diungkapkan untuk membantu pengguna laporan keuangan dalam penilaian. Menurut PSAK 68, pengungkapan hasil penilaian memiliki 2 (dua) tujuan yaitu : (1) untuk menilai aset dan liabilitas yang diukur pada nilai wajar secara berulang/tidak berulang dalam laporan posisi keuangan setelah pengakuan awal dan mengetahui teknik penilaian dan input yang digunakan untuk mengembangkan pengukuran tersebut, dan (2) untuk menilai pengukuran nilai wajar yang berulang pada input level 3, berkaitan dengan dampak terhadap laba rugi atau penghasilan komprehensif lain untuk periode tersebut.

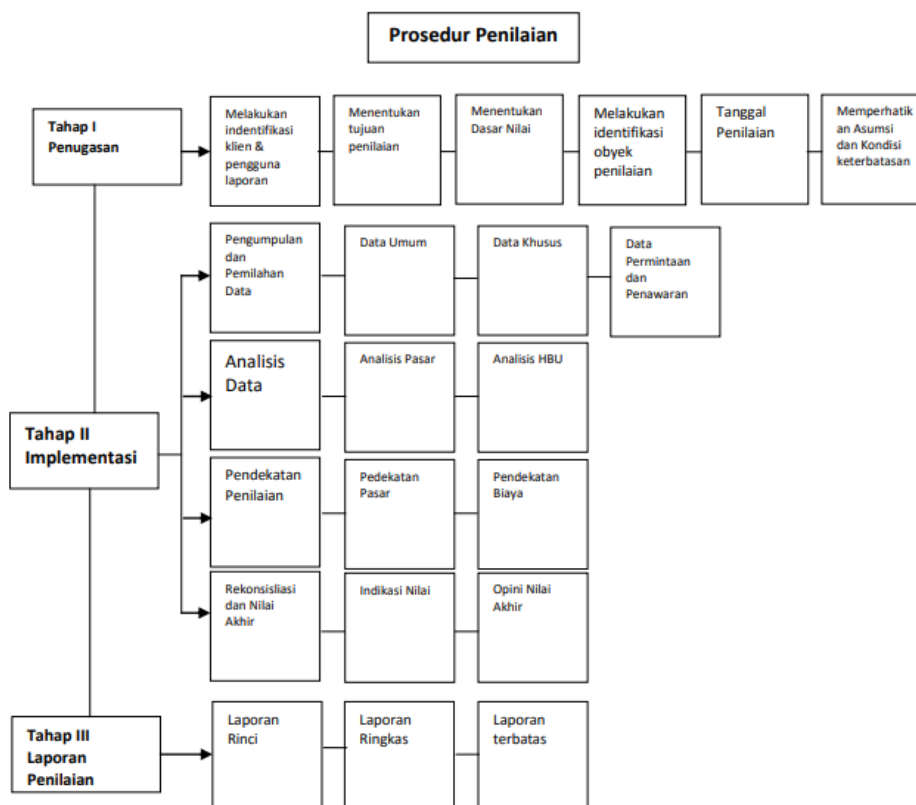
2.3.1.6 Penilaian Properti Berdasarkan SPI MAPPI

Pada Standar Penilai Indonesia (SPI) pemilihan pendekatan penilaian sangat tergantung pada tujuan dan dasar nilai yang ditetapkan, ketersediaan informasi dan data, serta metode atau teknis yang diterapkan oleh pelaku pasar yang relevan. Pendekatan penilaian didasarkan pada prinsip ekonomi yaitu keseimbangan harga, antisipasi, dan substitusi. Berdasarkan prinsipnya maka pendekatan penilaian pada SPI yaitu berdasarkan pendekatan pasar, pendekatan pendapatan, dan pendekatan biaya (KPSPI-MAPPI, SPI 106:3).

Proses pemilihan pendekatan penilaian aset perlu dilakukan secara selektif agar dapat menghasilkan penilaian yang akurat. Pada SPI, proses pemilihan pendekatan sekurangnya memperhatikan 4 (empat) hal yaitu : (1) dasar dan premis nilai yang sesuai, (2) kekuatan dan kelemahan dari pendekatan terhadap aset yang dinilai, (3) kesesuaian setiap metode berdasarkan karakteristik aset, dan (4) ketersediaan informasi yang andal.

Setelah memilih pendekatan dan metode penilaian serta mengimplementasikannya di lapangan maka tahap selanjutnya yaitu melakukan verifikasi dan penyesuaian data. Data yang telah diverifikasi dan disesuaikan kemudian diproses di tahap akhir yaitu rekonsiliasi data dan penentuan opini nilai akhir. Keseluruhan proses penilaian dirangkum dalam laporan penilaian yang mencantumkan instruksi penugasan, tujuan dan dasar nilai, dan hasil analisis yang menghasilkan opini nilai. Kegunaan laporan penilaian menurut KPSP- MAPPI terdiri atas 3 (tiga) kategori utama yaitu : (1) menunjukkan harga yang paling mungkin dapat dicapai dalam hipotesis pertukaran di pasar bebas dan terbuka, (2) menunjukkan manfaat yang diperoleh seseorang atau suatu entitas atas kepemilikan suatu aset, dan (3) menunjukkan harga yang layak disepakati antara dua pihak tertentu untuk pertukaran suatu aset. Prosedur penilaian berdasarkan SPI dapat diperhatikan pada gambar berikut.

Gambar 2.1. Prosedur penilaian oleh penilai independen – SPI (Pramita, 2019)



2.4. Jasa Appraisal: Sebuah Seni Menaksir Nilai

The Dictionary of Real Estate mendefinisikan penilaian adalah “*the act or process of estimating value*” atau proses menghitung/mengestimasi nilai suatu barang, benda, atau properti. Menurut USPAP “*the act or process of estimating value, an estimate of value of, or pertaining to appraising and related function*” *appraisal practice—appraisal services*. Appraisal diartikan penilaian dan penaksiran begitu juga valuation. Istilah “*appraisal and appraiser*” dipakai di Amerika, sedangkan “*valuation and valuer*” di negara Inggris. Dari pengertian tersebut hal yang tidak dapat dipisahkan yaitu pengertian “*valuation*” (penilaian), “*valuer*” (penilai), “*value*” (nilai).

Standar Penilaian Indonesia (SPI) adalah pedoman dasar pelaksanaan tugas penilaian secara profesional bagi penilai untuk memberikan hasil yang dapat berupa analisis, pendapat dan dalam situasi tertentu memberikan saran-saran yang disajikan dalam bentuk laporan penilaian sehingga tidak terjadi salah tafsir bagi pengguna dan masyarakat pada umumnya. Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) merupakan kerangka konseptual dari SPI dan memberikan gambaran mengenai hal-hal yang bersifat fundamental untuk memahami profesi penilai dan penerapan SPI, berlandaskan moral/etika berupa Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).

Sejarah perkembangan jasa appraisal mulai dikenal pada tahun 1970-1980, pada mulanya, aktivitas penilaian paling banyak berhubungan dengan dunia perbankan yang membutuhkan nilai aset untuk jaminan maupun untuk memberikan kredit. Penilai bertindak sebagai pihak independen yang memberikan kepastian nilai sehingga tidak merugikan kreditur maupun debitur.

MAPPI sebagai wadah penilai di Indonesia berfungsi melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap para anggotanya sesuai dengan AD/ART

dan peraturan-peraturan lain yang terkait dengan pekerjaan penilaian melalui Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 404/KMK.01/2014 tanggal 3 September 2014. SPI disusun berdasarkan kebutuhan dan kondisi penilai di Indonesia dengan panduan beberapa standar penilaian di beberapa negara dan standar yang dikeluarkan oleh IVSC, semakin berkembangnya kebutuhan akan penilai saat ini, MAPPI dijadikan sebagai rujukan atau narasumber baik oleh instansi pemerintah maupun swasta terhadap adanya ketidakpuasan sehubungan dengan pekerjaan hasil penilaian.

2.5. Penelitian Terdahulu

Sparta dan Perwita Sari pada tulisannya yang berjudul Analisis Penerapan *Fair Value Based* pada Aktiva Tetap – Studi Kasus pada PT. Pembangunan Jaya Ancol yang dimuat pada Jurnal Akuntansi volume 15 tahun 2011 halaman 111 – 123 menguraikan teknik penilaian aset yang diterapkan pada badan usaha tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perusahaan menggunakan pendekatan biaya untuk menilai aktiva tetap namun tidak menerapkan *impairment test* sesuai PSAK no. 48. Penerapan *fair value based* yang diterapkan diharapkan tetap dijalankan agar nilai aktiva tetap yang dilaporkan atau kualitas laporan keuangan dapat lebih relevan.

Kristian Ann Bowers dari University of Northern Iowa pada tahun 2011 menulis tesis dengan judul *Fair Value Accounting Debate and The Future of The Profession* menjelaskan dialektika implemementasi penilaian dengan pendekatan nilai wajar di Amerika Serikat. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa beberapa kasus kredit macet menyebabkan investor sangat cemas terkait proses penilaian yang dijalankan selama ini. Penerapan *fair value* sangat baik secara teoritik namun pada prakteknya sering terjadi inkonsistensi yang berujung pada

ketidakpercayaan investor terhadap laporan keuangan. Hasil tersebut menunjukkan bahwa laporan penilaian menentukan perilaku investor untuk mengambil keputusan.

Rajni Devi *et. al* melakukan penelitian dengan judul *Accountant and User Perceptions of Fair Value Accounting : Evidence from Fiji* yang dimuat pada *Global Journal of Business Research* Volume 6 Numb. 3 halaman 93 - 102 pada tahun 2012. Hasil penelitian Devi *et. al* menunjukkan bahwa akuntan dan pengguna laporan keuangan memiliki persepsi yang sama terkait penilaian dengan nilai wajar yaitu perlunya penerapan nilai wajar untuk menilai aset sehingga memudahkan pengguna laporan keuangan dalam pengambilan keputusan.

Omiros Georgiou dari University of Manchester melakukan penelitian dengan judul *The Worth of Fair Value Accounting : Dissonance between Users and Standard Setters* pada tahun 2017. Penelitian tersebut bertujuan untuk mengetahui persepsi para investor dan analis terhadap standar penilaian yang telah ditetapkan oleh penyusun standar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyusun standar penilaian mendorong penerapan nilai wajar sedangkan investor dan analis memandang penerapan nilai wajar dalam laporan keuangan perlu dilakukan secara hati-hati.

I Putu Bayu Pramita, M. Achsin, dan Abdul Ghofar menyusun hasil penelitian dengan judul *Analisis Perbandingan Penilaian Jaminan Kredit Oleh Penilai Internal dengan Penilai Independen*. Kesimpulan dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa terdapat perbedaan prosedur penilaian antara penilai internal bank (PBI no. 7/2/PBI/2005) dan penilai independen dari KJPP (SPI dan KEPI) dimana pada penilai internal bank memperhatikan adanya risiko kredit

sehingga merekomendasikan nilai terendah sedangkan penilai independen lebih merekomendasikan nilai yang sesuai dengan objek penilaian.

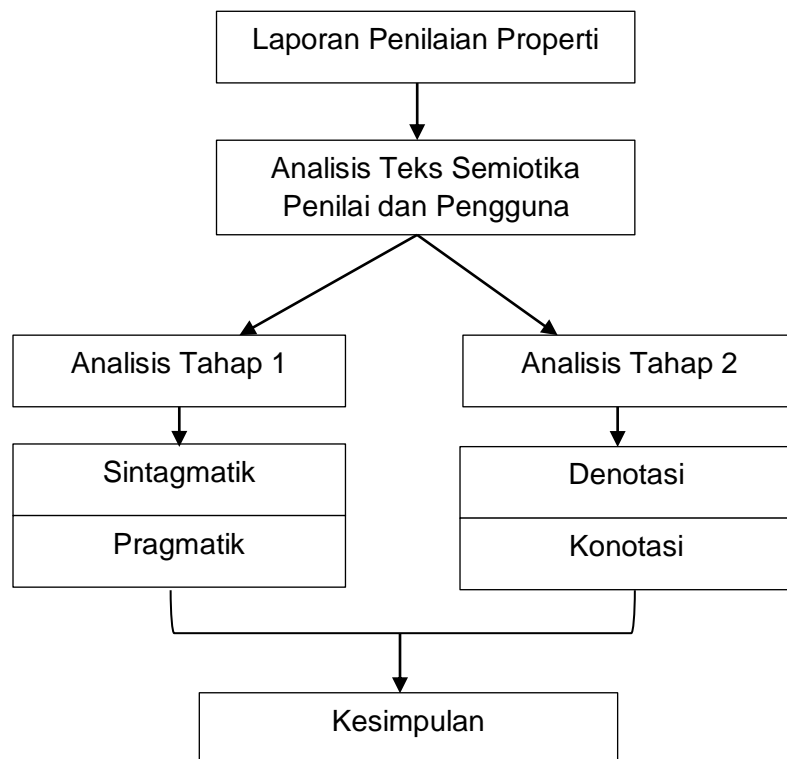
2.6 Kerangka Teoritis

Menurut (Sugiyono, 2013: 91), kerangka pikir merupakan gambaran konseptual terkait hubungan antara teori dan permasalahan yang diteliti. Permasalahan yang diteliti ialah pemaknaan penilai dan pengguna terhadap laporan hasil penilaian properti. Teori yang digunakan ialah teori semiotika dan pengambilan keputusan mengingat makna yang diperoleh penilai maupun pengguna dapat mempengaruhi pengambilan keputusan, terutama pada keputusan strategis terkait penjualan ataupun penjaminan properti.

Semiotika semantik, sebagai perangkat analisis, mencoba menganalisis kesesuaian tanda dengan arti yang disampaikan. Secara perspektif bahasa, semiotika semantik merupakan cara penutur menyampaikan esensi melalui eksistensi atau wujudnya yang dapat berupa huruf, angka, dan simbol. Hal serupa ditemui pada paradigma interpretatif fokus pada bahasa, interpretasi simbol, dan pemahaman ilmu sosial serta pemikiran manusia (Darmayasa, 2015).

Teori semiotika yang digunakan pada penelitian ini mencakup semiotika sintagmatik – pragmatik dan denotasi – konotasi. Pemaknaan secara sintagmatik-pragmatik menekankan pada pembentukan makna berdasarkan struktur dan relasi yang logis antarkomponen pada struktur (*in presentia*). Pemaknaan denotasi - konotasi melihat pemaknaan pembaca terhadap teks dengan meninjau makna pada tingkatan pertama (denotasi) dan tingkat kedua (konotasi).

Laporan penilaian aset didesain secara sengaja oleh penyedia jasa appraisal untuk menyampaikan pesan tertentu kepada pengguna. Laporan jasa penilai memuat seperangkat himpunan simbol dan bahasa yang menunjuk pada suatu makna atau realitas tertentu. Oleh karena itu, laporan penilaian sangat relevan untuk dianalisis menggunakan semiotika semantik untuk mengetahui pesan apa yang ingin disampaikan oleh penilai melalui berbagai ikon, indeks, simbol tersebut, dan bagaimana pengguna laporan menindaklanjuti laporan tersebut berdasarkan makna yang diperoleh. Kerangka pikir penelitiannya ialah sebagai berikut.



Gambar 2.2. Kerangka pikir penelitian.