

URGENSI PENILAIAN PROPERTI DALAM TATANAN EKONOMI MASYARAKAT

Siti Resmi S

Abstrak

Penilaian properti/aset/kekayaan negara, daerah maupun swasta merupakan agenda penting bagi bangsa Indonesia dalam upaya keluar dari krisis ekonomi yang berkepanjangan, mewujudkan clean government, maupun dalam menghadapi globalisasi dan liberalisasi ekonomi. Tulisan ini memaparkan betapa pentingnya penilaian bagi pihak-pihak yang berkepentingan seperti pemerintah pusat atau daerah, dan pihak swasta khususnya perbankan. Arti penting penilaian bagi masing-masing pihak dimulai dengan mencontohkan kasus-kasus yang terjadi sebagai akibat ketidaktepatan terhadap penilaian properti, dan diakhiri dengan sebuah harapan terbentuknya organisasi atau institusi penilaian yang profesional dan independen. Ketidakakuratan dalam melakukan penilaian suatu properti dapat mengakibatkan kerugian bagi negara maupun masyarakat seperti kasus-kasus yang dipaparkan dalam tulisan ini. Oleh karena itu diperlukan terbentuknya organisasi/institusi penilaian yang profesional dan independen

Kata kunci: Penilaian, properti, nilai

Pendahuluan

Suryantoro (2002) mengatakan bahwa salah satu indikator dari suatu negara yang tergolong maju adalah besarnya peran sektor jasa dalam struktur perekonomian. Semakin maju suatu negara, semakin besar peran sektor jasanya. Indonesia sedang terus membangun dalam proses modernisasi menuju negara maju. Indonesia merupakan negara yang dianugerahi kekayaan alam yang begitu berlimpah ruah. Pasal 33 UUD 1945 menyatakan bahwa dan negara mempunyai hak sepenuhnya menguasai seluruh kekayaan alam tersebut agar dapat

digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Namun ironisnya, sampai saat ini belum bisa menentukan berapa besarnya nilai ekonomis aset dan potensi harta kekayaan negara yang dimilikinya. Sub sektor Jasa Penilai merupakan salah satu sub sektor jasa yang dapat berperan penting dalam perekonomian nasional khususnya dalam usaha kebangkitan perekonomian nasional menuju Indonesia baru sebagai negara maju.

Di samping sebagai penilai properti, jasa penilai atau profesi penilai mempunyai pekerjaan yang cukup luas, antara lain: Pengawasan Proyek (*Project Monitoring*), Pemasaran Proyek (*Project Marketing*), Konsultasi Pengembangan dan Studi Kelayakan (*Development Consultancy*), Lelang (*Auction*), Asuransi (*Insurance*), Pengawasan dan

Manajemen Proyek (*Project Management and Monitoring*), Manajemen Properti (*Property Management*), Manajemen Aset (*Assets Management*), Set-up Investasi dan Pembiayaan (*Investment and Funding Arrangement*), Analisis Investasi (*Investment Analysis*), dan Penilaian untuk Kepentingan Pajak (*Statutory Appraisal*) (Karsono, 2002).

Penilaian properti merupakan langkah awal dalam proses manajemen aset/properti/harta kekayaan baik negara, daerah maupun swasta. Proses manajemen aset tersebut terbagi menjadi: 1) inventarisasi, yang berfungsi untuk mengetahui dengan jelas kondisi dan nilai aset/properti/harta kekayaan; 2) pengelolaan, yang berfungsi untuk memberikan hasil pengelolaan yang optimal; dan 3) pengawasan, yang bertujuan untuk mencapai transparansi dan akuntabilitas pemanfaatan atau pengelolaan nilai aset tersebut.

Beberapa kelimpangan yang mencuat akhir-akhir ini salah satunya disebabkan oleh kesalahan dalam melakukan penilaian. Di tengah krisis ekonomi yang mengguncang perekonomian nasional, masyarakat dikejutkan adanya pernyataan bahwa nilai aset yang dikuasai Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dari senilai Rp 644,8 triliun akhirnya menjadi senilai Rp 167,7 triliun pada saat penilaian pasca revaluasi (Mashudi Ali dalam Siregar, 2002). Beberapa kasus yang ditangani BPPN menunjukkan bahwa besarnya nilai aset yang sebenarnya tidak sesuai dengan besarnya nilai aset yang dijamin, dan pada saat terjadi kredit bermasalah penjualan aset tersebut nilainya tidak

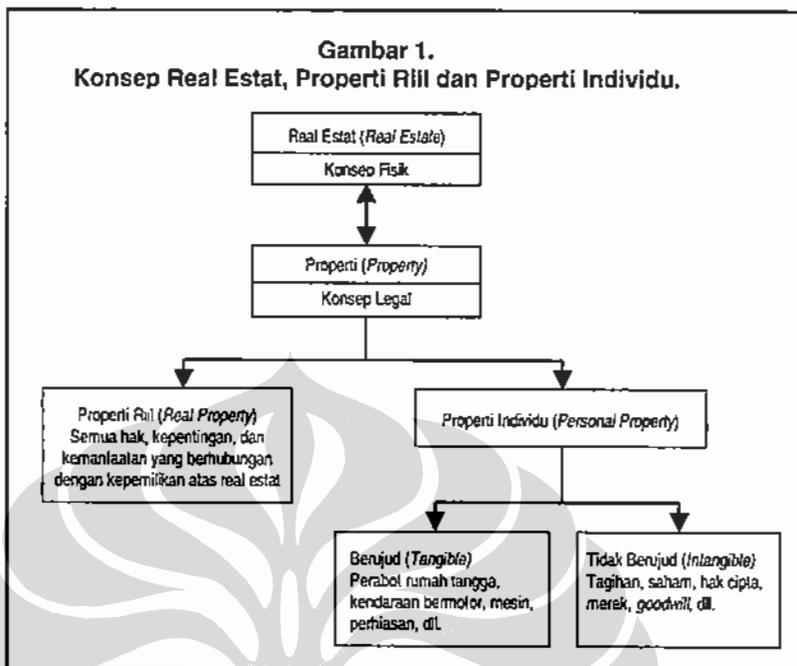
Siti Resmi S, Dosen Tetap AMP YKPN Yogyakarta

mencukupi. Kasus tanah TAPOS, Kedungombo, dan lain-lain menimbulkan masalah berkepanjangan karena ketidaksesuaian ganti rugi yang diterima masyarakat. Dalam rangka likuidasi aset/agunan, terdapat suatu kecenderungan nilai pasarnya lebih rendah daripada harga yang sebenarnya, yang berarti merugikan bank karena pada saat bank harus menjual/melepaskan aset tersebut harga yang terjadi relatif murah, sehingga tidak dapat menutupi kewajiban yang ada.

Penilaian properti sebagai salah satu lingkup pekerjaan yang dihasilkan oleh Jasa Penilai dapat dikatakan mempunyai multi fungsi. Penilaian properti digunakan dalam beberapa kegiatan perekonomian atau dalam kehidupan bernegara, seperti menentukan nilai jual obyek pajak dalam kaitannya dengan penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); mengetahui berapakah kekayaan atau aset negara untuk menentukan kemampuan membayar utang; menentukan nilai aset yang merupakan jaminan atau agunan bagi perbankan maupun BPPN dan lembaga keuangan lainnya; membantu menyusun neraca negara maupun daerah; menentukan nilai atau jumlah atau besarnya ganti kerugian yang diberikan kepada masyarakat yang lahannya terkena dampak pengambilalihan/perolehan tanah untuk kegiatan/proyek pembangunan, dan lain-lain.

Uraian di atas menunjukkan betapa pentingnya arti penilaian dan nilai untuk suatu properti/aset/harta kekayaan bagi pemerintah atau negara, daerah maupun pihak swasta. Tulisan ini selanjutnya akan membahas pentingnya (urgensi) melakukan penilaian dan memahami nilai suatu properti untuk berbagai tujuan atau kepentingan dalam

Gambar 1.
Konsep Real Estat, Properti Riil dan Properti Individu.



perekonomian. Tulisan akan dimulai dengan menguraikan pengertian properti, penilaian, faktor-faktor yang mempengaruhi nilai, dilanjutkan dengan pentingnya (urgensi) penilaian itu terhadap masing-masing pihak yang berkepentingan, dan diakhiri dengan keberadaan lembaga penilai properti di Indonesia.

Pengertian Properti, Penilaian Properti dan Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai

1. Pengertian Properti

Machfud (2000) mengatakan bahwa dalam praktek penilaian, pengertian antara real estat (*real estate*) dan properti (*property*) dibedakan secara jelas. Real estat didefinisikan sebagai tanah dan bangunan atau konstruksi teknis lainnya yang melekat pada tanah. Di lain pihak, properti dibedakan antara properti individu (*personal property*) dan properti riil (*real property*). Properti individu mencakup properti yang berjud dan tidak berjud yang bukan real estat seperti perabot rumah tangga, kendaraan bermotor, mesin, dan perhiasan. Adapun properti riil didefinisikan sebagai semua hak, kepentingan, dan kemanfaatan yang berhubungan dengan kepemilikan atas

real estat. Properti riil biasanya diwujudkan dengan bukti kepemilikan terpisah dari fisik real estat. Pengertian properti tersebut dirangkum dalam gambar 1.

Siregar (2002) mengelompokkan properti atau aset menjadi empat, yaitu: 1) penguasaan dan pemilikan tanah dan bangunan (*real property*), 2) benda bergerak (*personal property*), 3) kegiatan usaha (*business*), dan 4) hak kepemilikan secara finansial (*financial interest*).

Pengertian *real property* dibedakan dengan *real estate*. *Real property* merupakan hubungan hukum penguasaan yuridis antara pemilik dan *real estate* (bendanya secara fisik), yang biasanya tercatat dalam suatu dokumen seperti sertifikat atau perjanjian sewa menyewa. *Real property* meliputi semua hak, hubungan-hubungan hukum, dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan *real estate*. Sebaliknya, *real estate* merupakan penguasaan fisik, yang meliputi tanah dan bangunan itu sendiri, segala benda yang keberadaannya secara alami di atas tanah yang bersangkutan, dan semua benda yang melekat terkait dengan tanah (bangunan dan pengembangan tapak). *Personal property* merupakan hak kepemilikan atas suatu benda bergerak selain real estate (tanah dan bangunan fisik). Benda-benda tersebut dapat berjud seperti kendaraan maupun yang tidak berjud seperti utang piutang, *goodwill*, hak paten, dan lain-lain. *Business* adalah setiap kegiatan di bidang komersial, industri, jasa atau investasi yang menyelenggarakan aktivitas ekonomi. Aktivitas ekonomi dapat berupa membuat, menjual, atau memperdagangkan suatu produk berupa barang atau jasa. *Financial interest* berasal dari pembagian hukum atas hak kepemilikan

saham dalam kegiatan bisnis dan hak atas penguasaan tanah dan bangunan dari perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi untuk membeli atau menjual properti (tanah, bangunan, saham, instrumen finansial yang lain).

Dihubungkan dengan pengelolaan harta kekayaan negara, yang dimaksud dengan properti (harta kekayaan negara) adalah semua barang baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak yang dimiliki atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Hukum Milik Negara, serta Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang terbatas pada nilai jumlah penyertaan modal negara/saham negara dalam BUMN/BUMD tersebut. Barang yang tidak bergerak adalah barang yang menurut sifatnya tidak dapat dipindahkan atau barang bergerak yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ditetapkan sebagai barang tidak bergerak. Barang bergerak adalah barang yang menurut sifatnya tidak dan penggunaannya dapat dipindahkan atau barang yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ditetapkan sebagai barang bergerak. Sesuai Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor Kep. 225/MK/V/4/1971, yang dimaksud dengan kekayaan negara adalah semua barang-barang milik negara/kekayaan negara yang berasal/dibeli dengan dan yang bersumber untuk keseluruhannya atau sebagian dari Anggaran Belanja Negara yang berada di bawah pengurusan atau penguasaan departemen-departemen, lembaga-lembaga negara, lembaga-lembaga pemerintah non departemen serta unit-unit dalam lingkungannya yang terdapat di dalam negeri maupun di luar negeri.

Pemahaman umum tentang properti juga diartikan sama dengan aset atau aktiva tetap. Menurut akuntansi, aset atau aktiva merupakan sumber daya yang dikuasai oleh perusahaan sebagai akibat peristiwa masa lalu dan diharapkan memberikan manfaat di masa depan. Dalam akuntansi, aset atau aktiva dikelompokkan menjadi aktiva lancar yang berupa kas, piutang, surat berharga, dan lain-lain; investasi

jangka panjang yang berupa surat berharga maupun tanah; aktiva tetap yang berupa kendaraan, tanah, bangunan, dan lain-lain; dan aktiva lain-lain yang berupa bangunan dalam proses, mesin belum digunakan dan lain-lain. Pengertian maupun pengelompokan aset/properti menurut Machfud dan Siregar di atas tidak memasukkan beberapa unsur aset menurut akuntansi seperti kas, piutang. Hal ini tidak berarti bahwa kas dan piutang atau aktiva sejenis bukan merupakan aset, tetapi karena penilaian untuk aset-aset tersebut relatif lebih mudah sehingga tidak menjadi fokus perhatian dalam pembahasan properti.

Properti mempunyai maksud yang berbeda tergantung pada kepentingannya. Misalnya:

- ▶ Untuk kepentingan penentuan PBB dan BPHTB, yang dimaksud properti adalah tanah atau bumi dan bangunan yang menjadi dasar pengenaan PBB dan BPHTB;
- ▶ untuk kepentingan ganti rugi pengusuran, maka properti yang dimaksud adalah tanah beserta bangunan yang tergusur;
- ▶ untuk kepentingan agunan pinjaman bank, maka properti yang dimaksud adalah benda atau harta yang menjadi agunan;
- ▶ untuk kepentingan inventarisasi pengelolaan aset negara atau daerah, maka properti yang dimaksud adalah semua kekayaan negara atau daerah seperti infrastruktur negara/daerah (jalan, jembatan, taman, dan lain-lain), tanah (tanah milik negara/daerah, milik desa, perangkat desa), properti negara/daerah (kantor bupati, camat, lurah, bangunan SD, SMP/UK, masjid, rumah dinas, dan lain-lain) bangunan atau fasilitas umum, perusahaan-perusahaan negara atau daerah, dan lain-lain), perusahaan daerah (rumah sakit, bank pasar, perusahaan air minum), *tool and equipment* (peralatan kantor, mebelair, pemadam kebakaran, otomotif, dan lain-lain), harta bergerak (deposito berjangka, surat berharga), dan kandungan kekayaan alam daerah.

2. Penilaian Properti

Menurut buku *The Appraisal of Real Estate* (American Institute of Real Estate Appraisers of the National Association of Realtor S, 1983) dalam Machfud (2002), penilaian didefinisikan sebagai:

"is the process of estimating market value, invested value, insurable value, or other property defined value of an identified interest or interest in a specific parcel or parcels of real estate as of a given date"

Kegiatan penilaian ditujukan untuk melakukan estimasi dan memprediksi nilai dari sesuatu barang dengan tujuan mendapatkan perkiraan nilainya. Konsep nilai dalam pengertian tersebut dikelompokkan menjadi nilai pasar (*market value*), nilai asuransi (*insurable value*), nilai terkait operasi (*going-concern value*), nilai likuidasi (*liquidation value*), nilai kena pajak (*assessment value*), nilai bangunan, dan nilai investasi (*use value and investment value*).

Secara umum, terdapat tiga cara pendekatan yang dipergunakan dalam proses penilaian suatu properti, yaitu: 1) pendekatan perbandingan harga pasar (*sales competition approach*), 2) pendekatan biaya (*cost approach*), 3) pendekatan pendapatan (*income capitalization approach*). Pendekatan pertama dilakukan dengan cara membandingkan objek yang akan dinilai dengan objek yang nilai jualnya sudah diketahui. Dalam hal objek yang serupa tidak diketahui nilai jualnya maka harga jual dari objek lain yang sejenis biasanya dapat dipertimbangkan sebagai bukti terbaik dari nilai pasar. Pendekatan ini mempunyai kelemahan karena sulitnya memperoleh data transaksi jual-beli di pasar dan sering kali objek yang dinilai tidak identik dengan properti yang diketahui harga jualnya. Pendekatan kedua dilakukan dengan cara memperkirakan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat atau mengadakan properti yang dinilai. Pendekatan ini diterapkan untuk menilai bangunan, sedangkan untuk menilai tanah saja atau tanah dan bangunan perlu diperhalikan beberapa komponen yang lain yaitu: nilai tanah, ditentukan dengan menggunakan pendekatan perbandingan harga pasar; biaya

investasi khususnya untuk konstruksi bangunan, ditentukan dengan memperhitungkan seluruh biaya yang telah dikeluarkan dalam rangka memperbaiki atau mempertahankan nilai bangunan tersebut; penyusutan, yang dibedakan atas penyusutan fisik, penyusutan fungsi, dan penyusutan ekonomi. Dalam pendekatan ini dikenal *reproduction cost new* (menghitung biaya untuk mendapatkan barang baru melalui replikasi dari bangunan yang dinilai) dan *replacement cost new* (menghitung biaya untuk membangun bangunan baru yang tidak persis sama tetapi fungsi, kegunaan, kapasitas, standar, dan strukturnya dipersamakan dengan bangunan atau properti yang dinilai). Pendekatan ketiga dilakukan dengan cara memproyeksikan seluruh pendapatan properti tersebut dikurangi dengan biaya operasi. Hasil penghitungan tersebut dikapitalisasi dengan suatu tingkat suku bunga pengembalian modal dan keuntungan (*return on investment*). Pendekatan ini diterapkan khusus untuk menilai properti yang menghasilkan keuntungan secara langsung, seperti hotel, perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan, dan tempat hiburan.

Nilai properti (tanah) sebagai dasar ganti kerugian akibat pengambilalihan/perolehan tanah untuk kegiatan pembangunan atau keperluan lain harus didasarkan pada nilai pengganti (*replacement value*) (Sumardjono, 2002). Nilai pengganti yang dimaksudkan adalah bahwa masyarakat harus dapat memperoleh tanah dan bangunan pengganti yang besaran dan kualitasnya setara dengan tanah dan bangunan yang semula dimiliki oleh masyarakat yang bersangkutan atau mampu menghasilkan pendapatan yang setara dengan pendapatan sebelum tanahnya diambil alih.

Berkenaan dengan ekspansi perusahaan baik dalam bentuk merger, konsolidasi maupun akuisisi, penilaian meliputi penilaian aset dan utang masing-masing entitas yang bergabung, penilaian terhadap laba yang potensial, dan penilaian terhadap sekuritas yang dipertukarkan (Baker et al., 1985). Nilai aset dan utang masing-masing perusahaan yang melakukan merger,

konsolidasi, maupun akuisisi biasanya ditentukan oleh lembaga penilai (*appraisal*).

3. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai

Penilaian properti seperti diuraikan sebelumnya merupakan konsep ekonomi yang berlandaskan dua teori atau pendekatan yaitu teori nilai dan pendekatan serta teknik penilaian, yang dalam aplikasinya banyak berkaitan dengan karakteristik fisik properti yang bersangkutan, keadaan perekonomian, politik, sosial, dan aspek legal yang menyangkut hak atas properti tersebut. Beberapa aspek fisik yang mempengaruhi nilai suatu properti terutama menyangkut luas dan bentuk, aksesibilitas, keadaan prasarana lingkungan pemukiman, ketersediaan air bersih, iklim, daerah bebas banjir atau tidak, dan lain-lain. Keadaan perekonomian yang mempengaruhi penilaian properti antara lain menyangkut kesempatan kerja, ketersediaan fasilitas kredit perumahan, dan lain-lain. Kondisi politik yang mempengaruhi nilai suatu properti meliputi kebijakan pemerintah di bidang Rencana Umum Tata Ruang, peruntukan lahan, keamanan lingkungan perumahan, pengenaan pajak properti. Kondisi sosial yang mempengaruhi nilai suatu properti antara lain menyangkut sikap dan tingkah laku masyarakat serta kecenderungan perkembangan penduduk. Aspek legal yang mempengaruhi nilai suatu properti terutama berkaitan dengan hak-hak yang melekat pada tanah atau bangunan tersebut, hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, atau yang lain.

Pasal 16 ayat (1) Permenag dalam Sumardjono (2002) menyebutkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah adalah: lokasi tanah, jenis hak atas tanah, status penguasaan tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan RT/RW, prasarana yang tersedia, fasilitas dan utilitas, lingkungan, lain-lain yang mempengaruhi harga tanah. Dengan kata lain, dalam menentukan harga tanah sebagai dasar penentuan ganti kerugian hendaknya perlu dipertimbangkan faktor fisik dan non fisik. Lokasi tanah, jenis hak atas tanah, dan lain-lain merupakan

faktor fisik. Faktor non fisik meliputi hal-hal yang tidak dapat dijelaskan secara rasional karena mempunyai nilai sakral, ritual atau keagamaan, kepercayaan tertentu. Contoh: tanah tertentu merupakan makam nenek moyang yang masih diagung-agungkan, tanah dan/atau bangunan tertentu merupakan warisan yang mempunyai arti tersendiri, dan lain-lain.

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah dan atau bangunan (nilai jual objek pajak) sebagai dasar penghitungan PBB dan BPHTB, meliputi letak, peruntukan, pemanfaatan, bahan bangunan yang digunakan, rekayasa dan kondisi lingkungan yang lain (Mardiasmo, 2002).

Dalam teori ekonomi, nilai suatu properti banyak ditentukan oleh permintaan dan penawaran, adanya substansi terhadap properti yang bersangkutan, keseimbangan, dan adanya eksternalitas baik yang bersifat positif maupun negatif. Permintaan dan penawaran suatu properti secara langsung akan mempengaruhi harganya, tetapi tidak selalu berpengaruh secara proporsional. Prinsip substitusi dalam penilaian suatu properti berkaitan dengan aksioma bahwa seorang pembeli yang rasional tidak akan membayar lebih mahal suatu barang atau properti jika terdapat properti sejenis yang lain. Prinsip keseimbangan menyatakan bahwa komoditas properti mempunyai sifat yang unik, artinya bahwa suatu nilai tidak mungkin dapat dipindahkan atau dipengaruhi oleh faktor produksi barang bergerak lainnya seperti tenaga kerja, modal, dan manajemen. Nilai tanah akan cenderung pada nilai yang paling tinggi bila ketiga faktor produksi tersebut dalam keadaan seimbang. Prinsip eksternalitas menyangkut lingkungan sekeliling suatu properti yang akan mempengaruhi nilai properti tersebut baik secara positif maupun negatif.

Urgensi Penilaian Properti Dalam Perekonomian Indonesia

Penilaian properti bermanfaat dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat. Berbagai aspek kepentingan tersebut dalam tulisan ini dikelompokkan menjadi

tiga, yaitu: kepentingan negara dan daerah, kepentingan perpajakan, dan kepentingan perbankan. Meskipun demikian terdapat beberapa pihak yang berkepentingan terhadap penilaian properti yang secara implisit tersirat dalam penjelasan ketiga kelompok tersebut. Demikian pula masing-masing pihak yang berkepentingan tidak berdiri sendiri tetapi saling terkait antara satu pihak dengan pihak yang lain, misalnya pentingnya penilaian bagi perbankan terkait dengan kepentingan BPPN pada saat melakukan restrukturisasi perbankan, pentingnya melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan sebagai dasar penghitungan PBB dan BPHTB terkait dengan kepentingan masyarakat sebagai pembayarnya, dan lain-lain.

1. Penilaian Properti Berkenaan dengan Kepentingan Negara dan Daerah.

Penilaian properti merupakan langkah awal dari usaha pengelolaan aset/harta kekayaan negara, yang merupakan salah satu langkah menuju pemerintahan yang baik (*good governance*). Kegiatan penilaian yang diperlukan dalam rangka pengelolaan kekayaan negara meliputi inventarisasi harta kekayaan negara, tukar guling, lelang, dan jenis pengelolaan harta

kekayaan negara yang lain yang harus didasarkan atas kondisi terkini dari harta yang bersangkutan khususnya berkenaan dengan nilai. Inventarisasi tersebut pada dasarnya merupakan kegiatan pencatatan seluruh kekayaan negara termasuk pembukuan, penyusunan data base, dan pelaporan yang dapat digunakan sebagai informasi dan bahan untuk penyusunan dan pengadaan kekayaan negara maupun daerah. Inventarisasi harta kekayaan negara selanjutnya dapat dikembangkan dan didayagunakan secara maksimal dan dapat digunakan untuk menentukan fungsi apa yang paling sesuai diambil manfaatnya dari harta tersebut. Dalam kaitannya dengan tukar guling, Keputusan Presiden No. 24 tahun 1995 menyatakan bahwa harta kekayaan negara yang tidak dapat digunakan atau tidak dapat digunakan secara maksimal dapat dihapuskan dengan dijual, dipindahtangankan, dipertukarkan atau dihibahkan. Pada tahun 1990-an, banyak sekali harta kekayaan negara dalam bentuk tanah dan bangunan yang ditukargulingkan dengan pihak swasta yang menjadi masalah dan disorot banyak kalangan. Hal ini tidak lain adalah karena ketidakseimbangan atau ketidakakuratan dalam melakukan penilaian terhadap harta yang ditukargulingkan

tersebut. Inpres Nomor 9 tahun 1970 dan Keppres Nomor 17 tahun 2000 menyatakan bahwa harta kekayaan negara dapat dipindahtangankan melalui lelang negara. Pelaksanaan penjualan dan atau pemindahtanganan barang-barang yang dikuasai atau dimiliki negara tersebut memerlukan penilaian (sementara ini ketentuan penilaian didasarkan pada peraturan lelang negara dengan persetujuan Menteri Keuangan). Penilaian yang salah akan mengakibatkan lelang menjadi tidak fair.

Penilaian properti dalam berbagai perbuatan hukum berkenaan dengan hak atas tanah meliputi penentuan nilai agunan suatu hak atas tanah untuk pemberian hak tanggungan, penentuan nilai properti untuk keperluan jual beli, dan penentuan nilai properti untuk keperluan lelang. Di samping itu penilaian properti juga dapat digunakan sebagai dasar penentuan jumlah atau besarnya ganti kerugian yang dapat diberikan kepada masyarakat yang tanahnya terkena dampak pengambilalihan/perolehan tanah untuk kegiatan/proyek pembangunan, baik yang dilakukan oleh Pemerintah maupun pihak swasta. Penentuan properti untuk ganti kerugian tersebut jika tidak dilakukan secara obyektif-rasional dan *fair*, akan mengakibatkan gejolak masyarakat yang berkepanjangan dan tidak berakhir, seperti kasus-kasus yang sempat menyita perhatian publik, antara lain: kasus tanah TAPOS, Rancamaya, Cimacan, dan Kedungombo.

Dalam era otonomi daerah, penilaian properti mempunyai manfaat yang sangat besar. Manfaat yang diperoleh dari penetapan nilai properti adalah bahwasannya daerah mempunyai *data base* (pangkalan data) properti atau harta kekayaan daerah, yang dapat digunakan: 1) sebagai dasar menyusun data awal neraca daerah; 2) sebagai landasan jika diperlukan penerbitan obligasi daerah (*municiple bonds*); 3) sebagai landasan untuk optimalisasi harta kekayaan baik secara sendiri maupun kerja sama dengan investor, dan 4) sebagai landasan penyusunan Sistem Informasi Aset Daerah. Menurut Suharno (2002), penilaian aset (properti) secara tidak langsung dapat digunakan untuk: 1)



Properti memberikan kontribusi dalam perekonomian

mengetahui modal dasar daerah dalam usaha privatisasi, 2) mengetahui nilai jaminan untuk memperoleh pinjaman, 3) mengetahui nilai penyertaan (saham) dalam melakukan suatu kerja sama usaha dengan pihak swasta, 4) memberi informasi kemampuan nilai ekonomi properti di suatu daerah untuk mengundang investor, 5) mengetahui nilai dalam rangka penerbitan obligasi daerah, 6) mengetahui nilai aset untuk kepentingan tukar guling (*ruislag*), 7) mengetahui dasar nilai dalam pembelian tanah, pembelian tanah dan lain-lain.

Beberapa isu menarik juga terjadi sebagai akibat ketidakakuratan dalam melakukan penilaian terutama yang dialami oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Sebagaimana dirujuk dari KOMPAS, tanggal 15 Juli 2002 yang bertajuk "Pemerintah juga Harus Persoalkan Valuasi Aset dalam Mengejar Obligatör", menyatakan beberapa hal sebagai berikut: Penilaian aset obligatör dalam rangka mengejar perbedaan nilai aset dengan utang para eks obligatör bank-bank bermasalah disebabkan oleh Tim Bantuan Hukum (TBH) hanya melihat sah tidaknya dokumen *Master of Settlement and Acquisition Agreement* (MSAA-Perjanjian Penyelesaian Bantuan Likuiditas Bank Indonesia dengan Jaminan Aset) yang sudah ditandatangani; TBH tidak membahas misrepresentasi (perbedaan penghitungan aset yang diserahkan sebagai jaminan hutang kepada BPPN); BPPN dan TBH hanya berfokus pada hukum, sementara nilainya *ngaco*, artinya secara hukum mereka patuh tetapi valuasinya dimainkan. Dalam beberapa kasus terdapat perbedaan besarnya utang dengan aset yang dijamin. Contoh: Utang Grup Salim (eks pemegang saham Bank BCA dan Bank Risjad Salim Internasional/RSI) adalah Rp 53,6 triliun ke BPPN, tetapi yang dibayar hanya Rp 20 triliun, sedangkan sisanya tidak cukup dibayar dengan aset; Utang Indomobil dengan jaminan aset sebesar Rp 1,8 triliun, tetapi ketika dijual oleh pemerintah hanya laku Rp 625 milyar, dan kasus-kasus lain yang ditangani oleh BPPN dimana nilai aset yang sebenarnya tidak

sesuai dengan besarnya nilai aset yang dijamin dan pada saat terjadi kredit bermasalah penjualan aset tersebut nilainya tidak mencukupi. Contoh-contoh tersebut menunjukkan kelemahan MSAA karena tidak mengecek terlebih dahulu terhadap nilai aset yang dijamin. Pemerintah dalam hal ini BPPN sendiri lalai dalam hal tidak melaksanakan hak untuk melakukan uji tuntas dari aspek keuangan atau *Financial Due Dilligent* (FDD) terhadap aset-aset yang diserahkan para obligatör. Meskipun telah banyak aset BPPN yang dijual dalam rangka MSAA tanpa melalui FDD, kegiatan FDD masih tetap diperlukan untuk menilai kewajaran harga jual aset-aset yang sudah terjual maupun belum terjual sehingga jika terjadi indikasi misrepresentasi, FDD dapat digunakan sebagai dasar yang kuat bagi BPPN untuk mengajukan klaim ke Debitor Pemegang Saham (DPS).

Pentingnya penilaian bagi BPPN juga dikaitkan dengan program restrukturisasi perbankan. Restrukturisasi perbankan menuntut adanya program merger-akuisisi dan pengelolaan bank yang mempunyai utang bermasalah. Dalam merger-akuisisi, penilaian dimaksudkan untuk menentukan aset dari perusahaan yang melakukan merger atau akuisisi. Demikian pula dalam program pengelolaan bank bermasalah, perlu dilakukan penilaian terhadap aset perusahaan tersebut untuk selanjutnya digunakan sebagai dasar pengelolaan aset bank bermasalah yang bersangkutan. Penilaian suatu perusahaan juga diperlukan dalam program restrukturisasi BUMN melalui program merger dan akuisisi maupun privatisasi BUMN.

2. Penilaian Properti Berkenaan dengan PBB dan BPHTB

Hal lain yang tidak kalah pentingnya dalam kaitannya dengan penilaian properti adalah penentuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Obyek pajak PBB adalah tanah (bumi) dan bangunan, sedangkan penghitungan PBB adalah tarif tertentu dikalikan dengan Nilai Jual Kena Pajak. Nilai Jual Kena Pajak dihitung berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Hal ini berarti

bahwa besar kecilnya PBB tergantung pada penilaian terhadap obyek pajak tersebut. Penentuan NJOP yang terlalu rendah (*undervalued*) akan mengakibatkan penerimaan negara dalam bentuk PBB kecil, sebaliknya NJOP yang terlalu tinggi (*overvalued*) akan memberatkan rakyat karena akan terbebani PBB yang tidak semestinya. Dalam kaitannya dengan penentuan BPHTB, dasar pengenaan pajak adalah nilai perolehan (harga transaksi dalam hal jual beli; nilai pasar dalam hal tukar menukar, hibah, warisan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah, dan lain-lain).

Dalam praktek yang ada, penentuan nilai tersebut tidak menunjukkan kondisi yang sesungguhnya di pasar. Contoh: Dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, dasar pengenaan BPHTB adalah nilai transaksi (harga beli) sesungguhnya tanah dan bangunan tersebut. Akan tetapi jika ada data yang dapat dijadikan rujukan (misalnya, NJOP properti yang ditransaksikan lebih murah daripada nilai transaksi), nilai transaksi tersebut tidak digunakan lagi dan yang digunakan dasar menentukan BPHTB adalah NJOP. Kecenderungan ini terjadi karena adanya kenyataan bahwa NJOP yang idealnya adalah nilai pasar, ternyata masih belum mewakili nilai pasar dalam arti yang luas. Artinya, NJOP dapat lebih rendah atau lebih besar dari nilai pasar yang sesungguhnya. Jika NJOP tersebut ditetapkan lebih rendah dari kenyataan yang sesungguhnya maka berapa besar pemerintah dirugikan sebagai akibat penerimaan pajak yang tidak sesuai dengan jumlah yang sebenarnya.

Pemerintah melalui Direktorat PBB dan BPHTB telah berupaya mengembangkan sebuah sistem administrasi PBB yang disebut Sistem Informasi dan Manajemen Obyek Pajak (SISMOP) dengan pendukungnya yaitu Sistem Informasi Geografis (SIG) untuk mendata subyek pajak, obyek pajak, dan menentukan nilai pasar obyek pajak. Akan tetapi hasilnya belum memuaskan, artinya data yang dipublikasikan masih belum mewakili kondisi yang sesungguhnya terjadi di pasar. Secara tidak disadari, PBB yang dibayarkan oleh beberapa kelompok masyarakat selama beberapa

tahun terakhir tetap atau tidak berubah, padahal harga pasar khususnya untuk tanah di daerah tertentu mengalami kenaikan yang cepat.

3. Penilaian Properti Berkenaan dengan Kegiatan Perbankan

Bank (menurut UU No. 10 Tahun 1998) adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dalam proses pemberian kredit yang sumber dananya antara lain berasal dari dana masyarakat, bank selain harus memperhatikan aspek kelayakan usaha sebagai jaminan utama pembayaran kembali kredit yang telah diberikan kepada debitur juga harus memperhatikan agunan sebagai jaminan tambahan. Hal ini terjadi karena agunan tersebut merupakan sumber pelunasan, apabila pada suatu saat tertentu fasilitas tersebut tidak diselesaikan dari usaha debitur yang dibiayai. Oleh karena itu dalam prinsip dasar penilaian kredit antara lain dikenal "5 C Principle", faktor jaminan (*collateral*) juga merupakan salah satu faktor yang penting. Selanjutnya untuk menjamin bahwa nilai jaminan tersebut pada saat dilakukan eksekusi dapat mencukupi untuk pelunasan kewajiban debitur, maka perlu dilakukan penilaian atas jaminan yang akan diserahkan kepada bank. Dalam dunia perbankan secara umum dikenal 2 kategori penilai, yaitu penilai intern dan independen (I Supomo, 2002). Penilai intern memiliki kewenangan dan bertugas untuk melakukan pekerjaan penilaian. Penilai independen merupakan penilai eksternal yang bebas ikatan yang pada saat ini atau di kemudian hari tidak memiliki kepentingan finansial yang berhubungan dengan obyek properti selain jasa penilai. Fungsi utama kedua penilai tersebut pada prinsipnya adalah memberikan opini secara tertulis mengenai nilai ekonomi jaminan/agnan pada saat tertentu. Dengan semakin berkembangnya dunia perbankan maka penilaian tidak hanya dilakukan terhadap agunan tetapi juga meliputi sebagian besar aset/properti baik yang bersifat komersial atau non komersial, berujud (*tangible*) ataupun tidak berujud

Tabel 1.
Daftar instansi pemerintah dan swasta yang memerlukan Jasa Penilai dalam menilai aset:

No.	Instansi/Badan	Keperluan
1.	BPPN	Penjualan aset (<i>assets disposal</i>): <ul style="list-style-type: none"> menentukan nilai pasar dan nilai likuidasi dari set-aset yang akan dijual baik melalui lelang maupun tender terbuka
2.	BUMN dan BUMD	Privatisasi dan divestasi: <ul style="list-style-type: none"> Menentukan nilai aset maupun nilai perusahaan (saham) baik melalui <i>Initial Public Offering</i> (IPO) maupun <i>strategic partner</i>. Menentukan nilai pasar <i>idle assets</i> yang akan dilepas.
3.	Perusahaan Swasta	Penilaian aset maupun saham untuk berbagai keperluan, antara lain: agunan ke bank, rencana investasi, rencana divestasi, keperluan manajemen, asuransi, dan lain-lain.
4.	Direktorat Jenderal Pajak	Menentukan Nilai Jual Obyek Pajak yang digunakan untuk menentukan: <ul style="list-style-type: none"> Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
5.	Bank-bank Milik Negara	Penentuan nilai pasar dan nilai likuidasi dari tanah hak dan bangunan yang akan dijadikan jaminan perluasan kredit.
6.	Kantor Piutang dan Lelang Negara	Menentukan nilai pasar dan nilai likuidasi dari aset-aset sitaan atas jaminan pelunasan utang yang akan dilelang/dieksekusi.
7.	Perum Pegadaian	Menentukan nilai harta bergerak (<i>personal property</i>) yang akan dilelang.
8.	Badan Pertanahan Nasional	Penilaian untuk penetapan ganti rugi tanah-tanah yang dinyatakan sebagai tanah terlantar menurut PP No. 36 Tahun 1998.
9.	Bapepam	Menentukan nilai pasar dari aset perusahaan sebagai salah satu syarat untuk <i>go public</i> .
10.	Bank-bank Milik Swasta	Penentuan nilai pasar dan nilai likuidasi dari tanah hak dan bangunan yang akan dijadikan jaminan pelunasan kredit.
11.	Balai Lelang Swasta	Penentuan nilai pasar dan nilai likuidasi atas tanah hak dan bangunan serta harta bergerak yang akan dilelang bukan karena lelang eksekusi berdasarkan undang-undang.
12.	Lembaga Peradilan Umum/Niaga	Menentukan nilai aset perusahaan yang dinyatakan pailit.
13.	Masyarakat Umum	Menentukan nilai tanah hak dan bangunan serta barang bergerak untuk berbagai keperluan, antara lain: pembagian harta warisan, <i>gono gini</i> , utang piutang, dan lain-lain.

(*intangible*) dan surat berharga.

Penilaian properti secara tepat sangat diperlukan dalam dunia perbankan. Kesalahan atau ketidakakuratan dalam menilai suatu properti akan mengakibatkan beberapa masalah dalam rangka likuidasi/lelang maupun dalam penghitungan penyisihan aktiva produktif. Dalam rangka likuidasi aset/agunan, terdapat suatu kecenderungan nilai pasarnya lebih rendah dari harga pasar yang sebenarnya. Hal ini dapat merugikan bank karena bank harus menjual/melepaskan aset tersebut dengan harga yang relatif murah, sehingga tidak akan dapat menutupi kewajiban yang ada. Dalam hal penghitungan penyisihan aktiva produktif, nilai agunan diperhitungkan sebagai faktor pengurang. Apabila nilai agunan terlalu tinggi, penghitungan penyisihan aktiva produktif menjadi lebih rendah dari yang seharusnya. Dalam kondisi demikian laba yang tercermin dalam laporan keuangan akan menjadi lebih tinggi.

Pentingnya penilaian bagi Instansi Pemerintah dan Swasta khususnya dalam rangka penilaian aset dapat dilihat pada tabel 1 (Siregar, 2002).

Keberadaan Lembaga Penilai Properti di Indonesia: Sekarang dan yang Akan Datang

Uraian di atas menunjukkan bahwa banyak masalah terjadi dalam tatanan ekonomi masyarakat di Indonesia khususnya yang berkaitan dengan penilaian properti. Nilai suatu properti menjadi tidak fair lagi jika telah terpengaruh oleh beberapa kepentingan baik pribadi maupun kelompok. Keberadaan Jasa Penilai lokal masih kurang berperan, dan tidak memperoleh dukungan dari beberapa pihak sehingga opini yang diberikan belum dapat dipercaya oleh publik. Hal ini terjadi karena Jasa Penilai lokal yang ada bekerja kurang profesional dan kurang independen dalam memberikan penilaian. Contoh: Penilai intern pada suatu bank sering menemukan perbedaan nilai yang signifikan atau menerima data yang tidak sesuai dengan kondisi fisik obyek penilaian. Appraiser PT A menaksir nilai pasar sebidang tanah pada bulan Februari 2001, sedangkan appraiser PT B menaksir tanah yang sama pada bulan Mei 2001 sebesar Rp 265.000,00 per meter (I Supomo, 2002). Pemberdayaan konsultan penilai asing yang diharapkan lebih *qualified* untuk menghasilkan analisis yang akurat ternyata mendapatkan hasil yang berkebalikan (seperti yang dialami oleh BPPN), karena mereka menjumpai

kelemahan di bidang data. Konsultan asing kurang mengetahui kondisi dan situasi suatu daerah, padahal kedua hal tersebut lebih banyak mempengaruhi nilai suatu properti.

Di Indonesia, peraturan pertama yang mengatur tentang jasa penilaian adalah SK Menteri Perdagangan No. 161/KP/VI/1977 tentang Ketentuan Perjanjian Usaha Penilaian di Indonesia. Kemudian menyusul Keputusan Menteri Keuangan RI No. 57/KMK.017/1996 tentang **Jasa Penilai**, dan Keppres No. 35 tahun 1992 yang diantaranya berisikan pembentukan **Direktorat Jenderal Lembaga Keuangan yang salah satu bagiannya adalah Direktorat Pembinaan Akuntan dan Jasa Penilai**.

Lembaga pemerintah lain yang mempunyai bidang penilaian adalah Direktorat PBB dan BPHTB, yaitu **Sub Direktorat Penilaian** yang mempunyai tenaga fungsional penilai untuk kepentingan penentuan nilai pasar dalam menetapkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) serta Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang mempunyai penilai internal untuk penentuan nilai pasar dan nilai likuidasi dalam menentukan nilai barang jaminan yang akan dicairkan.

Berkenaan dengan ganti kerugian yang diberikan kepada masyarakat sebagai dampak pengambilalihan tanah untuk kegiatan pembangunan, Lampiran INPRES No. 9 tahun 1993 tentang Pedoman-pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, Pasal 5 menyebutkan adanya **Panitia Penaksir**. Panitia Penaksir tersebut bertugas menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah/bangunan/tanaman yang berada di atasnya secara obyektif dengan tidak merugikan kedua belah pihak dan dengan menggunakan norma-norma serta memperhatikan harga penjualan tanah/bangunan/tanaman di sekitarnya yang terjadi dalam tahun berjalan.

Dalam dunia Perbankan, di samping penilai independen juga mempunyai penilai intern yang telah memiliki minimal pendidikan dasar dalam penilaian. Penilai intern berwenang untuk menilai properti yang menjadi agunan kredit dan menentukan kelayakan penilaian yang



Menetapkan nilai properti guna menambah kas pemerintah

dilakukan oleh penilai independen.

Beberapa Asosiasi jasa penilai yang telah ada di Indonesia, meliputi Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), dan Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia (GAPPI). Sementara itu, profesi penilai telah diatur dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI, yang terakhir tahun 2002), dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI). Selama ini pemerintah belum mengatur profesi penilaian dalam suatu Undang-undang sehingga eksistensinya kurang diakui oleh masyarakat maupun pihak luar atau asing. Demikian pula belum terdapat pengembangan pendidikan yang bersifat formal yang mengacu pada kurikulum internasional. Pendidikan penilaian yang selama ini ada hanya terbatas pada kursus-kursus jangka pendek dengan menggunakan kurikulum yang sesuai keperluan penyelenggara pendidikan.

Pada dasarnya terdapat dua sistem penilaian yang berlaku internasional, yaitu yang mengacu pada sistem penilaian di Amerika Serikat dan Inggris (Karsono, 2002). Di Amerika Serikat terdapat *Appraisal Institute* yang bertugas memberikan sertifikasi/designasi pada penilai. Menghadapi globalisasi dan liberalisasi ekonomi, sudah saatnya Indonesia mempunyai suatu organisasi profesi (penilai) yang disegani serta mampu menjaga kualitas dan kredibilitas profesi tersebut. Dengan kata lain diperlukan eksistensi jasa penilaian yang berbentuk Dewan Penilai Indonesia yang profesional dan berkualitas (Karsono, 2002) maupun Lembaga Penilai Properti yang obyektif, rasional, dan fair (Sumardjono, 2002).

Dewan Penilai Indonesia tersebut hendaknya dianggotai oleh pihak pemerintah dan swasta yang memiliki kapabilitas, yang tujuan utamanya adalah:

- ▶ Melakukan pengawasan terhadap praktek penilaian di Indonesia.
- ▶ Menjelaskan dan mempertegas tanggung jawab, tugas dan peranan penilai.
- ▶ Melindungi kepentingan masyarakat berkaitan dengan praktek penilaian yang dilakukan oleh para penilai lain.

- ▶ Memasyarakatkan kode etik dan jasa penilai.
- ▶ Mengembangkan profesi penilai Indonesia.

Dewan Penilai Indonesia hendaknya juga berkoordinasi dengan pihak lain yang terkait, seperti Kadin/Badan Akreditasi dan Registrasi Kadin Indonesia dalam hal Akreditasi, Asosiasi MAPPI dan GAPPI dalam hal sertifikasi, Asosiasi dan Pemerintah (Departemen Keuangan) dalam hal registrasi, dan pemerintah (Deperindag dan Depkeu) dalam hal perijinan.

Kesimpulan

Berdasar konsep fisik, properti diartikan sebagai real estat, sedangkan berdasar konsep legal properti dapat diartikan sebagai properti riil dan properti individu. Pengertian properti selanjutnya berbeda-beda tergantung pada kepentingannya. Penilaian properti dapat dilakukan dengan cara yang berbeda-beda seperti berdasar pendekatan harga pasar, pendekatan biaya, pendekatan pendapatan bahkan pendekatan *replacement value*. Dari beberapa pendekatan yang ada, pendekatan harga pasar lebih mencerminkan obyektivitas penilaian jika dilakukan secara transparan.

Penilaian properti menjadi topik yang menarik untuk dibahas akhir-akhir ini bermula dari beberapa kasus yang terjadi sampai menyebabkan krisis ekonomi yang berkepanjangan. Hal ini disebabkan oleh ketidakakuratan dalam melakukan penilaian terhadap properti. Beberapa pihak yang berkepentingan terhadap penilaian properti tersebut antara lain adalah pemerintah Pusat maupun Daerah (seperti BPPN, Ditjen PBB dan BPHTB, dan lain-lain), masyarakat, maupun kalangan perbankan dan swasta lainnya. Di samping untuk mengatasi peristiwa-peristiwa yang telah terjadi dan mengantisipasi maupun kemungkinan terjadinya kembali peristiwa tersebut di masa datang, penilaian properti juga dimaksudkan untuk tujuan lebih luas lagi yaitu dalam upaya optimalisasi aset/properti negara, daerah maupun swasta.

Agar dapat diperoleh penilaian yang obyektif, rasional, dan fair maka

diperlukan adanya lembaga/institusi/organisasi Penilai yang profesional, dan independen agar dapat menghasilkan penilaian yang diharapkan dan memuaskan semua pihak. □

DAFTAR PUSTAKA

Baker, E. Richard, et al. (1985), *Advanced Financial Accounting*, New York: McGraw Hill.

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

Karsono Surjowibowo (2002), "Suatu Tinjauan Pentingnya Adanya Penilaian Properti dan Pengelolaan Harta Kekayaan Negara", *Makalah Seminar Nasional Peranan Lembaga Properti atau Harta Kekayaan Negara, Daerah dan Swasta dalam Perekonomian*, Yogyakarta: 10 Agustus 2002.

Mardiasmo (2002), *Perpajakan*, Edisi Revisi Tahun 2002, Yogyakarta: Penerbit Andi.

Siregar D, Doli (2002), *Optimalisasi Pembedayaan Harta Kekayaan Negara: Peran Konsultan Penilai Dalam Pemulihan Ekonomi Nasional*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Machlud Sidik (2000), *Model Penilaian Properti Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia*, Jakarta: Yayasan Bina Umat Sejahtera.

Suharno (2002), "Pemanfaatan Data Gralis dan Numerik dan Peran Penilai Pajak Bumi dan Bangunan dalam Rangka Pengelolaan Harta Kekayaan Negara", *Makalah Seminar Nasional Peranan Lembaga Properti atau Harta Kekayaan Negara, Daerah dan Swasta dalam Perekonomian*, Yogyakarta: 10 Agustus 2002.

Sumardjono, Maria (2002), "Peranan Lembaga Penilai Properti dalam Penentuan Ganti Kerugian sebagai Dampak Pengambilalihan/Perolehan Tanah untuk Kegiatan Pembangunan", *Makalah Seminar Nasional Peranan Lembaga Properti atau Harta Kekayaan Negara, Daerah dan Swasta dalam Perekonomian*, Yogyakarta: 10 Agustus 2002.