

# Penilaian untuk tujuan Lelang

Oleh :

Wahyu Mahendra., S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

DPD MAPPI JAWA TENGAH



# Curriculum Vitae

---

- Nama : Wahyu Mahendra, S.T., M.Ec.Dev.,  
MAPPI (Cert.)
- Asosiasi : Ketua DPD MAPPI Jawa Tengah
- Alamat : Gd. Sukofindo It 3, Jl. Pemuda  
Semarang.
- Telp : 082133795845
- Email : [daffamahendra23@gmail.com](mailto:daffamahendra23@gmail.com)
- Lisensi Penilai : Penilai Properti & Penilai Bisnis



# Istilah (PMK 213)

---

- Penilai : Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki. (PMK 213 pasal 48 ayat 2)
- Penaksir : Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

# Landasan

---

a. [PMK No. 228/PMK.01/2019](#) tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik.

---

b. [PMK No. 56/PMK.01/2017](#) tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan/Nomor 101/Pmk.01/2014 Tentang Penilai Publik.

---

c. [PMK No. 101/PMK.01/2014](#) tentang Penilai Publik

PMK  
101/2014

- Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan SPI.

SPI : Standar Penilaian Indonesia

PMK No.  
56/PMK.01/2017

- Dalam melaksanakan Penilaian, Penilai terlebih dahulu wajib terdaftar dalam register Penilai yang diselenggarakan oleh Menteri.



# PMK No. 228/PMK.01/2019

---

- (1) Bidangjasa Penilaian meliputi:
- a. Penilaian Properti Sederhana;
- **b. Penilaian Properti;**
- **c. Penilaian Bisnis;** dan
- d. Penilaian Personal Properti.

# Objek Penilaian/ Properti

- **Real Property** (Penilai Properti, Properti Sederhana)
- **Personal Property**
  - Berwujud (Penilai Properti, Penilai Personal Properti)
  - Tidak Berwujud (Penilai Bisnis)
- **Financial Interest/ Hak Kekayaan Financial** (Penilai Bisnis)
- **Business** (Penilai Bisnis)





# PROSES PENILAIAN

205

# Proses Penilaian

Lingkup Penugasan



Implementasi



Pelaporan Penilaian

# Lingkup Penugasan Penugasan/Identifikasi Masalah

1. Identifikasi Penilai
2. Identifikasi Pemberi tugas
3. Identifikasi Pengguna Laporan

- Status Penilai (internal/Independen)
- Siapa Pemberi Tugas ?&
- Siapa Pengguna Laporan?



# Lanjutan...

---

## 2. Penentuan Tujuan Penilaian

- Transaksi Jual Beli
- **Jual Beli dalam Waktu Terbatas/Lelang**
- Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum
- Pelaporan Keuangan
- Transaksi strategis
- Dll..



# Lanjutan...

- Dasar Nilai.?

Nilai Pasar atau Nilai Selain Nilai Pasar

Tujuan Penilaian	Dasar Nilai
Penjaminan Utang	Nilai Pasar
Jual Beli	Nilai Pasar/Realisasi Bersih
Jual Beli dlm waktu terbatas	Nilai Likuidasi
Pelaporan Keuangan	Nilai Wajar
Pengadaan Tanah	Nilai Penggantian Wajar
dll	



# SPI 205 Penilaian untuk tujuan lelang

---

## 5.1 Dasar Nilai yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang

- Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi
- Diopinikan dalam suatu Laporan Penilaian secara bersamaan

# Difinisi

- **Nilai pasar** didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu asset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antar pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi yang bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, hati-hati dan tanpa paksaan (SPI 101 - 3.1)
- **Nilai Likuidasi** adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu asset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi nilai pasar. Pada beberapa situasi, Nilai Likuidasi dapat melibatkan penjual yang tidak berniat menjual, dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual ( SPI 102-3.7)



- Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan **Nilai Pasar** sebagai prioritas pertama (batas atas) dan **Nilai Likuidasi** sebagai alternatif terakhir (batas bawah)





Lanjutan...



Identifikasi properti  
Dan kepemilikan

Kepemilikan :

1. Tunggal
2. Kemitraan
3. Parsial



# Lanjutan...

---

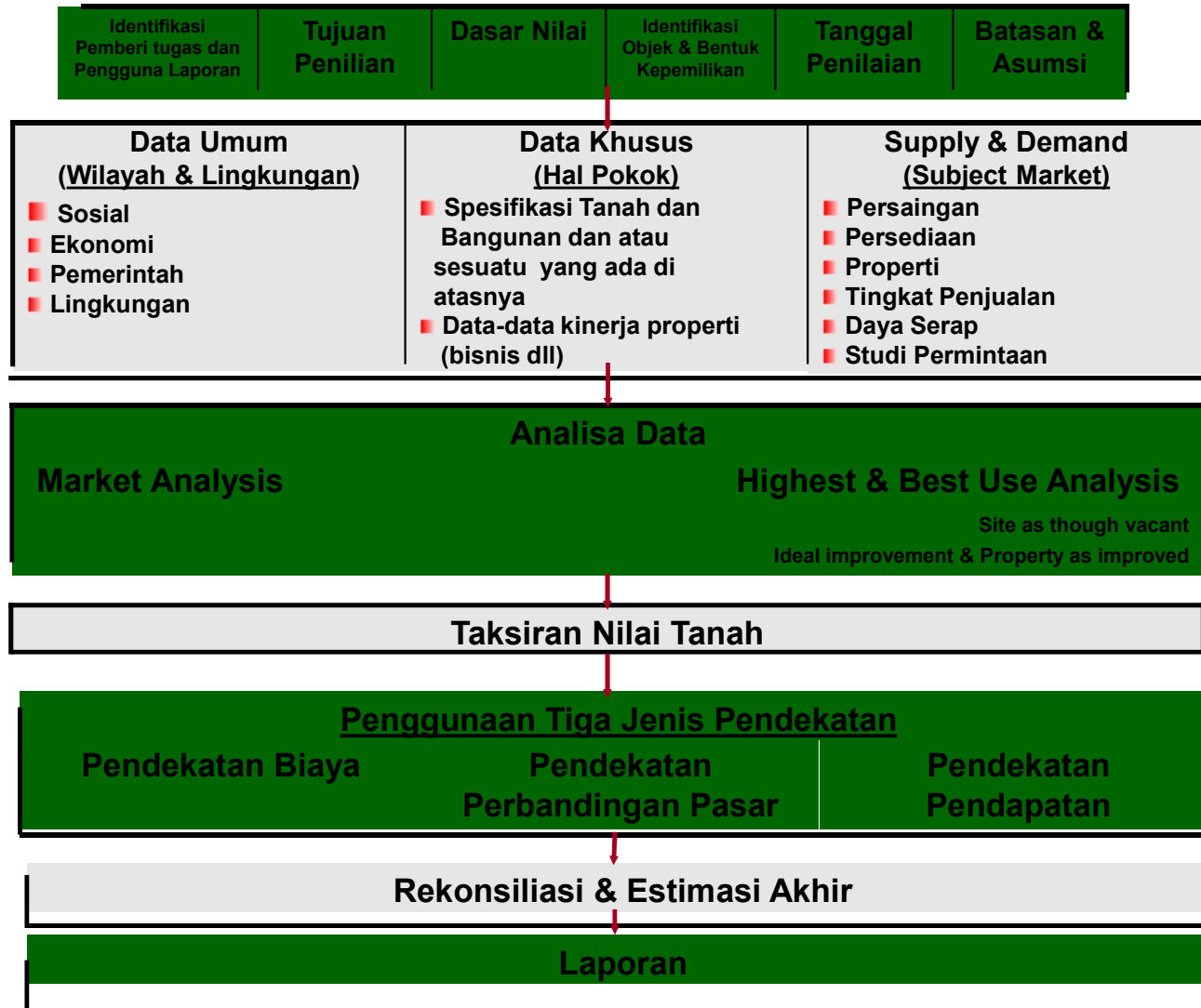
Tanggal Penilaian

## Lanjutan...

- Asumsi dan Kondisi Pembatas
  - Free & Clear
  - Going concern
  - dll



# Proses Penilaian



# Implementasi

Pengumpulan dan Pemilihan Data

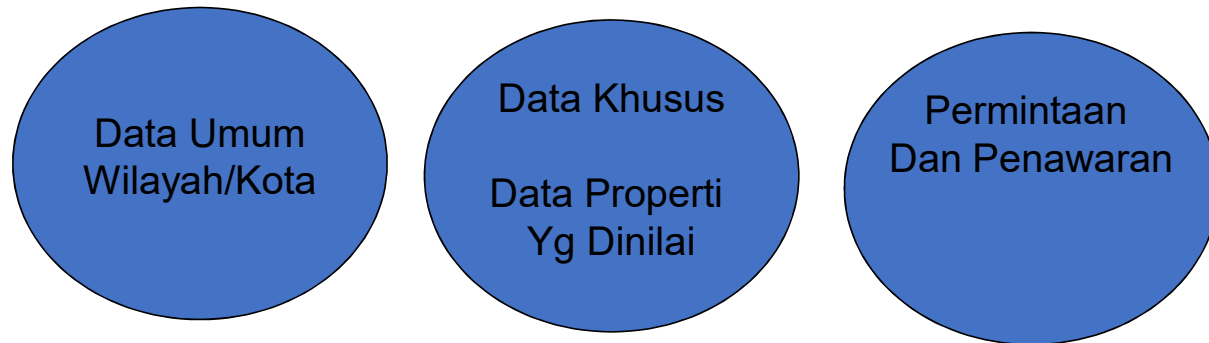
Analisis Data

Opini Nilai Tanah

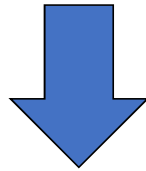
Pendekatan Penilaian

Opini Nilai

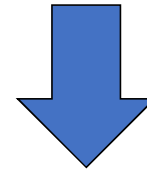
Implementasi....lanjutan...



Analysis Data

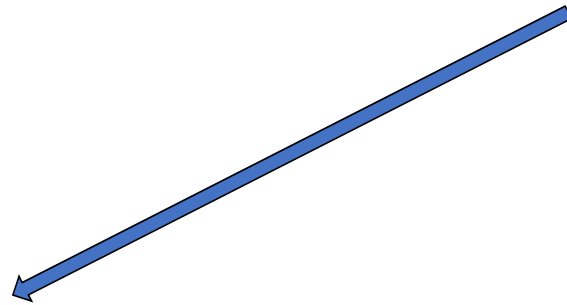


Analisa Pasar  
Supply/Demand  
Studi Pasar



Analysis HBU

Analysis HBU



*As Vacant*



*As Improve*



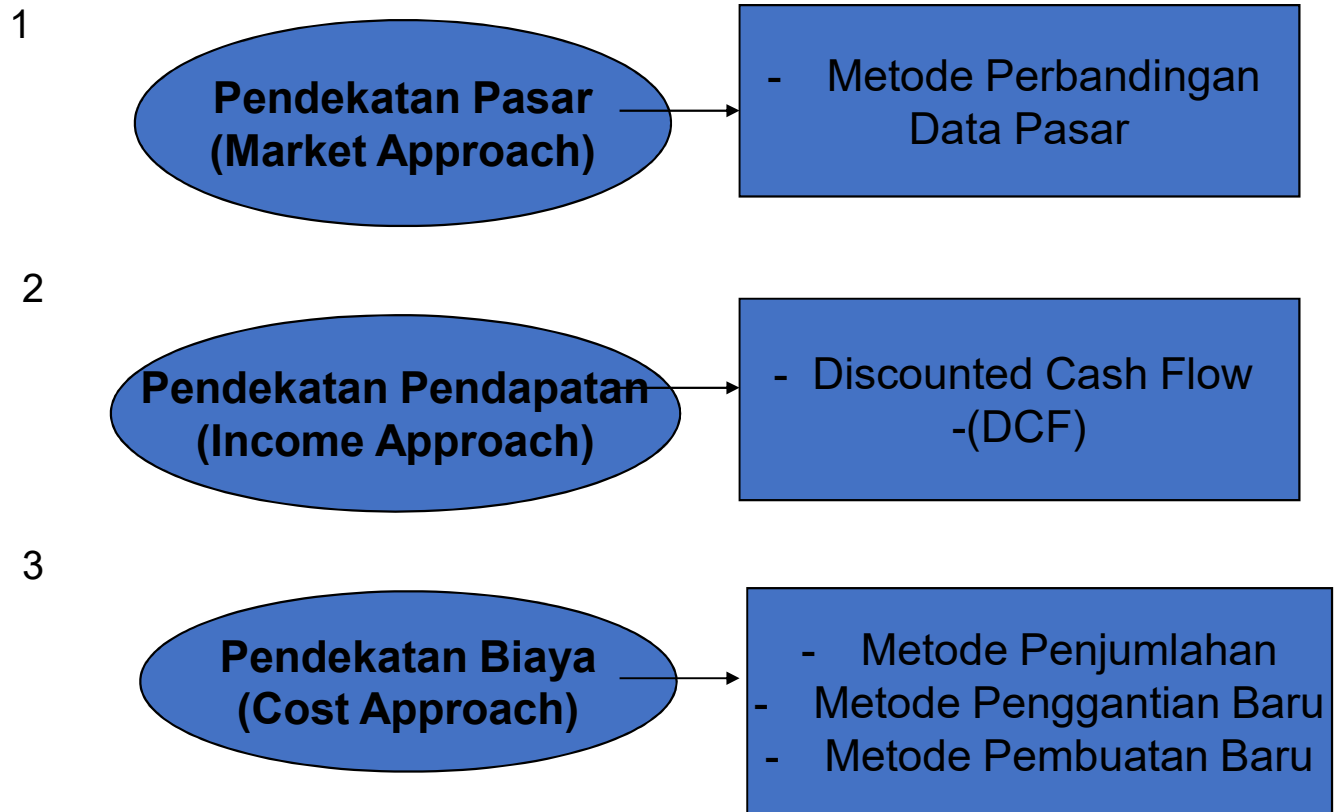
# Pendekatan Penilaian

Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

# Metode Penilaian



- 
- ***Market Approach***
  - **Metode yang digunakan:**  
Perbandingan data Pasar
  - **Penilaian** dilakukan dengan membandingkan secara langsung properti yang dinilai dengan data properti yang sejenis
  - **Persyaratan digunakan Metode Pendekatan Data Pasar**
    - Terdapat data yang dibandingkan
    - Data yang digunakan Sebanding

## *Metode Perbandingan Data Pasar*

### ❑ **Penilaian :**

- Penyesuaian Terkait transaksi
- Penyesuaian Terkait Properti
- Kesimpulan Indikasi Nilai

**Nilai Indikasi Properti = Data Pasar  
Properti sejenis/sebanding +/-  
Penyesuaian**

# ***Inome Approach***

Nilai Pasar Properti adalah nilai sekarang dari keuntungan yang diharapkan di masa yang akan datang (*present value of future benefits*)

Nilai dari properti tergantung pada kemampuan properti itu untuk mendapatkan keuntungan

Pendapatan di masa yang akan datang dari properti merupakan keuntungan bagi pemilik

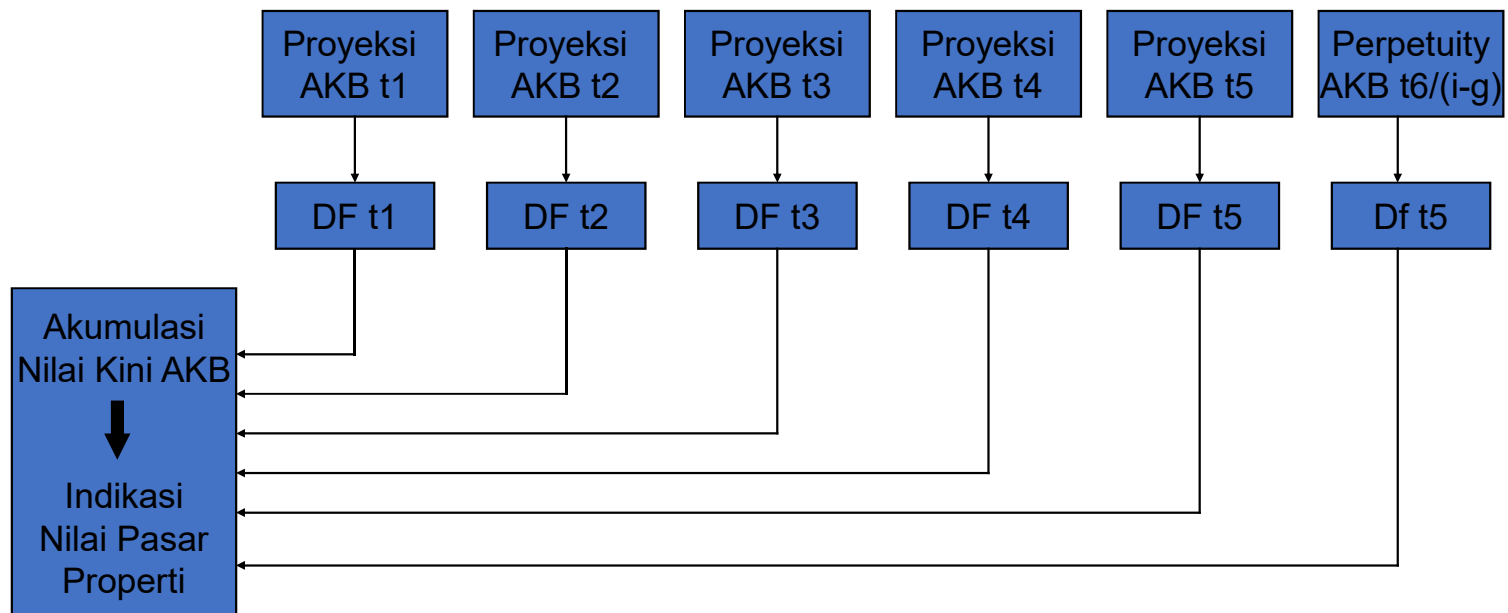
Pendekatan ini dipakai untuk properti yang dibangun/dibuat dengan tujuan menghasilkan pendapatan (*income producing property*) seperti : Gedung Perkantoran, Hotel, Pusat perbelanjaan, dll

- **Metode digunakan**
- **Discounted Cash Flow (DCF)**

- DCF atau dikenal juga dengan metode Arus Kas yang didiskonto
- Arus Kas dapat lebih memberikan gambaran pendapatan suatu properti baik sekarang maupun yang akan datang, dengan memperhatikan data-data masa lampau
- Proyeksi arus kas sangat penting dalam Penilaian, oleh karena itu diperlukan :
  - Prinsip antisipasi (*principle of anticipation*)
  - Penyesuaian seluruh data pasar
  - Analisa data pasar secara cermat
  - Data pasar harus akurat
  - Jangka waktu proyeksi yang dapat dianggap memenuhi prediksi arus kas (umumnya 5 – 10 tahun)

# Metode Kapitalisasi Pendapatan

- Secara Umum Metode Arus Kas Terdiskonto digambarkan dalam Persamaan berikut :



# Metode DCF

## ➤ Langkah Dasar Perhitungan

Tentukan Proyeksi Arus Kas Bersih

Tentukan tingkat diskonto

Konversi arus kas bersih dengan diskonto sesuai periode waktunya

Kapitalisasi arus kas bersih periode kekal dengan cap-rate yang sesuai

Konversi arus kas setelah waktu spesifik (periode kekal) dengan faktor diskonto

Jumlahkan arus kas bersih periode kini dengan periode kekal

Nilai Pasar Properti

=

PV – AKB  
Periode Spesifik

+

PV – Terminal Value



# ***Cost Approach***

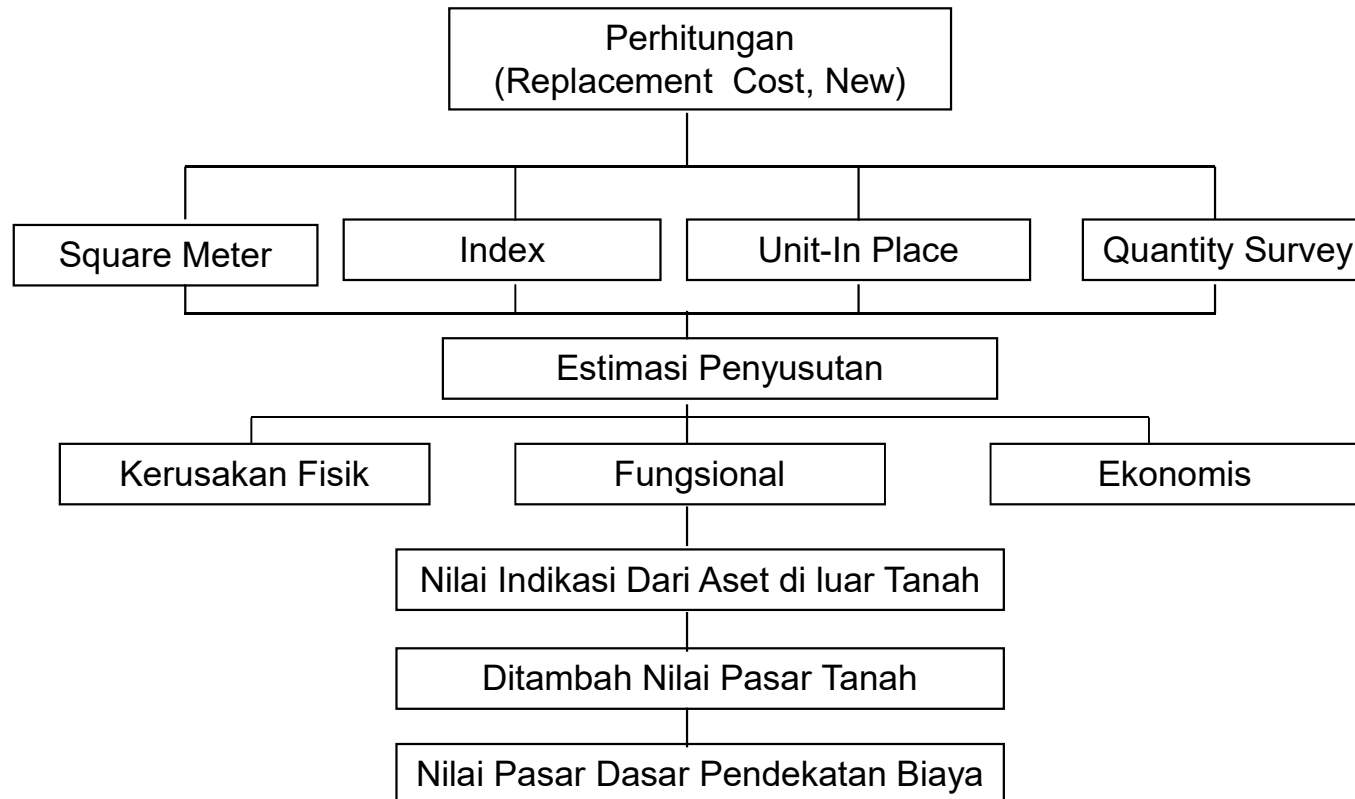
**Metode yang digunakan**

- **Metode Penjumlahan**
- **Metode Penggantian Baru**
- **Metode Pembuatan Baru**

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + (\text{RCN} - \text{Penyusutan})$$

(Tanah & Bangunan)

# ***Metode Kalkulasi Biaya***



# ***Metode Kalkulasi Biaya***

## ➤ Penyusutan / Depresiasi

- Penyusutan merupakan pengurangan nilai dari nilai pembuatan baru.
- Penentuan Jumlah Penyusutan adalah dari waktu membangun sampai saat penilaian.

## ➤ Jenis Penyusutan

- Kerusakan Fisik (Physycal Deterioration)  
Rusak, lapuk, retak, mengeras atau kerusakan pada strukturnya.
- Kemunduran Fungsional (Functional Obsolescence)  
Perencanaan yang kurang baik, ketidak seimbangan yang berhubungan dengan ukuran, model, bentuk, dan lainnya.
- Kemunduran Ekonomis(Economic Obsolescence)  
Faktor luar yang mempengaruhi, perubahan sosial, peraturan pemerintah dan lainnya.

# LAPORAN PENILAIAN

## Laporan Penilaian Mencakup :

- Identifikasi status penilai
- Identifikasi pemberi tugas dan pengguna laporan
- Maksud dan tujuan penilaian
- Identifikasi objek penilaian
- Identifikasi Bentuk Kepemilikan
- Dasar Nilai
- Tanggal Penilaian
- Jenis mata uang yang digunakan
- Tingkat kedalaman investigasi
- Sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan
- Asumsi dan asumsi khusus
- Pendekatan penilaian dan alasan penggunaannya
- Kesimpulan penilaian
- Persyaratan atas persetujuan untuk publikasi
- Konfirmasi bahwa penilaian dilakukan berdasar SPI
- Deskripsi informasi dan data yang diperiksa
- Pernyataan Penilai
- Kondisi dan syarat pembatas
- Mencantumkan nama

Sekian dan  
Terimakasih

