

## ANALISIS FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENGGUNA JASA KANTOR JASA PENILAI PUBLIK DI INDUSTRI PERBANKAN

<sup>1)</sup> Nur Kholis, <sup>2)</sup> Asti Andayani

<sup>1)</sup> Dosen Program Studi Manajemen, STIE Dewantara

Jl. Raya Pemda Bojong Depok Baru III, Karadenan, Cibinong, Bogor, Jawa Barat 16913, Indonesia

Email: nur.kholis@dewantara.ac.id

<sup>2)</sup> Dosen Program Studi Manajemen, STIE Dewantara

Jl. Raya Pemda Bojong Depok Baru III, Karadenan, Cibinong, Bogor, Jawa Barat 16913, Indonesia

Email: asti.andayani@dewantara.ac.id

### ABSTRACT

*Appraisal or Valuation is a process of work to provide estimates and opinions on the economic value of an object of valuation at a certain time in accordance with the SPI and applicable laws and regulations. Valuation is very necessary in banking management, especially to estimate the value of collateral that is used as a second way out of financing or credit which is one of the core business of banking. By the increasing of bank financing / credit needs and the number of Appraisers and Public Appraisal Service Company, competition has arisen so that a Public Appraisal Services Office selection will be held to be used in the banking industry. The method of this research is descriptive analysis and retrieval of data taken by means of interviews, surveys and direct observations and literature, which shows the results that the role of KJPP is very important and needed in banking business growth with several factors that influence service users including qualifications of Appraisers, Standard of Procedure, Service Level Agreement, active role in associations and several other things.*

**Keywords:** Bank, Appraisal, Valuation, KJPP, Collateral Appraisal.

### ABSTRAK

Penilaian merupakan proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomi suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan SPI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penilaian sangat diperlukan dalam manajemen perbankan, khususnya untuk mengestimasi nilai collateral atau jaminan yang digunakan sebagai *second way out* pembiayaan atau kredit yang merupakan salah satu core business perbankan. Dengan meningkatnya kebutuhan pembiayaan/ kredit perbankan dan jumlah Penilai dan Kantor Jasa Penilai Publik sehingga memunculkan kompetisi sehingga harus diadakan seleksi Kantor Jasa Penilai Publik yang akan digunakan di industri perbankan. Metode yang diambil dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif dan pengambilan data diambil dengan cara wawancara, survey dan pengamatan langsung serta literatur, yang menunjukkan hasil bahwa peran KJPP sangat penting dan dibutuhkan dalam pertumbuhan bisnis perbankan dengan beberapa faktor yang faktor yang mempengaruhi pengguna jasa antara lain kualifikasi Penilai, *Standard of Procedure*, *Service Level Agreement*, peran aktif di asosiasi dan beberapa hal lainnya.

**Kata kunci:** Bank, Penilaian Penilai, KJPP, Penilaian Jaminan.

#### 1. PENDAHULUAN

Jasa perbankan sangat penting dalam pembangunan ekonomi suatu negara. Dimana perbankan memiliki setidaknya dua tujuan. Pertama sebagai jasa penyedia mekanisme dan alat pembayaran yang efisien bagi nasabah. Kedua adalah dengan menerima tabungan dari nasabah dan meminjamkannya kepada pihak yang

membutuhkan dana, yang dapat diartikan bahwa bank dapat meningkatkan arus dana untuk investasi dan pemanfaatan yang lebih produktif.

Bisnis perbankan adalah bisnis layanan atau jasa. *Core-business* perbankan adalah kegiatan mengumpulkan dana dari masyarakat (*funding*), kemudian menyalurkan dana kepada masyarakat yang

membutuhkan (*financing/ lending*) dan memberikan jasa layanan perbankan (*banking service*). Fungsi utama perbankan adalah sebagai lembaga intermediasi antara debitur dan kreditur. Fungsi tersebut menyebabkan sektor perbankan memegang peranan yang sangat penting bagi peningkatan pertumbuhan ekonomi suatu negara.

Perbankan sangat terkait dengan penyediaan modal bagi dunia usaha. pergerakan yang dinamis dunia usaha mampu membuat roda perekonomian terus berjalan dan menambah kapasitas lapangan usaha baru.

Perbankan diharapkan bisa lebih berpihak pada usaha produktif yang dikelola masyarakat, sehingga dapat memberdayakan masyarakat miskin dan sumber daya lokal secara berkesinambungan. UMKM dan usaha-usaha kecil yang dijalankan oleh masyarakat dengan sumber daya modal terbatas, sangat membutuhkan peran serta perbankan di usaha yang mereka bangun.

Sebagai tonggak perekonomian nasional, perbankan yang bersih dan kualitas menjadi suatu hal yang harus tercapai.

Salah satu profesi yang turut mendukung pembangunan ekonomi Indonesia adalah Penilai. Penilai mulai dikenal sejak tahun 1970-an dan kemudian diatur oleh Kementerian Perdagangan saat itu dan saat ini regulasi Penilai diatur oleh Pusat Pembina Profesi Keuangan – Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Pengabdian profesi Penilai dalam pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya akan meningkat dengan adanya pembinaan dan pengembangan profesi Penilai itu sendiri.

Pada pembinaan dan pengembangan tersebut, perlu dibentuk wadah yang

mewakili profesi Penilai Indonesia secara keseluruhan dalam kedudukan masing-masing sebagai perorangan, maka dibentuklah Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) pada tanggal 20 Oktober 1981.

Kemudian pada tahun 2009, berdasarkan AD/ART MAPPI dibentuklah Forum Kantor Jasa Penilai Publik (FKJPP – MAPPI) yang beranggotakan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

Sampai dengan 25 Juli 2018, jumlah Penilai Publik di Indonesia sebanyak 663 orang, meningkat sebesar 5% dibandingkan dengan akhir tahun 2017. Sedangkan secara rata-rata, kenaikan jumlah Penilai Publik dalam rentang waktu 5 tahun terakhir sebesar 9,8%.

Perkembangan jumlah KJPP secara rata-rata meningkat kecil, sekitar 3% dalam beberapa tahun terakhir. Berbeda dengan cabang KJPP yang mengalami peningkatan cukup signifikan, dalam kurun waktu 2009-2018 jumlah cabang KJPP mengalami peningkatan hingga 15 kali lipat. Penambahan tersebut dikarenakan pada tahun 2014 dibuka klasifikasi izin Penilai Publik yang baru, yakni Properti Sederhana.

Di industri perbankan, Penilai maupun KJPP sendiri memiliki peran yang sangat penting dalam manajemen perbankan itu sendiri, terkait dengan prinsip 5C, khususnya *Collateral* atau jaminan.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia, apabila plafon yang diajukan lebih dari 5 milyar, harus menggunakan jasa Penilai Independen, dalam hal ini Penilai Publik yang bernaung di Kantor Jasa Penilai Publik. Bahkan dalam prakteknya, Penilai Publik pun mendapatkan penugasan dari bank, walaupun plafonnya kurang dari 5 milyar, contoh untuk pembiayaan rumah atau KPR.

Dampak dari peningkatan jumlah Kantor Jasa Penilai Publik atau KJPP, maka timbullah persaingan antar-KJPP. Hal inilah

yang harus dicermati oleh pihak bank dalam kedudukannya pengguna jasa.

Dari beberapa hal tersebut, masalah pokok artikel ini antara lain :

1. Bagaimanakah urgensi peran Penilai dalam industri perbankan?
2. Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi pengguna jasa dalam memilih KJPP di industri perbankan?
3. Bagaimanakah analisis terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi pengguna jasa dalam memilih KJPP di industri perbankan?

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

Menurut UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 tahun 1998, yang dimaksud dengan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya, dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak.

Definisi tersebut memberikan penekanan bahwa usaha utama bank adalah menghimpun dana dalam bentuk simpanan yang merupakan sumber dana bank. Demikian pula dari segi penyaluran dana, hendaknya bank tidak semata-mata memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya bagi pemilik, tapi juga kegiatannya harus pula diarahkan pada peningkatan taraf hidup masyarakat.

Resiko-resiko yang dihadapi oleh bank antara lain resiko : kredit, investasi, likuiditas, operasional, penyelewengan, fidusia, tingkat bunga, solvensi, valuta asing dan persaingan. Sehingga memaksa Bank untuk memiliki *Standard of Procedure* (SOP) yang jelas untuk dapat memitigasi resiko yang mungkin timbul.

Contohnya dalam hal pemberian kredit atau pembiayaan, menurut Kasmir (2013) dikenal adanya prinsip 5C yakni : *Character, Capacity, Capital, Condition*

dan *Collateral*. *Character* merupakan ukuran untuk melihat “kemauan” membayar. “kemauan” untuk membayar dapat dilihat dari latar belakang nasabah, seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobbi dan sosial standingnya., *Capacity* untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, pemahaman peraturan-peraturan pemerintah mengenai dunia usaha dan kemampuan nasabah untuk menjalankan usahanya. *Capital* merupakan ukuran untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat dari laporan keuangan ( neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran rasio likuiditas, solvabilitas, rentabilitas, dan ukuran lainnya. Hal yang terpenting dari *Capital* adalah dari mana sumber capital yang dimiliki nasabah. *Collateral* merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang berbentuk fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Selain jumlah, keabsahan jaminan juga harus dipastikan perbankan, agar pada saat terjadi masalah, dapat dipergunakan secepatnya. *Condition* merupakan aspek eksternal nasabah. Perbankan juga harus menilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa depan sesuai sektor masing-masing. bidang usaha yang akan dibiayai harus benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit yang bermasalah relatif kecil.

Selain penilaian kredit dengan 5C, perbankan juga dapat melakukan penilaian kredit dengan prinsip 7P yakni : *Personality, Party, Purpose, Prospect, Payment, Profitability* dan *Protection*. *Personality* yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah. *Party* yaitu

mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank. *Purpose* yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. *Prospect* yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini sangat penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, tetapi juga nasabah., *Payment* merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit, *Profitability* untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke period apakah akan tetap sama atau akan meningkat, apa;agi dengan tambahan kredit yang akan diperoleh.

Berdasarkan Undang-undang No. 10 tahun 1998, diketahui bahwa bank wajib mempunyai keyakinan bahwa debitur akan mengembalikan hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Terkait dengan jaminan kredit, agunan merupakan salah satu bentuk jaminan kebendaan yang sebelumnya dilakukan penilaian untuk mencari estimasi nilai untuk penentuan plafon kredit atau pembiayaannya.

Berdasarkan buku Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII tahun 2018, yang dimaksud dengan Penilai adalah seseorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktek penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

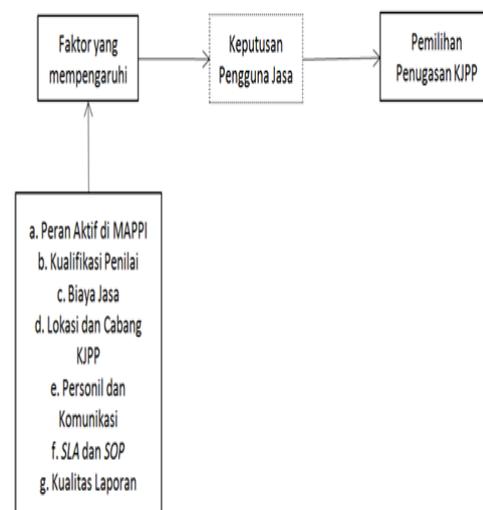
Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) adalah badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri Keuangan sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam menjalankan usaha di bidang penilaian dan jasa-jasa lainnya.

Usaha di bidang penilaian meliputi bidang jasa Penilaian Properti Sederhana, bidang jasa Penilaian Personal Properti, Bidang Jasa Penilaian Properti dan Bidang Jasa Penilaian Bisnis.

Selain menjalankan usaha di bidang penilaian, KJPP juga dapat memberikan jasa-jasa lainnya antara lain konsultasi pengembangan property, desain sistem informasi asset, manajemen properti, studi kelayakan usaha, jasa agen property, pengawasan pembiayaan proyek, studi penentuan sisa umur ekonomis, studi penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*), dan penasihat keuangan.

Adapun definisi Penilaian di dalam buku KEPI dan SPI Edisi VII tahun 2018 adalah adalah proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomi suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan SPI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini dapat dilihat pada gambar 1 di bawah ini :



**Gambar 1. Kerangka Pemikiran**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pengguna jasa kantor jasa penilai publik di industri perbankan. Faktor-faktor yang akan diteliti antara lain; (a) peran aktif di MAPPI, (b) Kualifikasi penilai, (c) biaya jasa, (d) lokasi dan cabang KJPP, (e) personil dan komunikasi, (f) SLA dan SOP, (g) Kualitas laporan. Ke 7 faktor tersebut akan diteliti dengan menggunakan 14 pertanyaan untuk menangkap pendapat responden mengenai faktor apa yang paling mempengaruhi pengguna jasa kantor penilai publik di industri perbankan berdasarkan pengalaman mereka dalam menggunakan kantor jasa penilai publik. Selain itu peneliti juga ingin melihat pendapat dari responden untuk menyusun peringkat kepentingan dari faktor-faktor tersebut. Tujuannya untuk mengetahui faktor yang terpenting menurut responden.

### 3. METODE PENELITIAN

Jenis metodologi penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif, yang merumuskan dan menafsirkan data yang didapatkan sehingga menggambarkan mengenai alasan atau faktor yang mempengaruhi masyarakat/ pengguna jasa KJPP di sektor perbankan.

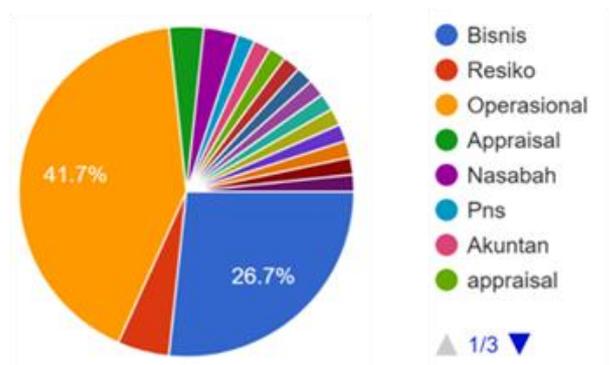
Penelitian ini dilakukan di beberapa bank, khususnya kepada personel yang berhubungan langsung dengan Kantor Jasa Penilai Publik dan juga nasabah/ masyarakat pengguna jasa Kantor Jasa Penilai Publik dalam proses kredit/ pembiayaan. Penelitian dilakukan sejak Agustus tahun 2018 hingga November 2018.

Data-data yang dipakai adalah berupa wawancara, survey dan pengamatan langsung serta literatur yang menggambarkan alasan pengguna jasa KJPP di sektor perbankan dalam mendukung proses kredit atau pembiayaan bank.

### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada penelitian ini, pengguna jasa atau masyarakat yang bersedia menjadi responden berjumlah 60 responden. Dan responden terbesar adalah dari Bank Muamalat Indonesia dimana mencapai 68,3% dan sisanya tersebar di bank lainnya yakni Bank Niaga, Bank DKI Syariah, Bank Bukopin, Bank Syariah Mandiri, BRI, BPRS Amanah Ummah, BJB Syariah dan BCA.

Adapun profil responden, jika dilihat dari bagian atau tanggung jawab yang diemban adalah 41,7% responden bertanggung jawab pada operasional perbankan, 26,7% memiliki tanggung jawab dalam bisnis perbankan dan sisanya tersebar pada manajemen resiko, nasabah, akuntan, dll nya. Hal tersebut dapat terlihat dari grafik 1 di bawah ini.



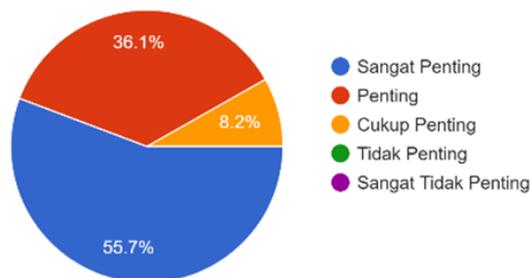
**Grafik1. Profil Bagian/ Tanggungjawab Responden**

Bagian yang bersentuhan langsung dengan Kantor Jasa Penilai Publik adalah bagian operasional perbankan, di dalamnya terdapat bagian appraisal, manajemen resiko dan operasional pembiayaan serta bagian lainnya yang mendukung bisnis pembiayaan bank. Selain bagian operasional, bagian bisnis juga memegang peranan penting, dimana bagian tersebut yang bersentuhan langsung dengan nasabah serta menggunakan Nilai yang disampaikan oleh Penilai Publik sebagai dasar

persetujuan prinsip pembiayaan dan penentuan plafon kredit atau pembiayaan.

Sebanyak 55,7% responden menyatakan bahwa peranan Penilai Publik dan Kantor Jasa Penilai Publik sangat penting, 36,1% responden menyatakan peran penting dari Penilai Publik dan Kantor Jasa Penilai Publik dan sisanya yakni 8,2% menyatakan peran Penilai Publik dan Kantor Jasa Penilai Publik cukup penting dalam mendukung pembiayaan atau kredit dan pertumbuhan perbankan.

Hal ini tidak terlepas dari prinsip 5C yang diterapkan oleh perbankan, yang salah satunya adalah *collateral* atau jaminan yang merupakan *second way out*, jalan keluar kedua apabila *first way out* atau jalan keluar pertamanya berupa *income/ cash flow* mengalami permasalahan sehingga mengganggu kelancaran pembayaran angsuran. Peran penting Penilai Publik dan Kantor Jasa Penilai Publik dapat dilihat dari grafik 2 di bawah ini.



**Grafik 2. Peran Penilai dan Kantor Jasa Penilai Publik**

Berdasarkan wawancara dari beberapa responden yakni *bankers* yang berhubungan langsung dengan Penilai Publik dan Kantor Jasa Penilai Publik serta penyebaran *questioner* kepada masyarakat terutama pengguna jasa Kantor Jasa Penilai Publik terutama pada sektor perbankan, didapatkan faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat atau pengguna jasa dalam memilih KJPP sebagai pendukung proses pembiayaan atau kredit di bank serta respon

dari pengguna jasa yang dapat dilihat pada tabel 1 di bawah ini.

Tabel 1. Faktor Penilaian terhadap Kantor Jasa Penilai Publik

Faktor-faktor	Sangat Setuju	Setuju	Cukup Setuju	Tidak Setuju	Sangat Tidak Setuju	Tidak Respon	Total Responden
Peran Aktif Pimpinan atau Rekan KJPP di MAPPI	15	34	7	1	1	2	60
KJPP memiliki kualifikasi Properti dan Bisnis	45	15	0	0	0	0	60
KJPP menerapkan Standar Biaya Jasa untuk properti sederhana	32	21	4	2	0	1	60
Biaya Jasa masih bisa dinegosiasikan	35	18	5	1	0	1	60
KJPP bisa memberikan biaya jasa yang murah	19	22	14	4	0	1	60
Lokasi KJPP yang dekat dengan Pengguna Jasa	17	28	12	2	0	1	60
KJPP memiliki minimal 2 cabang	17	25	14	3	0	1	60
KJPP sudah beroperasi minimal 2 tahun	26	26	6	1	0	1	60
KJPP memiliki marketing khusus untuk bank	20	25	11	3	0	1	60
Komunikasi yang baik antara personil KJPP dengan Pemberi Tugas	36	19	3	1	0	1	60
Personil KJPP memiliki kedekatan personil dengan Pemberi Tugas	8	19	19	9	3	2	60
KJPP menerapkan Service Level Agreement yang baik	42	14	3	0	0	1	60
KJPP memiliki Standard of Procedure yang terukur	42	14	2	0	1	1	60
Cetakan Laporan Penilaian KJPP dengan kualitas baik	37	18	4	0	0	1	60

Dari tabel 1, kita dapat mengetahui, bahwa :

a. Sekitar 57% responden menyatakan setuju bahwa faktor yang mempengaruhi adalah peran aktif dari Pimpinan atau rekan KJPP di Asosiasi Profesi Penilai yaitu MAPPI.

Adapun misi MAPPI antara lain :

1. Peningkatan kualitas penilai Indonesia secara merata sebagai pilar Iayanan profesi sesuai tuntutan masyarakat - dunia usaha - pemerintah, dalam menyongsong kebutuhan dan tuntutan profesionalisme berstandar Internasional.
2. Meningkatkan peran organisasi sebagai penggerak masyarakat penilaian Indonesia sesuai dengan etika profesi dan etika organisasi.
3. Menjadikan SPI dan KEPI sebagai ukuran profesionalisme penilai

- Indonesia dalam kesetaraan Internasional.
4. Meningkatkan profesionalisme, kompetensi dan integritas Profesi Penilai sehingga melahirkan Penilai yang handal, bermoral dan beretika. Sesuai dengan misi diatas, membuat MAPPI menjadi organisasi profesi yang sanat berpengaruh dan juga bisa menjadi acuan kualitas penilai seluruh Indonesia. MAPPI merupakan asosiasi Penilai yang berwenang untuk mengadakan Ujian Sertifikasi Penilai yang diakui oleh Menteri Keuangan. Penilai yang sudah tersertifikasi oleh ujian kompetensi yang dikeluarkan MAPPI, dinilai memiliki kualitas yang sangat baik dan bisa dipertanggung jawabkan. Selain itu MAPPI yang merupakan kumpulan dari bebagai penilai yang berkualitas maka, responden menganggap bahwa keaktifan pemimpin KJPP secara garis lurus berefek pada kualitas KJPP.
- b. Sekitar 75% responden menyatakan sangat setuju bahwa faktor yang mempengaruhi adalah KJPP memiliki kualifikasi Properti dan Bisnis. Hampir seluruh debitur perbankan, tujuan pengajuan kreditnya diperuntukkan untuk membiayai bisnis. Sedangkan jaminan yang paling sering digunakan untuk mendapatkan kemudahan pembiayaan dan modal dalam jumlah yang besar adalah properti. Hal ini disebabkan harga property selalu meningkat setiap tahunnya dan menjadi daya tarik utama dalam dunia usaha. Responden menilai bahwa penilai harus cakap dan memiliki pengetahuan yang baik tentang bisnis dan properti. Pengetahuan tentang bisnis diperlukan untuk mengetahui kondisi bisnis nasabah yang mengajukan pinjaman ke perbankan dimasa depan berdasarkan pengetahuan di masa lalu dan saat ini. Sedangkan pengetahuan di bidang properti tidak hanya pengetahuan tentang prospek properti tersebut sebagai jaminan dimasa depan, namun juga dari segi legalitas, kepemilikan dan rencana pemerintah tentang tata kota.
- c. Sekitar 53% responden menyatakan sangat setuju bahwa faktor yang mempengaruhi adalah KJPP menerapkan standar biaya jasa untuk properti sederhana. Biaya jasa yang ditetapkan biasanya berdasarkan pengalaman yang dimiliki oleh penilai. Namun MAPPI juga memiliki standar penilaian yang bisa menjadi acuan bagi pengguna jasa penilai. Acuan tersebut dapat dilihat pada Pedoman Standar Imbalan Jasa Penilaian Tahun 2017 yang disusun oleh organisasi Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (Mappi). Jasa penilai properti sederhana terdiri dari beberapa komponen, yaitu biaya langsung personel (*remuneration/billing rate*) hingga biaya langsung non personel (*direct cost*). Biaya langsung personel dihitung dengan mempertimbangkan dan berdasarkan harga pasar yang wajar serta dapat dipertanggungjawabkan.
- Biaya langsung personel bagi seorang Penilai dihitung berdasarkan jumlah satuan hari yang ditetapkan berdasarkan kualifikasinya, yaitu Penilai Berizin Properti dan/atau Bisnis (S), Penilai Berizin Personal Properti (PP), Penilai Berizin Properti Sederhana (PS), Penilai Madya (T), dan Penilai Pratama (P) serta pengalaman profesional sebagai Penilai sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Mappi.
- Sementara itu Biaya Langsung Non Personil (*Indirect Cost*) adalah biaya langsung yang diperlukan untuk menunjang pelaksanaan kegiatan yang dihitung dengan mempertimbangkan dan berdasarkan harga pasar yang wajar serta dapat dipertanggungjawabkan. Biaya langsung non personel terdiri dari biaya transportasi lokal untuk melakukan inspeksi lapangan,

biaya komunikasi untuk pencarian data, biaya peralatan (meliputi alat ukur, GPS, kamera, dan komputer), dan biaya pelaporan. Biaya tersebut belum termasuk biaya transportasi dan akomodasi untuk objek penilaian yang berada di luar kota.

d. Sekitar 58% responden menyatakan sangat setuju bahwa faktor yang mempengaruhi adalah biaya jasa penilaian yang masih bisa dinegosiasikan. Kebutuhan perbankan terhadap penilai sangat besar dan berulang. Karena perbankan merupakan perantara antara nasabah yang menabung dan peminjam. Perbankan harus dapat menjamin uang nasabah dapat dikembalikan oleh debitur. Kontinuitas kerjasama perbankan dengan pihak penilai, dapat memberikan kesempatan bagi bank untuk menegosiasikan biaya jasa dari penilai. Tingkat persaingan antara industri perbankan, maka bank-bank harus dapat mengatur pengeluarannya agar memperoleh keuntungan yang optimal. Selain itu kerjasama KJPP dengan pihak bank dapat menjadi *track record* yang baik serta menambah pengalaman penilai, sehingga membuat KJPP bertahan di persaingan dunia penilai.

e. Sekitar 37% responden menyatakan sangat setuju bahwa faktor yang mempengaruhi adalah KJPP bisa memberikan biaya jasa yang murah. Biaya jasa yang murah menjadi daya tarik yang kuat bagi perbankan dan salah satu cara untuk meminimalkan pengeluaran dan memaksimalkan laba.

f. Sekitar 47% responden menyatakan setuju bahwa yang mempengaruhi adalah lokasi KJPP yang dekat dengan pengguna jasa. Perkembangan teknologi yang berbasis internet membuat jarak menjadi tidak berarti. Sehingga kerjasama antara bank dan penilai tidak harus bergantung

dari kedekatan lokasi antara kedua pihak tersebut.

g. Sekitar 42% responden menyatakan setuju bahwa faktor yang mempengaruhi adalah KJPP memiliki minimal 2 cabang. KJPP yang telah memiliki cabang dianggap sudah memiliki pengalaman dan kualitas yang sangat baik. Karena untuk mendapatkan sertifikasi penilai tidak mudah. Jumlah cabang juga menjadi tanda bahwa KJPP tersebut memiliki sumberdaya manusia yang berkualitas dan tingkat kepercayaan masyarakat pengguna jasa penilai tinggi.

h. Sekitar 43% responden menyatakan sangat setuju bahwa faktor yang mempengaruhi adalah KJPP sudah beroperasi minimal 2 tahu.

i. Sekitar 42% responden menyatakan setuju bahwa faktor yang mempengaruhi adalah KJPP memiliki marketing khusus untuk bank. Perbankan merupakan pihak yang paling banyak dan sering menggunakan jasa penilai KJPP, sehingga menjadi hal yang wajar jika para pelaku perbankan menginginkan KJPP lebih memprioritaskan pelaku perbankan. Tujuan agar KJPP memiliki penilai yang berfokus dan memiliki pengetahuan yang memadai mengenai perbankan, baik pertauran maupun bisnis. Sehingga hasil penilaian yang dikeluarkan sesuai dengan standar perbankan.

j. Sekitar 60% responden menyatakan sangat setuju bahwa faktor yang mempengaruhi adalah komunikasi yang baik antara personil KJPP dengan pemberi tugas atau pengguna jasa. Setiap kerjasama dapat berjalan jika komunikasi antara pelaku dapat terjalin dengan baik. Begitupun dengan personil KJPP dan pengguna jasa. Kerjasama yang terjalin diantara mereka sangat menentukan

keberhasilan dalam menentukan apakah aset yang berikan nasabah layak untuk menjadi *capital*.

k. Sekitar 32% responden menyatakan setuju bahwa faktor yang mempengaruhi adalah personil KJPP memiliki kedekatan dengan pemberi tugas atau pengguna jasa. Kedekatan memang sangat diperlukan antara kedua pihak yang menjalin kerjasama, namun di era persaingan saat ini, kerjasama secara profesional dan cakupan yang luas yang dapat menentukan keberhasilan.

l. Sekitar 70% responden menyatakan sangat setuju bahwa faktor yang mempengaruhi adalah KJPP menerapkan *Service Level Agreement (SLA)* yang baik dan tepat. SLA dibutuhkan sebagai jaminan atas service yang diberikan kepada pengguna jasa, sehingga pengguna jasa tersebut bisa puas atas layanan yang diberikan.

m. Sekitar 70% responden menyatakan sangat setuju bahwa faktor yang mempengaruhi adalah KJPP memiliki *Standard of Procedure (SOP)* yang terukur. Perusahaan yang memiliki SOP menunjukkan tingkat profesionalitas KJPP. SOP juga menunjukkan standarisasi cara yang dilakukan setiap personel dalam menyelesaikan tugasnya di KJPP tersebut.

n. Sekitar 62% responden menyatakan sangat setuju bahwa faktor yang mempengaruhi adalah cetakan Laporan Penilaian KJPP dengan kualitas baik. Hasil akhir dari penilai berupa laporan. Laporan yang baik bukan hanya dalam segi format, namun juga kesesuaian dan kevalidan data yang diperoleh dan dilaporkan penilai dengan kondisi riil yang ada dilapangan.

Kemudian dari faktor-faktor di atas, para responden diminta untuk memberikan

ranking 5 besar berdasarkan hal yang terpenting dari sekian faktor di atas. Dan hasilnya dapat dilihat pada tabel 2 di bawah ini :

Tabel 2. Pemeringkatan faktor-faktor yang Mempengaruhi Pengguna Jasa

Faktor-faktor	Peringkat 1	Peringkat 2	Peringkat 3	Peringkat 4	Peringkat 5
Peran Aktif Pimpinan atau Rekan KJPP di MAPPI	6	5	11	4	6
KJPP memiliki kualifikasi Properti dan Bisnis	27	8	4	3	6
KJPP menerapkan Standar Biaya Jasa untuk prosedur sederhana	6	6	5	6	8
Biaya Jasa masih bisa dinegosiasikan	3	4	5	6	5
KJPP bisa memberikan biaya jasa yang murah	2	2	2	2	1
Lokasi KJPP yang dekat dengan Pengguna Jasa	0	0	4	3	2
KJPP memiliki minimal 2 cabang	0	0	2	2	2
KJPP sudah beroperasi minimal 2 tahun	0	5	3	7	4
KJPP memiliki marketing khusus untuk bank	0	0	0	2	5
Komunikasi yang baik antara personil KJPP dengan Pemberi Tugas	3	5	6	6	4
Personil KJPP memiliki kedekatan personil dengan Pemberi Tugas	0	0	0	0	0
KJPP menerapkan Service Level Agreement yang baik	5	8	9	8	6
KJPP memiliki Standard of Procedure yang terukur	6	15	7	8	3
Cetakan Laporan Penilaian KJPP dengan kualitas baik	1	1	1	2	6
<b>Total Responden</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>59</b>

Dari tabel 2 dapat diketahui peringkat yang diberikan oleh responden sebagai berikut :

1. Peringkat 1 : Kantor Jasa Penilai Publik memiliki Kualifikasi Penilai Properti dan Bisnis
2. Peringkat 2 : Kantor Jasa Penilai Publik memiliki *Standard of Procedure (SOP)* yang
3. Peringkat 3 : Peran aktif Pimpinan atau Rekan Kantor Jasa Penilai Publik di Asosiasi Profesi Penilai yaitu Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)

4. Peringkat 4 : Kantor Jasa Penilai Publik menjalankan *Service Level Agreement (SLA)* yang baik dan tepat dalam menjalankan tugas penilaian
5. Peringkat 5 : Kantor Jasa Penilai Publik menerapkan standar biaya jasa penilaian yang ditetapkan asosiasi, terutama untuk kualifikasi properti sederhana.
- f. *Profesional, Independen* dan *compliance*
- g. KJPP harus dapat memberikan penilaian yg objektif terhadap Objek Penilaian & mampu mempertanggungjawabkan hasil penilaian jika terjadi sesuatu hal di kemudian hari
- h. Ada pertemuan membahas draft Laporan KJPP sebelum difinalisasi
- i. Kualitas penilaian yang up date dengan kondisi penilaian
- j. Para Penilai dan Petugas yang menjunjung tinggi Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI SPI)

Berdasarkan Tabel 2, faktor yang mendapat peringkat tertinggi adalah Kantor Jasa Penilai Publik memiliki Kualifikasi Penilai Properti dan Bisnis. Alasan responden sebagian besar menganggap bahwa kualifikasi penilai properti dan bisnis merupakan hal yang sangat penting karena penilai yang memiliki kualifikasi baik, sudah terjamin kualitasnya, memiliki SOP yang jelas, hasil laporan yang berkualitas dan sudah dipercaya oleh banyak pengguna jasa. Pada usaha jasa, kualifikasi personal sangat menentukan keberhasilan dan kepuasan pengguna jasa.

Selain dari faktor yang disampaikan oleh peneliti dalam *questioner*, responden pun dimintakan respon atau masukan tambahan terkait faktor-faktor yang belum diberikan oleh peneliti.

Respon tambahan tersebut antara lain :

- a. Penilai KJPP harus independen, profesional. Tidak terpengaruh oleh apapun yang dapat merugikan pemberi tugas dan mempengaruhi nilai sebenarnya.
- b. Personil KJPP aktif berkomunikasi
- c. KJPP harus memahami dan mengamankan kepentingan end user
- d. Kualitas Penilai harus yg mumpuni
- e. Komunikasi intens dengan pengguna jasa selama penyusunan draft laporan KJPP untuk menghindari kesalahan penafsiran sebelum finalisasi laporan KJPP

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas dapat dikatakan bahwa profesi Penilai Publik dan Kantor Jasa Penilai Publik sangat dibutuhkan untuk menunjang pertumbuhan industri perbankan, yang ditunjukkan dengan 56,7% responden menyatakan bahwa peran Kantor Jasa Penilai Publik sangat penting dan 36,1% responden menyatakan penting dan sisanya menyatakan cukup penting.

Itu mengindikasikan bahwa profesi Penilai masih terbuka luas untuk menunjang pertumbuhan ekonomi Indonesia khususnya pada industri perbankan.

Dan faktor-faktor yang mempengaruhi pengguna jasa KJPP di industri perbankan dapat kita lihat dari pemeringkatan yang diberikan oleh para responden, yakni :

- a. Kantor Jasa Penilai Publik memiliki Kualifikasi Penilai Properti dan Bisnis.
- b. Kantor Jasa Penilai Publik memiliki *Standard of Procedure (SOP)* yang jelas.
- c. Peran aktif Pimpinan atau Rekan Kantor Jasa Penilai Publik di Asosiasi Profesi Penilai yaitu Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

- d. Kantor Jasa Penilai Publik menjalankan *Service Level Agreement (SLA)* yang baik dan tepat dalam menjalankan tugas penilaian.
- e. Kantor Jasa Penilai Publik menerapkan standar biaya jasa penilaian yang ditetapkan asosiasi, terutama untuk kualifikasi properti sederhana.

## 5.2 Saran

Penilaian merupakan proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomi suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan SPI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Saran yang dapat kami sampaikan antara lain :

1. Penilai harus terus memegang Kode Etik Penilai Indonesia, yakni Integritas, Objektivitas, Kompetensi, Keahlian dan Perilaku Profesional serta Standar Penilaian Indonesia
2. Pemberi tugas dan/atau pengguna jasa memberikan ruang bagi Penilai untuk menjalankan tugas dan fungsinya untuk menjaga independensi Penilai
3. Apabila terdapat ancaman atau benturan terhadap profesionalisme Penilai tidak dapat diantisipasi, maka Penilai harus menolak penugasan penilaian tersebut.

## 6. DAFTAR PUSTAKA

- Kholis, Nur. 2018. *Perbankan dalam Era Baru Digital*. Jurnal Economicus. LPPM STIE Dewantara.
- Kasmir. 2013. *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*. Edisi 1. Rajawali. Jakarta.
- Lestari, Chadijah Rizki. 2017. *Penyelesaian Kredit Macet Bank melalui Parate Eksekusi*. Kanun Jurnal Ilmiah Hukum. Universitas Syiah Kuala.

Jusuf, Jopie. 2010. *Analisis Kredit untuk Account Officer*. Edisi Kesebelas. PT. Ikrar Mandiri Abadi, Jakarta.

KPSPI-MAPPI. 2018. *KEPI SPI ; Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia*. Edisi VII-2018.

PPPK Kemenkeu. 2018. *Materi Pendidikan Dasar*.

Undang-undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia No. 7 tahun 1992 tentang perbankan.