

Eksposur Draft
Standar Penilaian Indonesia 366
(SPI 366)
Penilaian Untuk Tujuan Lelang

Dipublikasikan tanggal : 8 Januari 2017

Tanggapan dan/atau masukan atas Eksposur Draft SPI 366 ini selambatnya dapat diterima tanggal 7 Februari 2017 secara tertulis kepada KPSPI – MAPPI melalui email: info-kpspi@mappi.or.id atau dikirim langsung ke sekretariat MAPPI, jalan Kalibata Raya, No. 11-12E, Jakarta 12740; Fax No. 021-794908.



Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)
Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI)
Jl. Kalibata Raya No. 11-12E, Jakarta Selatan 12740
Telp : 62 21 7949079 – 79181706; Fax : 62 21 7949081
Email : info@mappi.or.id; Website : <http://www.mappi.or.id>

PERTANYAAN DAN PEMBERIAN TANGGAPAN

Terdapat suatu kondisi dimana suatu aset yang dijadikan penjaminan utang harus dieksekusi karena pihak debitur (peminjam) dalam posisi wanprestasi atau dalam kondisi kredit macet. Proses eksekusi dalam pengembalian kerugian kreditur dapat dilakukan dengan menjual langsung aset agunan yang telah diambil alih melalui Lelang Eksekusi. Di Indonesia, Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; Penilai perlu mendapatkan pedoman dalam rangka penilaian untuk tujuan Lelang, yang antara lain memberikan panduan mengenai penggunaan dasar penilaian, prosedur dalam penyusunan Lingkup Penugasan, penerapan proses Implementasi dan Pelaporan Penilaian. Pedoman dan prosedur tersebut tercakup dalam SPI 366 tentang Penilai Untuk Tujuan Lelang.

Komite Penyusunan Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) dengan ini menyampaikan Eksposur Draft SPI 366 (ED SPI 366) untuk memperoleh tanggapan dan/atau masukan dari para pemangku kepentingan terkait, dalam rangka penyempurnaan meliputi dan tidak terbatas sebagaimana yang disebutkan di bawah ini:

1. Ruang lingkup SPI 366 membahas mengenai penilaian aset berwujud untuk kepentingan lelang sebagaimana yang diatur oleh ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku. Standar ini berlaku untuk setiap penilaian aset berwujud, baik real properti maupun personal properti sebagaimana yang diatur oleh ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku namun hanya terbatas terhadap apa yang diatur oleh SPI bersangkutan.
 - **Apakah anda setuju atas penerbitan SPI 366 dan apakah anda setuju dengan cakupan yang diaturnya? Bila tidak, berikan alasan anda?**

2. Dasar Penilaian yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang sebagaimana dimaksud dalam standar ini adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Penjual dapat menentukan Nilai Pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan Nilai Likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah) untuk menetapkan Nilai Limit (SPI 366 – 5.1)
 - **Apakah anda setuju penggunaan dasar nilai untuk tujuan lelang sebagaimana yang diatur dalam SPI 366 – 5.1 yang disebutkan di atas? Bila tidak, berikan usulan anda dan alasannya?**
3. Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi diopinikan oleh Penilai dalam suatu pelaporan penilaian secara bersamaan, sehingga penjual dapat menetapkan Nilai Limit. Dalam menentukan Nilai Pasar atau Nilai Likuidasi, Penilai perlu menggunakan analisis atau opini waktu eksposur (*exposure time*) yang dapat direalisasi terhadap kondisi kedua nilai yang akan diopinikan (SPI 366 – 5.2 dan 5.3).
 - **Apakah anda setuju bahwa Penilai perlu melakukan analisis dan menggunakan opini waktu eksposur dalam menentukan kedua nilai yang akan diopinikan? Bila tidak, berikan alasannya?**
4. Penilai tidak menyatakan masa berlaku suatu laporan penilaian, namun dalam penilaian untuk kepentingan lelang pengguna jasa dapat merujuk kepada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian dinyatakan.
 - **Apakah anda setuju bahwa masa berlaku suatu laporan penilaian paling lama 12 (dua belas) bulan sebagai mana diatur Peraturan yang berlaku? Bila tidak, berikan usulan dan alasannya?**

5. Terdapat suatu kemungkinan Penilai akan menghadapi objek penilaian yang terbatas untuk diperiksa atau diverifikasi karena pemilik aset tidak kooperatif. Penilai harus mengantisipasi kondisi terbatas tersebut dengan menyatakan dalam tingkat kedalaman investigasi secara jelas. Hal-hal yang membatasi dalam pelaksanaan penugasan, harus mendapat perhatian Penilai untuk dinyatakan di Lingkup Penugasan dan dikaitkan dengan asumsi khusus sebagai bagian yang akan menjadi kesepakatan dengan pemberi tugas (SPI 366 – 5.6.5).

- **Apakah anda setuju bila Penilai tidak dapat memeriksa kondisi aset secara langsung yang disebabkan alasan tertentu dapat diganti dengan penggunaan asumsi khusus dimana hal ini harus diketahui dan disetujui pemberi tugas? Bila tidak, berikan usulan dan alasannya?**

6. Dalam pelaksanaan penilaian untuk tujuan lelang, Penilai harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan (hubungan hukum) antara Pemberi Tugas atau Penjual (subjek lelang) dengan objek penilaian atau barang yang akan dilelang (objek lelang). Contoh, untuk real properti harus dilengkapi dengan sertifikat, personal properti harus dilengkapi kontrak pembelian/invoice (lihat SPI 366 – 5.7.3)

- **Apakah anda setuju bila Penilai harus memastikan bukti kepemilikan atas objek penilaian sebagaimana diatur SPI 366 – 5.7.3 di atas? Bila tidak, berikan alasannya?**

* * * * *

Standar Penilaian Indonesia 366 (SPI 366) Penilaian Untuk Tujuan Lelang

Standar ini hendaknya dibaca dalam konteks sesuai dengan pernyataan yang tercantum dalam **Pendahuluan** maupun dalam **Konsep dan Prinsip Umum Penilaian**

1.0 Pendahuluan

- 1.1 Keberlangsungan pendanaan untuk kepentingan usaha sangat ditentukan oleh seberapa besar tingkat resiko yang akan dihadapi pihak pendana atau kreditur dalam menghadapi proses peminjaman dana yang dilakukan. Salah satu alat untuk meminimalisir resiko pendanaan tersebut dapat dilakukan dengan ketersediaan jaminan berupakan agunan dari pihak peminjam atau debitur. Agunan akan direalisasi sebagai pengganti pendanaan yang gagal bayar dalam bentuk penjualan salah satunya melalui mekanisme Lelang.
- 1.2 Terdapat suatu kondisi dimana suatu aset yang dijadikan penjaminan utang harus dieksekusi karena pihak debitur (peminjam) dalam posisi wanprestasi atau dalam kondisi kredit macet. Proses eksekusi dalam pengembalian kerugian kreditur dapat dilakukan dengan menjual langsung aset agunan yang telah diambil alih melalui Lelang Eksekusi.
- 1.3 Penjualan melalui Lelang yang berasal dari aset penjaminan utang, akan berhubungan dengan keterbatasan terhadap beberapa hal, diantaranya tidak terdapat eksposur pasar dan waktu menjual yang memadai, metode penjualan yang terbatas dan terdapat kondisi dimana penjual lebih mengutamakan pengembalian dananya secara sepihak dibanding melihat pasar yang terjadi.
- 1.4 Di Indonesia, Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 1.5 Penilai perlu mendapatkan pedoman dalam rangka penilaian untuk tujuan Lelang, yang antara lain memberikan panduan mengenai penggunaan dasar penilaian, prosedur dalam penyusunan Lingkup Penugasan, penerapan proses Implementasi dan Pelaporan Penilaian.

2.0 Ruang Lingkup

- 2.1 Standar ini membahas mengenai penilaian aset berwujud untuk kepentingan Lelang sebagaimana yang diatur oleh ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku.
- 2.2 Standar ini berlaku untuk setiap penilaian aset berwujud, baik real properti maupun personal properti sebagaimana yang diatur oleh ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku namun hanya terbatas terhadap apa yang diatur oleh SPI ini.
- 2.3 Standar ini juga terkait dengan beberapa standar lainnya, antara lain:
SPI 103 - Lingkup Penugasan
SPI 104 - Implementasi
SPI 105 – Pelaporan Penilaian

SPI 300 - Penilaian Real Properti
 SPI 302 - Penilaian Properti Agri
 SPI 310 – Penilaian Personal Properti
 SPI 311 – Penilaian Mesin dan Peralatan
 SPI 362 – Inspeksi dan Hal yang Dipertimbangkan

3.0 Definisi

Definisi Khusus berdasarkan Ketentuan dan Peraturan:

PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- 3.1 Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang (Pasal 1 butir 1);
- 3.2 Barang adalah tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang (Pasal 1 butir 2);
- 3.3 Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan (Pasal 1 butir 4);
- 3.4 Lelang Noneksekusi Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang (Pasal 1 butir 5);
- 3.5 Lelang Noneksekusi Sukarela adalah Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela (Pasal 1 butir 6);
- 3.6 Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual (Pasal 1 butir 28);

Definisi Umum

- 3.7 Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI 101 - 3.1);
- 3.8 Nilai Likuidasi adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset 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 berminat menjual, dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual (SPI 102 - 3.7).

Aset yang dimaksud dalam definisi di atas adalah aset atau kumpulan aset (*as group*) yang dijual dapat dalam keadaan terpisah-pisah (*a piecemeal*) tanpa mempertimbangkan keuntungan atau kerugian dari aset sebagai suatu bisnis yang berjalan (*as going concern*).

4.0 Hubungan dengan Standar Akuntansi

SPI ini tidak berhubungan dengan Standar Akuntansi.

5.0 Penerapan Teknis

- 5.1 Dasar Penilaian yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang sebagaimana dimaksud dalam standar ini adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Penjual dapat menentukan Nilai Pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan Nilai Likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah) untuk menetapkan Nilai Limit.
- 5.2 Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi diopinikan oleh Penilai dalam suatu pelaporan penilaian secara bersamaan, sehingga penjual dapat menetapkan Nilai Limit.
- 5.3 Dalam menentukan Nilai Pasar atau Nilai Likuidasi, Penilai perlu menggunakan analisis atau opini waktu eksposur (*exposure time*) yang dapat direalisasi terhadap kondisi kedua nilai yang diopinikan sesuai butir 5.2 di atas.
- 5.4 Dalam hal terdapat kondisi pasar tidak menentu atau berubah signifikan dalam waktu singkat, maka butir 5.3 di atas perlu dipertimbangkan kembali oleh penjual. Dalam keadaan pasar tidak menentu, diperlukan kehati-hatian dari Penilai untuk menganalisis penilaian yang dilakukan, hasilnya dapat dinyatakan sebagai indikasi Nilai Pasar atau indikasi Nilai Likuidasi.
- 5.5 Kondisi pasar sebagaimana yang dimaksud dalam butir 5.4, perlu diantisipasi oleh Penilai dengan menyarankan pemberi tugas untuk meninjau kembali setiap hasil penilaian dalam kondisi tersebut.
- 5.6 Dalam penyusunan Lingkup Penugasan, Penilai harus menggunakan SPI 103 dengan memperhatikan :
 - 5.6.1 Identifikasi status Penilai; Penilai harus memastikan dan menyatakan status dirinya sebagai Penilai apakah dalam posisi independen atau tidak. Apabila kebutuhan penugasan meminta Penilai sebagai pihak independen maka Penilai harus menyatakan hal ini dalam Lingkup Penugasan berikut pernyataan lainnya sesuai dengan SPI yang berlaku;
 - 5.6.2 Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan. Pemberi tugas dan/atau pengguna laporan adalah pihak yang dapat mewakili sebagai penjual apakah perorangan atau instansi. Penilai perlu memastikan kepada pemberi tugas dan/atau pengguna laporan persyaratan dan batasan yang dianggap penting oleh Penilai dalam melakukan penilaian untuk tujuan lelang;
 - 5.6.3 Maksud dan Tujuan Penilaian; Penilaian untuk tujuan lelang harus dibedakan dengan tujuan lainnya termasuk untuk tujuan penjaminan utang. Untuk kepentingan ini, bila tidak diatur lain, maka Penilai harus mengungkapkan bahwa tujuan penilaian yang dimaksud adalah untuk tujuan lelang atas objek penilaian;
 - 5.6.4 Objek Penilaian; Standar ini mengatur objek penilaian berupa aset berwujud baik real properti maupun personal properti sebagaimana yang diatur dalam SPI ini. Penilai harus menyatakan

dengan jelas objek penilaian yang akan dinilai antara lain, jenis, jumlah dan lokasi aset yang akan menjadi objek penilaian.

- 5.6.5 Tingkat kedalaman investigasi; Terdapat suatu kemungkinan Penilai akan menghadapi objek penilaian yang terbatas untuk diperiksa atau diverifikasi karena pemilik aset tidak kooperatif. Penilai harus mengantisipasi kondisi terbatas tersebut dengan menyatakannya dalam tingkat kedalaman investigasi secara jelas. Hal-hal yang membatasi dalam pelaksanaan penugasan, harus mendapat perhatian Penilai untuk dinyatakan di Lingkup Penugasan dan dikaitkan dengan asumsi khusus sebagai bagian yang akan menjadi kesepakatan dengan pemberi tugas.
 - 5.6.6 Keterbatasan sebagaimana yang dimaksud pada 5.6.5, Penilai harus memperoleh surat pernyataan dari pemberi tugas terkait informasi spesifikasi dan kondisi teknis dari objek penilaian yang menjadi dasar bagi Penilai untuk membuat asumsi dan/atau asumsi khusus.
 - 5.6.7 Dalam hal Penilai tidak dapat meyakini, bahwa keterbatasan pelaksanaan penugasan sebagaimana dimaksud dalam butir 5.6.5 dapat menghasilkan nilai yang dapat dipercaya (kredibel), maka Penilai seharusnya menolak penugasan dimaksud.
 - 5.6.8 Asumsi dan asumsi khusus; Semua asumsi dan asumsi khusus yang dibuat dalam pelaksanaan dan pelaporan penilaian harus ditulis dalam Lingkup Penugasan. Asumsi dan/atau asumsi khusus merupakan bagian dari solusi apa yang menjadi batasan dalam penentuan tingkat kedalaman investigasi.
- 5.7 Dalam pelaksanaan proses Implementasi, Penilai harus menggunakan SPI 104 dengan memperhatikan :
- 5.7.1 Investigasi yang dilakukan harus merujuk kepada Lingkup Penugasan terkait pengaturan tingkat kedalaman investigasi dan asumsi atau asumsi khusus yang digunakan;
 - 5.7.2 Kelengkapan prosedur dalam penentuan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi merupakan bagian yang harus dipertimbangkan Penilai. Untuk itu, perlu kehati-hatian bagi Penilai dalam mempertimbangkan kehandalan data yang akan digunakan, analisis HBU bagi real properti dan penerapan pendekatan maupun metode yang digunakan.
 - 5.7.3 Dalam pelaksanaan penilaian untuk tujuan lelang, Penilai harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan (hubungan hukum) antara Pemberi Tugas atau Penjual (subjek lelang) dengan Objek Penilaian atau barang yang akan dilelang (objek lelang). Contoh, untuk real properti harus dilengkapi dengan sertifikat, personal properti harus dilengkapi kontrak pembelian/invoice.
- 5.8 Penggunaan pendekatan penilaian sepanjang sesuai dapat diterapkan untuk penilaian tujuan Lelang. Dalam hal pendekatan yang digunakan lebih dari satu pendekatan, maka dibutuhkan proses rekonsiliasi nilai untuk menghasilkan kesimpulan penilaian.

- 5.9 Pendekatan sebagaimana disebutkan pada 5.8, dilaksanakan dalam situasi kompetisi yang aktif, tanpa intervensi dan sesuai dengan pertimbangan terbaik.
- 5.10 Persyaratan dan hal-hal yang perlu dipertimbangkan dalam proses Implementasi dapat disesuaikan dengan standar teknis terkait.
- 5.11 Dalam penyusunan Pelaporan Penilaian, Penilai menggunakan SPI 105 Pelaporan Penilaian yang harus konsisten dengan Lingkup Penugasan dan Implementasi.
- 5.12 Yang tidak termasuk penilaian untuk tujuan Lelang dalam standar ini meliputi dan tidak terbatas pada:
 1. Benda-benda koleksi yang dimaksud dalam SPI 310 - Penilaian Personal Properti butir 3.1;
 2. Persediaan bahan baku.
- 5.13 Hal-hal yang belum diatur dalam standar ini, untuk selanjutnya Penilai perlu memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku. Misalnya, ketentuan terkait keperluan lelang Barang Milik Negara (BMN) atau Barang Milik Daerah (BMD).

6.0 Persyaratan Pengungkapan

Beberapa hal yang menjadi persyaratan dalam pengungkapan dan harus dipertimbangkan Penilai:

- 6.1 Dalam pelaksanaan Investigasi objek penilaian, kadang dijumpai kondisi yang berbeda dengan informasi dalam Lingkup Penugasan. Dalam hal adanya perbedaan, Penilai harus menyesuaikan kembali Lingkup Penugasan yang telah disepakati sebelumnya.
- 6.2 Penilaian untuk tujuan Lelang, berhubungan dengan kepentingan penjual, pembeli, instansi penyelenggara lelang dan penegak hukum termasuk pengadilan. Diperlukan kehati-hatian penilai untuk mengantisipasi hal tersebut dan mematuhi Kode Etik Penilai Indonesia, serta mengungkapkan setiap hal yang memerlukan penjelasan dalam Laporan Penilaian.

7.0 Kutipan dan Tanggal Berlaku

- 7.1 Standar ini dapat dikutip sebagai **SPI 366 - Penilaian Untuk Tujuan Lelang**.
- 7.2 **SPI 366** ini ditetapkan pada tanggal 1 Maret 2017 dan mulai berlaku secara efektif pada 1 Juli 2017.