

Yth.  
Penilai Properti,  
di tempat.

SALINAN  
SURAT EDARAN OTORITAS JASA KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 33 /SEOJK.04/2021  
TENTANG  
PEDOMAN PENILAIAN DAN PENYAJIAN LAPORAN PENILAIAN PROPERTI  
DI PASAR MODAL

Dalam rangka pelaksanaan amanat ketentuan Pasal 29 ayat (2), Pasal 34 ayat (3), Pasal 41 ayat (2), Pasal 44 ayat (2), Pasal 49 ayat (2), Pasal 52 ayat (2), Pasal 54 ayat (2), Pasal 56 ayat (2), Pasal 58 ayat (2), Pasal 60 ayat (2), dan Pasal 66 ayat (2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 290, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6749), perlu mengatur ketentuan mengenai pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian properti di Pasar Modal, dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan sebagai berikut:

I. KETENTUAN UMUM

Dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan ini yang dimaksud dengan:

1. Penilai adalah orang perseorangan yang dengan keahliannya menjalankan kegiatan penilaian di pasar modal.
2. Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian.
3. Penilai Properti adalah Penilai yang melakukan kegiatan Penilaian properti sebagaimana dimaksud dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilai yang melakukan kegiatan di pasar modal.
4. Penilaian Properti adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas objek Penilaian properti sebagaimana dimaksud

dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilai yang melakukan kegiatan di pasar modal.

5. Penugasan Penilaian Profesional adalah penugasan yang diterima oleh Penilai dari pemberi penugasan untuk melakukan Penilaian atas objek, tujuan Penilaian, dan tanggal tertentu dimana Penilai mendasarkan opininya, yang disajikan dalam laporan Penilaian.
6. Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran pada tanggal Penilaian.
7. Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar 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, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.
8. Nilai Pasar Untuk Penggunaan yang Ada adalah Nilai Pasar dari suatu aset berdasarkan kelanjutan dari penggunaan yang ada, dengan asumsi bahwa aset tersebut dapat dijual di pasar terbuka untuk penggunaan yang ada saat itu, tetapi tetap sesuai dengan definisi Nilai Pasar tanpa memperhitungkan apakah penggunaan yang ada menggambarkan penggunaan tertinggi dan terbaik.
9. Nilai Dalam Penggunaan adalah Nilai yang dimiliki oleh suatu aset bagi penggunaan tertentu untuk seorang pengguna tertentu dan oleh karena itu tidak berkaitan dengan Nilai Pasar, atau Nilai yang diberikan oleh aset tertentu kepada badan usaha dimana aset tersebut merupakan bagian dari badan usaha tanpa memperhatikan penggunaan terbaik dan tertinggi dari aset tersebut, atau jumlah uang yang dapat diperoleh atas penjualannya.
10. *Real* Properti adalah penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak atas tanah termasuk hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu, semua kepentingan, dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan real estat.
11. *Personal* Properti adalah konsep hukum yang merujuk pada semua hak, kepentingan, dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan dari suatu properti selain real estat.
12. Properti Khusus adalah properti yang memiliki karakteristik tertentu, memiliki manfaat yang terbatas pada penggunaan atau

pengguna tertentu, dan jarang diperjualbelikan di pasar terbuka, kecuali sebagai bagian dari suatu penjualan properti secara keseluruhan.

13. Aset Operasional adalah aset yang digunakan dalam operasional perusahaan yang digunakan secara berkelanjutan.
14. Aset Non Operasional adalah aset yang terpisahkan dari operasional perusahaan yang terdiri atas aset yang akan dipakai pada masa yang akan datang, aset surplus, atau aset investasi.
15. Laporan Penilaian Properti adalah laporan tertulis yang dibuat oleh Penilai Properti yang memuat opini Penilai Properti mengenai objek Penilaian serta menyajikan informasi tentang proses Penilaian.
16. Pendekatan Penilaian adalah suatu cara untuk memperkirakan Nilai dengan menggunakan salah satu atau lebih metode Penilaian.
17. Pendekatan Pasar adalah Pendekatan Penilaian dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding dan sejenis, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia.
18. Pendekatan Pendapatan adalah Pendekatan Penilaian yang memberikan indikasi Nilai dengan mengkonversi arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini.
19. Pendekatan Biaya adalah Pendekatan Penilaian untuk mendapatkan indikasi Nilai objek Penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru atau biaya pengganti baru, pada tanggal Penilaian setelah dikurangi dengan penyusutan.
20. Tanggal Penilaian adalah tanggal pada saat Nilai, hasil Penilaian, atau perhitungan manfaat ekonomi dinyatakan.
21. Tanggal Laporan Penilaian Properti adalah tanggal ditandatanganinya Laporan Penilaian Properti oleh Penilai Properti.
22. Inspeksi adalah kunjungan yang dilakukan terhadap suatu objek Penilaian untuk memeriksa fisik dan memperoleh informasi yang relevan dalam rangka pemberian opini nilai yang kredibel.
23. Asumsi adalah sesuatu yang dianggap akan terjadi termasuk fakta, syarat, atau keadaan yang mungkin dapat memengaruhi objek Penilaian atau Pendekatan Penilaian dan kewajarannya telah dianalisis oleh Penilai Properti sebagai bagian dari proses Penilaian.

24. Metode Penilaian adalah suatu cara atau rangkaian cara tertentu dalam melakukan Penilaian.
25. Metode Biaya Pengganti dikenal juga dengan metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method*/Metode DRC) adalah metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat aset yang serupa dengan utilitas yang setara.
26. Metode Biaya Reproduksi adalah metode yang mengindikasikan Nilai dengan menghitung biaya untuk membuat replika aset.
27. Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) adalah estimasi biaya untuk membuat suatu properti baru yang setara dengan properti yang dinilai, berdasarkan harga pasaran setempat pada Tanggal Penilaian.
28. Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) adalah estimasi biaya untuk mereproduksi suatu properti baru yang sama atau identik dengan properti yang dinilai, berdasarkan harga pasaran setempat pada Tanggal Penilaian.
29. Metode Survei Kuantitas (*Quantity Survey Method*) adalah metode perhitungan estimasi biaya pembangunan berdasarkan rincian kuantitas satuan pekerjaan dan harga satuan pekerjaan.
30. Metode Unit Terpasang (*Unit In Place Method*) adalah metode perhitungan estimasi biaya pembangunan berdasarkan harga satuan unit terpasang.
31. Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*) adalah metode perhitungan estimasi biaya pembangunan berdasarkan satuan mata uang per unit luas atau volume.
32. Penyusutan adalah besarnya pengurangan Nilai objek Penilaian yang disebabkan oleh adanya kemunduran fisik (*physical deterioration*), keusangan fungsional (*functional obsolescence*) dan keusangan ekonomis (*economic obsolescence*).
33. Tingkat Diskonto adalah tingkat pengembalian yang digunakan untuk mendiskontokan proyeksi arus kas yang merefleksikan nilai waktu dari uang, risiko terkait dengan jenis arus kas dan operasional masa depan dari aset.
34. Tingkat Kapitalisasi adalah jumlah pembagi yang digunakan untuk mengkonversi pendapatan menjadi Nilai.
35. Tingkat Kekosongan adalah suatu faktor yang digunakan untuk mengurangi pendapatan kotor potensial sehingga mencerminkan pendapatan kotor efektif.

36. Tenaga Ahli adalah orang yang mempunyai keahlian dan kualifikasi pada suatu bidang tertentu di luar ruang lingkup kegiatan Penilaian dan tidak bekerja pada kantor jasa penilai publik.
37. Hutan Tanaman adalah hutan yang dibangun dalam rangka meningkatkan potensi dan kualitas hutan produksi dengan menerapkan silvikultur intensif.
38. Daur Tanaman adalah jangka waktu yang diperlukan bagi suatu jenis tanaman sejak mulai penanaman sampai mencapai umur tebang.
39. Umur Tanaman adalah masa waktu tanaman dapat dibudidayakan dimulai dari penanaman hingga akhir masa produktif.
40. Areal Tertanam adalah areal yang sudah diolah (*land clearing*) dan ditanami dengan komoditas perkebunan, baik yang telah menghasilkan maupun belum menghasilkan.

## II INSPEKSI

Dalam melakukan Inspeksi, berlaku ketentuan sebagai berikut:

1. Objek Inspeksi merupakan objek Penilaian yang terdiri atas:
  - a. Aset Operasional; dan/atau
  - b. Aset Non Operasional.
2. Penilai Properti wajib mengajukan permintaan secara tertulis kepada pemberi tugas untuk memperoleh data objek Penilaian, antara lain legalitas objek Penilaian dan perizinan.
3. Penilai Properti wajib melakukan identifikasi untuk memperoleh informasi secara objektif atas kondisi objek Penilaian.
4. Penilai Properti wajib mengidentifikasi legalitas dan bentuk kepemilikan objek Penilaian dan perizinan, meliputi:
  - a. bentuk kepemilikan, antara lain kepemilikan tunggal, kemitraan, atau hak kepemilikan parsial;
  - b. jenis kepemilikan atau penguasaan objek Penilaian, antara lain:
    - 1) hak milik;
    - 2) hak guna bangunan;
    - 3) hak guna usaha;
    - 4) hak bangun guna serah (*built operating transfer*);
    - 5) sewa guna properti; atau
    - 6) hak dan penguasaan lainnya.

- c. identitas pemegang hak atas objek Penilaian; dan
- d. syarat dan ketentuan objek Penilaian, antara lain:
  - 1) perjanjian yang mengikat objek Penilaian;
  - 2) dampak atas rencana tata ruang dan tata kota, lingkungan, dan rencana tata ruang dan tata kota lainnya;
  - 3) dampak atas rencana pemerintah untuk wilayah yang terkena pembatasan pembangunan; dan/atau
  - 4) pelanggaran atas ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 5. Penilai Properti wajib melakukan verifikasi untuk memeriksa kesesuaian antara data objek Penilaian yang diperoleh dari pemberi tugas dengan kondisi objek Penilaian.
- 6. Penilai Properti wajib memperoleh daftar aset dan/atau bukti kepemilikan lainnya dari pemberi tugas dan melakukan konfirmasi untuk memastikan legalitas objek Penilaian sebagaimana dimaksud pada angka 4.
- 7. Penilai Properti wajib mengungkapkan keraguan atas legalitas objek Penilaian setelah melakukan konfirmasi sebagaimana dimaksud pada angka 6 yang dapat memengaruhi Nilai, jika terdapat keraguan atas legalitas objek Penilaian yang dapat memengaruhi Nilai.
- 8. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap tanah, selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 sampai dengan angka 7 berlaku pula ketentuan:
  - a. Inspeksi atas tanah dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
    - 1) kondisi fisik tanah, termasuk bentuk, ukuran, elevasi, topografi, keadaan permukaan (*contour*), luasan, dan batas-batas.
    - 2) karakteristik umum wilayah, kota, lingkungan setempat, fasilitas lingkungan, sosial, ekonomi, dan lingkungan lainnya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang memengaruhi Nilai;
    - 3) penggunaan lahan pada saat Tanggal Penilaian; dan
    - 4) pengembangan (*improvement*) yang ada.
  - b. Dalam hal Penilai Properti tidak memperoleh data dan informasi mengenai informasi fisik tanah sebagaimana

- dimaksud pada huruf a angka 1), Penilai Properti dapat meminta data dan informasi tersebut kepada pemberi tugas.
- c. Data dan informasi sebagaimana dimaksud pada huruf b yang diberikan pemberi tugas diverifikasi oleh Penilai Properti dan harus diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.
9. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap bangunan, selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 sampai dengan angka 7 berlaku pula ketentuan:
- a. Inspeksi atas bangunan dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
    - 1) spesifikasi teknis bangunan, meliputi jenis bangunan, jenis konstruksi, jumlah lantai, bentuk dan ukuran jenis material bahan bangunan yang digunakan serta peralatan penunjang bangunan;
    - 2) kondisi fisik bangunan;
    - 3) penggunaan bangunan pada saat Tanggal Penilaian;
    - 4) izin mendirikan bangunan;
    - 5) peraturan pemerintah daerah mengenai tata bangunan di wilayah lokasi properti; dan
    - 6) data dan informasi antara lain tentang tarif sewa, tingkat hunian, daftar penyewa, biaya operasi dan kondisi operasional secara umum, dalam hal untuk bangunan komersial seperti perkantoran yang disewakan dan pusat perbelanjaan.
  - b. Dalam hal Penilai Properti tidak memperoleh ukuran objek Penilaian yang pasti sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 1), Penilai Properti dapat melakukan pengukuran sendiri secara profesional.
  - c. Pelaksanaan pengukuran sendiri secara profesional sebagaimana dimaksud pada huruf b di atas harus diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.
10. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap Personal Properti yang berupa mesin dan peralatan, selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 sampai dengan angka 7 berlaku pula ketentuan:
- a. Inspeksi atas mesin dan peralatan dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:

- 1) spesifikasi teknis, antara lain nama mesin dan peralatan, merek, buatan, tipe atau model, tahun pembuatan, kapasitas dan spesifikasi utama lainnya, serta peralatan penunjang;
  - 2) kondisi mesin dan peralatan;
  - 3) proses produksi dan pengelompokan mesin-mesin produksi maupun mesin penunjang yang digunakan dari suatu industri;
  - 4) kondisi pasar dari produk yang dihasilkan oleh industri atau usaha dimana mesin dan peralatan digunakan serta kondisi pasar mesin dan peralatan;
  - 5) masa penggunaan tanah dan bangunan dimana mesin dan peralatan melekat;
  - 6) peraturan pemerintah yang terkait dengan jenis industri atau usaha objek Penilaian; dan
  - 7) status kepemilikan atas mesin dan peralatan, antara lain dokumen kepemilikan, kontrak, bukti pengadaan atau pembelian, faktur (*invoice*), daftar aset tetap dan/atau surat keterangan kepemilikan properti dari pemilik.
- b. Dalam hal Penilai Properti tidak memperoleh informasi mengenai spesifikasi teknis mesin dan peralatan sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 1), Penilai Properti dapat memperkirakan spesifikasi teknis mesin dan peralatan secara profesional.
- c. Pelaksanaan perkiraan spesifikasi teknis mesin dan peralatan secara profesional sebagaimana dimaksud pada huruf b di atas harus diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.
11. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap prasarana, selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 sampai dengan angka 7 berlaku pula ketentuan:
- a. Inspeksi atas prasarana dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
    - 1) spesifikasi teknis prasarana, meliputi jenis prasarana, jenis konstruksi, bentuk dan ukuran; dan
    - 2) kondisi fisik prasarana.
  - b. Dalam hal Penilai Properti tidak memperoleh data dan informasi spesifikasi teknis prasarana sebagaimana



dimaksud pada huruf a angka 1), Penilai Properti dapat melakukan pengukuran sendiri secara profesional.

- c. Pelaksanaan pengukuran spesifikasi teknis prasarana sendiri secara profesional sebagaimana dimaksud pada huruf b di atas harus diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.
12. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap properti perkebunan, selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 sampai dengan angka 7 berlaku pula ketentuan:
- a. Inspeksi atas properti perkebunan dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi, antara lain:
    - 1) jenis komoditas tanaman yang dikembangkan, luas areal keseluruhan dan Areal Tertanam, lokasi kebun, sarana dan prasarana perkebunan yang ada;
    - 2) sarana dan prasarana umum yang ada disekitar lokasi perkebunan;
    - 3) iklim di wilayah lokasi perkebunan;
    - 4) keadaan pasar, baik untuk komoditas yang dihasilkan maupun perkebunan itu sendiri;
    - 5) peraturan pemerintah mengenai jenis perkebunan yang menjadi objek Penilaian serta komoditas yang dihasilkan;
    - 6) tanaman perkebunan, dengan memenuhi ketentuan antara lain:
      - a) Inspeksi atas tanaman dapat dilakukan secara acak maupun satu demi satu (sensus);
      - b) pada Inspeksi tanaman secara acak Penilai Properti harus mengungkapkan secara jelas cara pengambilan dan penentuan sampel beserta alasannya dalam Laporan Penilaian Properti; dan
      - c) Inspeksi atas tanaman dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
        - (1) varietas tanaman atau jenis bibit yang dikembangkan;
        - (2) usia tanaman;
        - (3) luas area tertanam per usia tanaman;
        - (4) jarak tanam dan kerapatan tanaman;
        - (5) kondisi tanaman termasuk perlakuan pemeliharaan tanaman, pemupukan,

- pengecahan dan pemberantasan hama penyakit tanaman;
- (6) pembibitan, meliputi sumber bibit, metode pembibitan dan ketersediaan bibit; dan
  - (7) data dan informasi tentang produktivitas tanaman, kualitas produk, sistem pemanenan, pengumpulan hasil dan perlakuan hasil panen, untuk tanaman yang telah berproduksi.
- 7) Inspeksi atas tanah perkebunan dilakukan sesuai dengan Inspeksi tanah secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 8 serta harus diperoleh tambahan data dan informasi, antara lain:
- a) sertifikat atau jenis hak penggunaan tanah;
  - b) luas tanah, perincian luas tertanam, luas untuk sarana dan prasarana kebun, luas untuk pembibitan, luas tanah yang belum dikembangkan serta luas tanah yang tidak dapat ditanami; dan
  - c) tingkat kesuburan tanah serta kesesuaian lahan untuk jenis komoditas perkebunan yang dikembangkan;
- 8) Inspeksi atas bangunan yang tercakup dalam properti perkebunan dilakukan sesuai dengan Inspeksi bangunan secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 9;
- 9) Inspeksi atas mesin dan peralatan yang tercakup dalam properti perkebunan dapat dilakukan sesuai dengan Inspeksi mesin dan peralatan secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 10; dan
- 10) Inspeksi atas prasarana yang tercakup dalam properti perkebunan dilakukan sesuai dengan inspeksi prasarana secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 11.
- b. Dalam hal Penilai Properti tidak memperoleh ukuran objek Penilaian yang pasti sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 7) huruf b), Penilai Properti dapat melakukan pengukuran sendiri secara profesional.

- c. Pelaksanaan pengukuran sendiri secara profesional sebagaimana dimaksud pada huruf b di atas harus diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.
13. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap properti kehutanan, selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 sampai dengan angka 7 berlaku pula ketentuan:
- a. Inspeksi atas properti kehutanan yang berupa hak pengelolaan hutan alam dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
    - 1) jenis dari hak atau kuasa kehutanan yang dimiliki termasuk persyaratan dan batasan yang tercantum didalamnya beserta dokumen pendukungnya;
    - 2) keadaan wilayah disekitar lokasi hutan termasuk sarana dan prasarana yang ada;
    - 3) iklim di wilayah lokasi hutan;
    - 4) keadaan pasar untuk tiap-tiap jenis tegakan kayu yang terkandung serta produk olahan kayu;
    - 5) peraturan pemerintah mengenai kehutanan yang menjadi objek Penilaian serta komoditas yang dihasilkan;
    - 6) tegakan kayu yang terkandung didalam hutan yang menjadi objek Penilaian, dengan memenuhi ketentuan antara lain:
      - a) Inspeksi atas tegakan kayu dapat dilakukan dengan cara membandingkan kandungan tegakan kayu dengan dokumen nilai rata-rata potensi tegakan atau melakukan sampling secara acak maupun satu demi satu (sensus);
      - b) pada Inspeksi tegakan sebagaimana dimaksud pada huruf a) Penilai Properti harus mengungkapkan secara jelas cara pengambilan dan penentuan sampel beserta alasannya dalam kertas kerja Penilai Properti dan Laporan Penilaian Properti; dan
      - c) Inspeksi atas tegakan dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
        - (1) jenis-jenis kayu yang terkandung di dalam hutan yang menjadi objek Penilaian;

- (2) diameter dan ketinggian tiap tegakan serta jumlah tegakan untuk masing-masing jenis kayu termasuk volume dan jumlah pohon rata-rata per satuan luas; dan
  - (3) luas area dan kondisi umum hutan;
- 7) Inspeksi atas bangunan yang tercakup dalam properti kehutanan yang berupa hak pengelolaan hutan alam dilakukan sesuai dengan Inspeksi bangunan secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 9;
  - 8) Inspeksi atas mesin dan peralatan yang tercakup dalam properti kehutanan yang berupa hak pengelolaan hutan alam dilakukan sesuai dengan Inspeksi mesin dan peralatan secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 10; dan
  - 9) Inspeksi atas prasarana yang tercakup dalam properti kehutanan yang berupa hak pengelolaan hutan alam dilakukan sesuai dengan Inspeksi prasarana secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 11.
- b. Inspeksi atas properti kehutanan yang berupa hak pengelolaan Hutan Tanaman industri dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi, antara lain:
- 1) jenis komoditas tanaman yang di kembangkan, luas areal keseluruhan dan Areal Tertanam, lokasi hutan, serta sarana dan prasarana hutan yang ada;
  - 2) sarana dan prasarana umum yang ada disekitar lokasi hutan;
  - 3) iklim di wilayah lokasi hutan;
  - 4) keadaan pasar, baik untuk komoditas yang dihasilkan maupun hutan budidaya tanaman itu sendiri;
  - 5) peraturan pemerintah mengenai jenis hutan budidaya tanaman yang menjadi objek Penilaian serta komoditas yang dihasilkan;
  - 6) tanaman hutan budidaya, dengan memenuhi ketentuan antara lain:
    - a) Inspeksi atas tanaman hutan budidaya dapat dilakukan dengan cara membandingkan jumlah tanaman hutan budidaya dengan hasil inventarisasi yang telah dilakukan, atau

melakukan sampling secara acak maupun satu demi satu (sensus);

- b) pada Inspeksi tanaman hutan budidaya sebagaimana dimaksud pada huruf a) Penilai Properti harus mengungkapkan secara jelas cara pengambilan dan penentuan sampel beserta alasannya dalam kertas kerja Penilaian dan Laporan Penilaian Properti;
- c) Inspeksi atas tanaman hutan budidaya dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
  - (1) varietas tanaman hutan budidaya atau jenis bibit yang dikembangkan;
  - (2) usia tanaman hutan budidaya;
  - (3) luas area tertanam per kelas usia tanaman;
  - (4) jarak tanam dan kerapatan tanaman;
  - (5) kondisi tanaman hutan budidaya termasuk perlakuan pemeliharaan tanaman, pemupukan, pencegahan dan pemberantasan hama penyakit tanaman;
  - (6) pembibitan, meliputi sumber bibit, metode pembibitan dan ketersediaan bibit; dan
  - (7) data dan informasi tentang sistem pemanenan, pengumpulan hasil dan perlakuan hasil panen, untuk tanaman hutan budidaya yang telah siap panen;
- 7) Inspeksi atas tanah yang tercakup dalam properti kehutanan berupa hak pengelolaan Hutan Tanaman industri dilakukan sesuai dengan Inspeksi tanah secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 8 serta harus diperoleh tambahan data dan informasi, antara lain:
  - a) sertifikat atau jenis hak penggunaan tanah;
  - b) luas tanah, perincian luas tertanam, luas untuk sarana dan prasarana, luas untuk pembibitan, luas tanah yang belum dikembangkan serta luas tanah yang tidak dapat ditanami; dan

- c) tingkat kesuburan tanah serta kesesuaian lahan untuk jenis komoditas perkebunan yang dikembangkan.
  - 8) Inspeksi atas bangunan yang tercakup dalam properti kehutanan berupa hak pengelolaan Hutan Tanaman industri dilakukan sesuai dengan Inspeksi bangunan secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 9;
  - 9) Inspeksi atas mesin dan peralatan yang tercakup dalam properti kehutanan berupa hak pengelolaan Hutan Tanaman industri dilakukan sesuai dengan Inspeksi mesin dan peralatan secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 10; dan
  - 10) Inspeksi atas prasarana yang tercakup dalam properti kehutanan yang berupa hak pengelolaan Hutan Tanaman industri dilakukan sesuai dengan inspeksi prasarana secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 11.
14. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap properti pertambangan berupa hak atau kuasa pertambangan, selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 sampai dengan angka 7 berlaku pula ketentuan:
- a. Inspeksi atas properti pertambangan berupa hak atau kuasa pertambangan dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi, antara lain:
    - 1) jenis dari hak atau kuasa pertambangan yang dimiliki termasuk persyaratan dan batasan yang terkandung didalamnya;
    - 2) keadaan wilayah disekitar lokasi tambang termasuk sarana dan prasarana yang ada;
    - 3) peraturan pemerintah mengenai properti pertambangan yang menjadi objek Penilaian serta komoditas yang dihasilkan;
    - 4) laporan survei atau penelitian geologi atas pertambangan yang menjadi objek Penilaian yang dilakukan oleh pihak lain yang kompeten untuk memperoleh data dan informasi tentang:
      - a) keadaan tambang secara umum termasuk luas areal dan formasi kandungan bahan tambang;

- b) kualitas dan kuantitas kandungan bahan tambang serta variasi tebal dan kedalaman lapisan kandungan bahan tambang; dan
  - c) rekomendasi sistem eksploitasi bahan tambang, kemungkinan diperlukannya pengolahan lanjutan serta sistem pengangkutan bahan tambang; dan
- 5) Proyeksi volume eksploitasi pertahun yang diperoleh dari manajemen dengan memperhatikan kapasitas mesin dan peralatan, fasilitas lain yang tersedia dan keadaan pasar.
- b. Inspeksi atas tanah yang tercakup dalam properti pertambangan berupa hak atau kuasa pertambangan dilakukan sesuai dengan Inspeksi tanah secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 8;
  - c. Inspeksi atas bangunan yang tercakup dalam properti pertambangan berupa hak atau kuasa pertambangan dilakukan sesuai dengan Inspeksi bangunan secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 9;
  - d. Inspeksi atas mesin dan peralatan yang tercakup dalam properti pertambangan berupa hak atau kuasa pertambangan dilakukan sesuai dengan Inspeksi mesin dan peralatan secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 10; dan
  - e. Inspeksi atas prasarana yang tercakup dalam properti pertambangan berupa hak atau kuasa pertambangan dilakukan sesuai dengan inspeksi prasarana secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 11.
15. Dalam hal Inspeksi objek Penilaian tidak dimungkinkan untuk dilakukan yang disebabkan oleh karakteristik objek Penilaian, Penilai Properti wajib:
- a. menggunakan data yang mencerminkan kondisi dan spesifikasi objek Penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan;
  - b. meyakini bahwa sumber data dapat dipertanggungjawabkan; dan
  - c. mengungkapkan alasan tidak dapat dilakukannya Inspeksi terhadap objek Penilaian dalam Laporan Penilaian Properti.

### III. PENDEKATAN PENILAIAN, METODE PENILAIAN DAN PROSEDUR PENILAIAN

1. Dalam menggunakan Pendekatan Penilaian, Metode Penilaian, dan prosedur Penilaian, Penilai Properti wajib:
  - a. memilih dan menerapkan Pendekatan Penilaian, Metode Penilaian, dan prosedur Penilaian yang sesuai dengan maksud dan tujuan Penilaian, definisi Nilai yang dicari, dan karakteristik Penilaian;
  - b. menggunakan paling sedikit 2 (dua) Pendekatan Penilaian untuk memperoleh hasil Penilaian yang akurat dan objektif; dan
  - c. memperhatikan persyaratan dan pengungkapan yang ditetapkan dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilaian dan penyajian Laporan Penilaian Properti di pasar modal.
2. Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf b terdiri atas:
  - a. Pendekatan Pasar;
  - b. Pendekatan Pendapatan; dan
  - c. Pendekatan Biaya.
3. Dalam hal Penilai Properti melakukan Penilaian Properti atas objek Penilaian tertentu, Penilai Properti dapat menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam angka 2.
4. Jenis objek Penilaian properti yang dapat dilakukan Penilaian dengan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian:
  - a. tanah kosong;
    - 1) tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik untuk dikembangkan sebagai properti yang tidak menghasilkan pendapatan; dan
    - 2) tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik untuk dikembangkan sebagai properti yang dapat dijual bagian demi bagian atau kapling per kapling.
  - b. unit properti dengan status *strata title*;
  - c. properti dengan status bangun guna dan serah (*built operate and transfer/BOT*);
  - d. properti industri;



Contoh properti industri adalah mesin, peralatan, tanah dan/atau bangunan yang tergolong sebagai properti operasional termasuk gudang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari proses produksi, dan peralatan medis.

- e. Properti Khusus yang merupakan bagian dari kegiatan usaha;
  - f. perabotan dan peralatan kantor lain (*furniture, fixtures, and office equipment*);
  - g. alat transportasi dan alat berat yang bukan merupakan properti yang menghasilkan pendapatan (*income producing property*);
  - h. ruko; dan
  - i. barang persediaan yang bukan merupakan persediaan barang jadi.
5. Pendekatan Pasar
- a. Prosedur yang harus dilakukan Penilai Properti dalam Pendekatan Pasar yaitu sebagai berikut:
    - 1) Pengumpulan data; dan
    - 2) Penyesuaian di dalam Pendekatan Pasar.
  - b. Pengumpulan data sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 1) dilakukan dengan cara melakukan penelitian untuk mendapatkan informasi data transaksi dan data penawaran dari properti yang sebanding dan sejenis.
  - c. Data sebagaimana dimaksud pada huruf b wajib bersumber dari dan/atau divalidasi oleh asosiasi profesi Penilai.
  - d. Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 2) dilakukan paling sedikit terhadap faktor:
    - 1) lokasi antara lain dengan memperhatikan lingkungan, akses, dan fasilitas;
    - 2) peruntukan (*zoning*) antara lain dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan pada saat Penilaian;
    - 3) sifat fisik objek Penilaian;
      - a) tanah antara lain dengan memperhatikan fisik, luasan, bentuk, dan elevasi;
      - b) bangunan antara lain dengan memperhatikan kondisi dan fasilitas bangunan; dan
      - c) objek Penilaian lainnya disesuaikan dengan karakteristik jenis objek Penilaian.

- e. Faktor pembandingan yang harus dipertimbangkan, paling sedikit meliputi:
  - 1) hak yang terkandung dalam objek Penilaian dan properti pembandingan;
  - 2) kondisi penjualan;
  - 3) kondisi pasar;
  - 4) lokasi; dan
  - 5) karakteristik fisik.
- f. Penilai Properti harus mengidentifikasi hak yang terdapat pada objek Penilaian dan properti pembandingan sebagaimana dimaksud pada huruf e angka 1) yang dipilih untuk dianalisis dan selanjutnya dilakukan penyesuaian untuk setiap perbedaan hak yang terdapat pada objek Penilaian dan properti pembandingan.
- g. Penilai Properti harus melakukan penyesuaian atas harga transaksi atau penawaran jual properti pembandingan terkait dengan kondisi penjualan sebagaimana dimaksud pada huruf e angka 2).
- h. Kondisi penjualan sebagaimana dimaksud pada huruf g seperti motivasi penjual dan pembeli dalam suatu transaksi yang layak dan bersifat wajar, transaksi dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa, atau penguasaan yang dilakukan oleh pemerintah (*eminent domain*).
- i. Penilai Properti harus melakukan penyesuaian harga transaksi atau penawaran jual properti pembandingan dengan kondisi pasar sebagaimana dimaksud pada huruf e angka 3).
- j. Penilai Properti harus melakukan penyesuaian atas harga transaksi atau penawaran jual properti pembandingan terkait dengan lokasi sebagaimana dimaksud pada huruf e angka 4).
- k. Penilai Properti harus melakukan penyesuaian atas perbandingan, dalam hal terdapat perbedaan karakteristik fisik sebagaimana dimaksud pada huruf e angka 5) antara properti pembandingan dengan objek Penilaian.
- l. Perbedaan karakteristik fisik sebagaimana dimaksud pada huruf k antara properti pembandingan dengan objek Penilaian meliputi antara lain ukuran, umur, kondisi, kualitas konstruksi, model arsitektur, material bangunan, sarana pelengkap, ukuran tapak, atau karakteristik lainnya dalam hal objek Penilaian bukan tanah dan bangunan.

- m. Dalam melakukan penyesuaian data properti pembanding sehingga memenuhi syarat atau Asumsi dalam Nilai Pasar, Penilai Properti harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- 1) menerapkan secara konsisten dalam menetapkan penyesuaian antara data objek Penilaian dengan data properti pembanding;
  - 2) melakukan penyesuaian data properti pembanding, dengan menggunakan bentuk penyesuaian sebagai berikut:
    - a) penyesuaian bentuk persentase; atau
    - b) penyesuaian bentuk satuan uang; dan
  - 3) melakukan rangkaian penyesuaian (*sequence of adjustment*) dengan cara menjumlahkan faktor-faktor penyesuaian secara bersama-sama atau dapat dilakukan sendiri-sendiri menurut cara penyesuaian yang dilakukan dalam bentuk persentase atau satuan uang.
- n. Penyesuaian bentuk persentase sebagaimana dimaksud pada huruf m angka 2) huruf a), digunakan untuk menyesuaikan perbedaan antara data objek Penilaian dengan data properti pembanding.
- o. Penyesuaian perbedaan antara data objek Penilaian dengan data properti pembanding antara lain berupa kondisi fisik dan lokasi dalam bentuk persentase.
- p. Penyesuaian dilakukan dengan menghitung perbedaan kelebihan atau kekurangan dalam bentuk persentase, antara lain:
- 1) jika data objek Penilaian dan data properti pembanding sama, tidak diperlukan penyesuaian;
  - 2) jika data objek Penilaian lebih unggul sebesar  $x\%$  ( $x$  persen) dari data properti pembanding, keunggulan sebesar  $x\%$  ( $x$  persen) tersebut ditambahkan kepada nilai properti pembanding; dan
  - 3) jika data objek Penilaian lebih buruk sebesar  $x\%$  ( $x$  persen) dari data properti pembanding, kekurangan sebesar  $x\%$  ( $x$  persen) tersebut dikurangkan dari nilai properti pembanding.
- q. Penyesuaian bentuk satuan uang sebagaimana dimaksud pada huruf m angka 2) huruf b), digunakan untuk

menyesuaikan perbedaan antara data objek Penilaian dengan data properti pembanding.

- r. Penyesuaian perbedaan antara data objek Penilaian dengan data properti pembanding antara lain berupa kondisi fisik dan lokasi dalam satuan uang.
- s. Penyesuaian dilakukan dengan menghitung perbedaan kelebihan atau kekurangan dalam bentuk satuan uang, sebagai berikut:
  - 1) jika data objek Penilaian dan data properti pembanding sama, maka tidak diperlukan penyesuaian;
  - 2) jika data objek Penilaian lebih unggul sebesar x rupiah dari pada data properti pembanding, keunggulan sebesar x rupiah tersebut ditambahkan kepada nilai properti pembanding; dan
  - 3) jika data objek Penilaian lebih buruk sebesar x rupiah dari data properti pembanding, kekurangan sebesar x rupiah tersebut dikurangkan dari nilai properti pembanding.
- t. Dalam melakukan penyesuaian Penilai Properti dapat menggunakan teknik penyesuaian, sebagai berikut:
  - 1) teknik tambah kurang secara menyeluruh (*Overall Adjustment/Pluses Minuses*);
  - 2) teknik penyesuaian biaya (*Cost Adjustment*);
  - 3) teknik berpasangan (*Paired Comparison*); atau
  - 4) teknik statistik.
- u. Teknik tambah kurang secara menyeluruh (*Overall Adjustment / Pluses Minuses*) sebagaimana dimaksud pada huruf t angka 1) dilakukan dengan langsung membandingkan secara keseluruhan kelebihan dan kekurangan dari objek Penilaian dengan properti pembanding.
- v. Teknik penyesuaian biaya (*Cost Adjustment*) sebagaimana dimaksud pada huruf t angka 2) dilakukan dengan memperhitungkan biaya yang dibutuhkan untuk melakukan penyamaan kondisi dengan properti pembanding jika terdapat perbedaan yang dapat diubah, seperti ketinggian tanah (elevasi), topografi, struktur tanah dapat dilakukan penyesuaian dengan memperhitungkan biaya pengurangan (*cut and fill*).

- w. Dalam menggunakan teknik penyesuaian biaya sebagaimana dimaksud pada huruf v, Penilai Properti harus memperhatikan bahwa biaya pengembangan lahan (*land improvement*) tidak selalu setara dengan nilai dari pengembangan tersebut.
  - x. Teknik berpasangan (*Paired Comparison*) sebagaimana dimaksud pada huruf t angka 3) dilakukan berdasarkan satu perbedaan dari pasangan properti pembanding yang dipasang-pasangkan.
  - y. Teknik statistik sebagaimana dimaksud pada huruf t angka 4) diperlukan jumlah properti pembanding yang cukup, paling sedikit 20 (dua puluh) properti pembanding.
  - z. Penilai Properti harus menggunakan *market data grid* untuk menyatakan konsistensi dari penyesuaian yang dibuat.
  - aa. *Grid* tersebut merupakan bagian untuk melakukan rekonsiliasi terhadap beberapa indikasi Nilai dari properti pembanding yang telah disesuaikan.
  - bb. Penilai Properti harus membuat rekonsiliasi atau pembobotan terhadap berbagai indikasi Nilai yang dihasilkan setelah dilakukan penyesuaian pada setiap properti pembanding untuk menghasilkan indikasi nilai tunggal.
  - cc. Tingkat pembobotan untuk masing-masing properti pembanding ditentukan berdasarkan pada tingkat kemiripan masing-masing properti pembanding terhadap objek yang dinilai.
6. Pendekatan Pendapatan
- a. Metode yang digunakan dalam Pendekatan Pendapatan terdiri atas:
    - 1) metode diskonto arus kas;
    - 2) metode kapitalisasi langsung;
    - 3) metode residu; dan/atau
    - 4) *gross income multiplier*.
  - b. Dalam hal Penilai Properti menggunakan metode diskonto arus kas sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 1), berlaku ketentuan sebagai berikut:
    - 1) Dalam hal proyeksi tingkat pendapatan tidak atau belum stabil dan dengan periode pendapatan terbatas (tidak kekal/tidak *perpetuity*), Penilai Properti harus menggunakan metode diskonto arus kas.

- 2) Nilai objek Penilaian didapatkan dengan mengalikan rangkaian proyeksi aliran pendapatan dimasa yang akan datang dengan Tingkat Diskonto tertentu menjadi nilai sekarang.
- 3) Langkah-langkah yang harus dilakukan dalam penggunaan metode diskonto arus kas, paling sedikit:
  - a) melakukan analisis pendapatan dan pengeluaran dari objek Penilaian dan properti pembanding;
  - b) menghitung estimasi pendapatan kotor potensial (*potential gross income*) dengan memperhatikan, paling sedikit:
    - (1) keandalan Asumsi yang digunakan;
    - (2) data historis yang digunakan; dan
    - (3) biaya sewa dan luas area bangunan.
  - c) melakukan penjumlahan antara pendapatan lain-lain dan pendapatan kotor potensial setelah dikurangi Tingkat Kekosongan dan potensi kehilangan pendapatan (*vacancy and collection loss*) untuk memperoleh pendapatan kotor efektif (*effective gross income*);
  - d) menentukan biaya operasi (*operating expenses*), dengan memperhatikan, paling sedikit:
    - (1) keandalan Asumsi yang digunakan;
    - (2) data historis yang digunakan; dan
    - (3) biaya perawatan bangunan.
  - e) mengurangkan pendapatan kotor efektif dengan biaya operasional untuk mendapatkan pendapatan bersih operasi sebelum bunga dan pajak;
  - f) menentukan Tingkat Diskonto;
  - g) menentukan prosedur pendiskontoan;
  - h) mendiskontokan pendapatan bersih operasi (*net operating income*) untuk mengestimasi indikasi Nilai objek Penilaian; dan
  - i) dalam hal terdapat *terminal value* sebagai salah satu unsur pembentuk indikasi Nilai, Penilai Properti dapat menggunakan metode kapitalisasi langsung dalam perhitungan *terminal value* dengan mempertimbangkan Tingkat Kapitalisasi pada periode awal (*Initial Capitalization Rate*) yang

merupakan tolok ukur untuk memastikan besaran Tingkat Kapitalisasi terminal (*terminal capitalization rate*) atau menggunakan nilai sisa dari properti.

c. Dalam hal Penilai Properti menggunakan metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization method*) sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 2), berlaku ketentuan sebagai berikut:

- 1) Nilai objek Penilaian didapatkan dengan membagi proyeksi pendapatan tahunan yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan dimasa yang akan datang dengan Tingkat Kapitalisasi tertentu.
- 2) Dalam melakukan Penilaian dengan menggunakan metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization method*) harus memenuhi persyaratan, paling sedikit:
  - a) pendapatan bersih per tahun selama masa investasi, diestimasi jumlahnya tetap; dan
  - b) masa investasi sifatnya tak terhingga (*perpetuity*).
- 3) Langkah yang harus dilakukan dalam penggunaan metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization method*), paling sedikit:
  - a) melakukan analisis pendapatan dan pengeluaran dari objek Penilaian dan properti pembanding;
  - b) mengestimasi pendapatan kotor potensial objek Penilaian;
  - c) mengestimasi Tingkat Kekosongan dan potensi kehilangan pendapatan (*vacancy and collection loss*) dari objek Penilaian;
  - d) melakukan pengurangan antara total pendapatan kotor potensial dengan Tingkat Kekosongan dan potensi kehilangan pendapatan (*vacancy and collection loss*) untuk memperoleh pendapatan kotor efektif (*effective gross income*);
  - e) mengestimasi total biaya operasional yang terdiri dari biaya tetap, biaya variabel dan cadangan;
  - f) melakukan pengurangan antara pendapatan kotor efektif (*effective gross income*) dengan total biaya operasional untuk memperoleh pendapatan bersih operasi;

- g) menetapkan Tingkat Kapitalisasi; dan
  - h) mengkapitalisasikan pendapatan bersih operasi untuk mengestimasi indikasi Nilai objek Penilaian.
- d. Dalam hal Penilai Properti menggunakan metode residu (*residual technique method*) sebagaimana dimaksud dalam huruf a angka 3), berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) Metode ini digunakan untuk menilai objek Penilaian yang merupakan bagian dari satu kesatuan properti.
  - 2) Nilai objek Penilaian didapatkan dengan mengkapitalisasi komponen pendapatan yang merupakan bagian dari komponen properti, berupa tanah dan bangunan serta mesin dan peralatan.
  - 3) Melakukan pengurangan antara pendapatan bersih operasi properti secara keseluruhan dengan pendapatan tahunan dari komponen properti lainnya yang bukan objek Penilaian untuk memperoleh komponen pendapatan objek Penilaian.
  - 4) Teknik yang digunakan dalam metode residu (*residual technique method*), yaitu sebagai berikut:
    - a) Teknik residu tanah (*Land Residual Technique*);  
Teknik residu tanah untuk Penilaian tanah juga menerapkan data pendapatan dan biaya sebagai elemen dalam analisisnya. Analisis finansial dibuat atas pendapatan bersih yang dapat dihasilkan oleh suatu penggunaan yang menghasilkan pendapatan dan pengurangan dari pendapatan bersih dibuat untuk unsur pengembalian finansial (*financial return*) yang dibutuhkan dalam pengembangan tanah. Pendapatan sisa dianggap sebagai residu untuk tanah dan dikapitalisasikan ke dalam indikasi nilai.  
Metode ini terbatas untuk properti penghasil pendapatan dan terutama diterapkan untuk properti yang relatif baru dimana Asumsi yang dibutuhkan lebih sedikit.
    - b) Teknik residu bangunan (*Building Residual Technique*); dan/atau
    - c) Teknik residu mesin dan peralatan bangunan (*building equipment residual technique*).



- e. Dalam hal Penilai Properti menggunakan teknik residu tanah (*Land Residual Technique*) sebagaimana dimaksud pada huruf d angka 4) huruf a), berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) penentuan proyeksi pendapatan tahunan dari properti serta Tingkat Kapitalisasi sebagaimana dimaksud dalam metode kapitalisasi langsung pada huruf c angka 3);
  - 2) penentuan proyeksi pendapatan tahunan khusus yang dihasilkan oleh tanah dengan cara mengurangi proyeksi pendapatan tahunan properti secara keseluruhan dengan proyeksi pendapatan tahunan yang dihasilkan oleh properti selain tanah antara lain dapat berupa bangunan, prasarana, mesin serta peralatan lain;
  - 3) properti selain tanah sebagaimana dimaksud pada angka 2) dapat berupa properti yang telah ada ataupun berupa proyeksi apabila dibangun/dikembangkan dalam hal memenuhi prinsip penggunaan terbaik dan tertinggi dari tanah;
  - 4) penentuan Tingkat Kapitalisasi khusus untuk tanah; dan
  - 5) mengkapitalisasikan proyeksi pendapatan tahunan dari tanah sebagaimana dimaksud pada angka 2) dengan Tingkat Kapitalisasi tanah untuk mendapatkan indikasi nilai tanah.
- f. Dalam hal Penilai Properti menggunakan teknik residu bangunan (*building residual technique*) sebagaimana dimaksud pada huruf d angka 4) huruf b), berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) penentuan proyeksi pendapatan tahunan dari properti serta Tingkat Kapitalisasi sebagaimana dimaksud dalam metode kapitalisasi langsung pada huruf c angka 3);
  - 2) penentuan proyeksi pendapatan tahunan khusus yang dihasilkan oleh bangunan dengan cara mengurangi proyeksi pendapatan tahunan properti secara keseluruhan dengan proyeksi pendapatan tahunan yang dihasilkan oleh properti selain bangunan yaitu berupa tanah, mesin serta peralatan lain;

- 3) penentuan Tingkat Kapitalisasi khusus untuk bangunan; dan
  - 4) mengkapitalisasikan proyeksi pendapatan tahunan dari bangunan sebagaimana dimaksud pada angka 2) dengan Tingkat Kapitalisasi bangunan untuk mendapatkan indikasi nilai bangunan.
- g. Dalam hal Penilai Properti menggunakan teknik residu mesin dan peralatan bangunan (*building equipment residual technique*) sebagaimana dimaksud pada huruf d angka 4) huruf c), berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) penentuan proyeksi pendapatan tahunan dari properti serta Tingkat Kapitalisasi sebagaimana dimaksud dalam metode kapitalisasi langsung pada huruf c angka 3);
  - 2) penentuan proyeksi pendapatan tahunan khusus yang dihasilkan oleh mesin dan peralatan bangunan dengan cara mengurangkan proyeksi pendapatan tahunan properti secara keseluruhan dengan proyeksi pendapatan tahunan yang dihasilkan oleh properti selain mesin dan peralatan bangunan yaitu berupa tanah, bangunan dan prasarana;
  - 3) penentuan Tingkat Kapitalisasi khusus untuk mesin dan peralatan bangunan; dan
  - 4) mengkapitalisasikan proyeksi pendapatan tahunan dari mesin dan peralatan bangunan sebagaimana dimaksud pada angka 2) dengan Tingkat Kapitalisasi mesin dan peralatan bangunan untuk mendapatkan indikasi nilai mesin dan peralatan bangunan.
- h. Dalam hal Penilai Properti menggunakan metode *gross income multiplier* sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 4), berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) Nilai objek Penilaian didapatkan dengan mengkonversikan pendapatan kotor tahunan (*potential gross income*) yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan dimasa yang akan datang dengan konstanta tertentu.
  - 2) dalam melakukan Penilaian dengan menggunakan metode *gross income multiplier* harus memenuhi persyaratan, sebagai berikut:

- a) tersedianya data pasar penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis;
  - b) properti pembanding yang dianalisis dengan objek Penilaian harus sebanding dalam hal fisik, lokasi, dan karakteristik investasi; dan
  - c) data pendapatan yang digunakan properti pembanding harus sesuai dengan data pendapatan yang digunakan objek Penilaian.
- 3) Langkah-langkah yang harus dilakukan dalam penggunaan metode *gross income multiplier*, paling sedikit:
- a) mengestimasi nilai jual dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek Penilaian;
  - b) mengestimasi pendapatan kotor potensial dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek Penilaian;
  - c) membagi nilai jual properti sebanding dengan pendapatan kotor potensial properti sebanding dan sejenis untuk memperoleh *gross income multiplier*;
  - d) mengestimasi pendapatan kotor potensial objek Penilaian; dan
  - e) mengalikan *gross income multiplier* dengan pendapatan kotor potensial objek Penilaian untuk memperoleh indikasi Nilai objek Penilaian.
- i. Dalam menetapkan proyeksi pendapatan dan proyeksi pendapatan operasi bersih setelah dilakukan penyesuaian terhadap pos yang relevan dalam laporan arus kas dan laba rugi, Penilai harus memenuhi ketentuan paling sedikit sebagai berikut:
- 1) menggunakan proyeksi pendapatan yang didasarkan pada proyeksi keuangan yang diperoleh dari pihak manajemen untuk mengestimasi aliran pendapatan objek Penilaian dan melakukan penyesuaian terhadap proyeksi pendapatan tersebut sesuai dengan kondisi pasar;
  - 2) Proyeksi keuangan sebagaimana dimaksud pada angka 1) harus diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti;

- 3) dilarang mendasarkan proyeksi pendapatan hanya dengan menggunakan tren data historis;
- 4) bertanggung jawab atas proyeksi yang telah disesuaikan;
- 5) menganalisis laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain serta laporan arus kas objek Penilaian dengan memperhatikan kondisi pasar berupa data dan informasi mengenai tingkat operasional perusahaan pembanding pada industri yang sebanding dan sejenis dalam rangka melakukan penyesuaian sebagaimana dimaksud pada angka 1);
- 6) memperhatikan kondisi yang terjadi setelah Tanggal Penilaian yang dapat memengaruhi proyeksi pendapatan;
- 7) mempertimbangkan proyeksi pertumbuhan usaha objek Penilaian sesuai dengan tingkat pendapatan yang dihasilkan oleh objek Penilaian dan kepentingan usaha objek Penilaian;
- 8) penyesuaian sebagaimana dimaksud pada angka 1) digunakan sebagai kertas kerja Penilai Properti;
- 9) informasi keuangan hasil penyesuaian sebagaimana dimaksud pada angka 8) harus diungkapkan dalam Laporan Penilai Properti;
- 10) dalam melakukan penyesuaian terhadap laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain serta laporan arus kas sebagaimana dimaksud pada angka 1), Penilai Properti harus melakukan hal sebagai berikut:
  - a) menganalisis dan menyajikan kembali data keuangan objek Penilaian secara konsisten, dan menggunakan mata uang yang sama dengan mata uang yang digunakan dalam laporan keuangan;
  - b) menyesuaikan Nilai yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain serta laporan arus kas menjadi Nilai yang wajar;
  - c) menyesuaikan pendapatan dan beban ke tingkat yang wajar dan menggambarkan hasil yang berkelanjutan;

- d) melakukan pengelompokan serta penyesuaian terhadap seluruh, pendapatan, dan beban non-operasi; dan
  - e) melakukan penyesuaian terhadap pendapatan serta biaya yang tidak lazim.
- 11) setelah dilakukan penyesuaian laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain serta laporan arus kas, Penilai Properti harus menyajikan proyeksi pendapatan dan proyeksi pendapatan operasi bersih dalam Laporan Penilaian Properti; dan
- 12) proyeksi pendapatan dan proyeksi pendapatan operasi bersih harus dilakukan paling sedikit 5 (lima) tahun kedepan, atau disesuaikan dengan sisa umur dari fasilitas produksi utama objek Penilaian.
- j. Dalam menetapkan Tingkat Diskonto sebagaimana dimaksud pada huruf b angka 3) huruf f) dapat ditentukan dari:
- 1) data pasar, dengan cara membandingkan antara tingkat pengembalian (*rate of return*) tahunan objek Penilaian dengan investasi properti yang sebanding dan sejenis, sesuai dengan kondisi pasar;
  - 2) metode *build-up*, dengan cara menambahkan atau mengurangi tingkat bunga bebas risiko (*risk free rate*) dengan tingkat risiko usaha dari investasi properti yang sebanding dan sejenis;
  - 3) *band of investment*, dengan cara:
    - a) menghitung biaya ekuitas (*cost of equity*) dengan memperhatikan:
      - (1) tingkat imbal hasil atas penempatan dana pada suatu investasi yang berisiko;
      - (2) perkiraan inflasi yang ditetapkan oleh pemerintah; dan
      - (3) koefisien beta harus berasal dari data rata-rata industri pada sektor yang sama dengan objek Penilaian.
    - b) mempertimbangkan imbal hasil dari investasi yang terdapat di pasar dari industri yang sebanding dan sejenis;

- c) mempertimbangkan struktur modal yang terdapat di pasar dari industri yang sebanding dan sejenis;
- d) mempertimbangkan risiko industri dan kondisi properti sejenis;
- e) mempertimbangkan risiko spesifik objek Penilaian; dan
- f) melakukan prosedur paling sedikit sebagai berikut:
  - (1) menghitung persentase struktur modal investasi berdasarkan rata-rata bank pemerintah dalam melaksanakan fungsi pembiayaan pada Tanggal Penilaian;
  - (2) menggunakan data tingkat bunga pinjaman dari rata-rata bank pemerintah dalam melaksanakan fungsi pembiayaan dalam menentukan biaya utang (*cost of debt*) pada Tanggal Penilaian; dan
  - (3) menghitung biaya modal rata-rata secara proporsional berdasarkan bobot setiap jenis struktur modal dan biaya dari setiap jenis struktur modal; atau
- 4) menambahkan perkiraan tingkat pertumbuhan dari Tingkat Kapitalisasi yang dipergunakan dalam metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization method*).
- k. Penilai Properti harus mengungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti mengenai alasan, Asumsi dan proses perhitungan Tingkat Diskonto.
- l. Dalam hal penentuan Tingkat Kapitalisasi Penilai Properti harus membedakan:
  - 1) Tingkat Kapitalisasi pada saat sekarang yang hanya digunakan pada metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization method*); dan
  - 2) Tingkat Kapitalisasi terminal yang hanya digunakan pada metode diskonto arus kas.
- m. Dalam menetapkan Tingkat Kapitalisasi sebagaimana dimaksud pada huruf b angka 3) huruf i) dan huruf c angka 3) huruf g), Penilai Properti dapat menentukan dari:
  - 1) data pasar, dengan cara membandingkan antara pendapatan bersih tahunan objek Penilaian dengan nilai properti pembanding, sesuai dengan kondisi pasar.

- 2) metode penjumlahan (*summation method*) dengan cara menambahkan atau mengurangi tingkat bunga bebas risiko (*risk free rate*) dengan tingkat risiko usaha dari investasi properti yang sebanding dan sejenis.
- 3) *band of investment*, dengan cara:
  - a) menghitung biaya ekuitas (*cost of equity*) dengan memperhatikan:
    - (1) tingkat imbal hasil atas penempatan dana pada suatu investasi yang berisiko pada properti yang sejenis;
    - (2) perkiraan inflasi yang ditetapkan oleh pemerintah; dan
    - (3) koefisien beta harus berasal dari data rata-rata industri pada sektor yang sama dengan objek Penilaian;
  - b) mempertimbangkan imbal hasil dari investasi yang terdapat di pasar dari industri yang sebanding dan sejenis;
  - c) mempertimbangkan struktur modal yang terdapat di pasar dari industri yang sebanding dan sejenis;
  - d) mempertimbangkan risiko industri dan kondisi properti sejenis;
  - e) mempertimbangkan risiko spesifik objek Penilaian; dan
  - f) melakukan prosedur paling sedikit sebagai berikut:
    - (1) menghitung persentase struktur modal investasi berdasarkan rata-rata bank pemerintah dalam melaksanakan fungsi pembiayaan pada Tanggal Penilaian;
    - (2) menggunakan data tingkat bunga pinjaman dari rata-rata bank pemerintah dalam melaksanakan fungsi pembiayaan dalam menentukan biaya utang (*cost of debt*) pada Tanggal Penilaian; dan
    - (3) menghitung biaya modal rata-rata secara proporsional berdasarkan bobot setiap jenis struktur modal dan biaya dari setiap jenis struktur modal; atau

- 4) mengurangkan perkiraan tingkat pertumbuhan yang masih ada pada periode terus menerus atau tak terhingga (*perpetuity period*) dari Tingkat Diskonto yang dipergunakan dalam periode metode diskonto arus kas.
  - n. Penilai Properti harus mengungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti mengenai alasan, Asumsi dan proses perhitungan Tingkat Kapitalisasi.
7. Pendekatan Biaya
- a. Prosedur yang harus dilakukan dalam Penilaian dengan Pendekatan Biaya yaitu:
    - 1) menentukan estimasi biaya yang akan digunakan, yaitu Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*);
    - 2) menghitung besarnya estimasi biaya yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada angka 1) dari objek Penilaian;
    - 3) menghitung jumlah Penyusutan dari objek Penilaian;
    - 4) mengurangkan besarnya estimasi biaya yang telah dihitung sebagaimana dimaksud pada angka 2) dengan jumlah Penyusutan yang telah dihitung sebagaimana dimaksud pada angka 3); dan
    - 5) dalam hal objek Penilaian meliputi tanah, Nilai tanah harus ditambahkan ke dalam indikasi Nilai objek Penilaian yang merupakan hasil perhitungan sebagaimana dimaksud pada angka 4).
  - b. Perhitungan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 1) harus menggunakan salah satu metode berikut:
    - 1) Metode Survei Kuantitas (*Quantity Survey Method*);
    - 2) Metode Unit Terpasang (*Unit In Place Method*);
    - 3) Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*); atau
    - 4) metode indeks biaya (*Cost Indexing Method*).
  - c. Dalam menggunakan Metode Survei Kuantitas (*Quantity Survey Method*) sebagaimana dimaksud pada huruf b angka 1), berlaku ketentuan sebagai berikut:
    - 1) Penilai Properti harus memperoleh data sebagai berikut:
      - a) biaya langsung;



Biaya langsung antara lain biaya persiapan lahan, biaya material, dan biaya tenaga kerja.

b) biaya tidak langsung; dan

Biaya tidak langsung antara lain biaya survei, biaya perizinan, biaya asuransi, biaya lain-lain (*overhead cost*), keuntungan, dan pajak.

c) harga satuan yang digunakan;

harga satuan yang digunakan, meliputi biaya bahan dan biaya upah.

2) Metode Survei Kuantitas (*Quantity Survey Method*) mencerminkan kualitas dan kuantitas seluruh bahan yang digunakan dalam konstruksi dan seluruh kategori tenaga kerja.

d. Dalam menggunakan Metode Unit Terpasang (*Unit In Place Method*) sebagaimana dimaksud pada huruf b angka 2), Penilai Properti harus menghitung estimasi biaya bangunan atau konstruksi berdasarkan harga satuan unit terpasang.

e. Dalam menggunakan Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*) sebagaimana dimaksud pada huruf b angka 3), Penilai Properti harus:

1) menghitung estimasi biaya pembangunan dengan memperhatikan harga kontrak atau biaya pembangunan dari properti pembanding yang sebanding dan sejenis yang baru selesai dibangun dalam jangka waktu paling lama satu tahun sejak Tanggal Penilaian;

2) melakukan penyesuaian terhadap data properti pembanding yang sebanding dan sejenis, dalam hal terdapat perbedaan data secara signifikan antara objek Penilaian dan properti pembanding yang sebanding dan sejenis yang dapat memengaruhi Nilai;

3) melakukan penyesuaian estimasi biaya pembangunan terhadap kecenderungan perubahan biaya pembangunan pada tanggal kontrak atau tanggal konstruksi sampai dengan Tanggal Penilaian; dan

4) menghitung estimasi biaya pembangunan yang dapat diambil dari biaya pembangunan properti pembanding yang sebanding dan sejenis atau biaya pembangunan properti yang baru selesai dibangun dalam jangka

waktu paling lama satu tahun sebelum Tanggal Penilaian, dalam hal biaya pembangunan pada tanggal kontrak atau tanggal konstruksi tidak diketahui, sepanjang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) properti pembanding yang sebanding dan sejenis memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik;
  - b) properti pembanding yang sebanding dan sejenis dalam kondisi pasar yang stabil; dan
  - c) nilai lokasi dari properti pembanding yang sebanding dan sejenis dapat diketahui.
- f. Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*) sebagaimana dimaksud huruf e harus digunakan untuk menghitung estimasi nilai objek Penilaian, berdasarkan biaya properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan melakukan penyesuaian, dalam hal properti pembanding dan objek Penilaian berbeda spesifikasi.
- g. Dalam menggunakan metode indeks biaya (*cost indexing method*) sebagaimana dimaksud pada huruf b angka 4), Penilai Properti harus mengalikan biaya pembangunan properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan indeks biaya tertentu untuk menghasilkan estimasi biaya pembangunan objek Penilaian.
- h. Metode indeks biaya (*cost indexing method*) hanya dapat digunakan apabila diketahui biaya pembangunan dari objek Penilaian atau properti pembanding yang sebanding dan sejenis.
- i. Perbedaan tingkat biaya akibat perbedaan waktu harus diperoleh dengan cara membandingkan tingkat biaya pada saat ini dengan tingkat biaya pada saat pembangunan.
- j. Perbedaan tingkat biaya akibat perbedaan lokasi harus diperoleh dengan cara membandingkan harga pasar pada lokasi properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan harga pasar pada lokasi objek Penilaian.
- k. Penilai Properti harus menghitung Penyusutan estimasi biaya properti dengan menggunakan salah satu metode Penyusutan sebagai berikut:
- 1) metode ekstraksi pasar;
  - 2) metode umur ekonomis; atau

- 3) metode *breakdown*.
1. Metode ekstraksi pasar sebagaimana dimaksud pada huruf k angka 1), hanya dapat digunakan jika:
  - 1) harga jual properti pembanding yang berasal dari asosiasi profesi Penilai tersedia;
  - 2) properti pembanding yang digunakan harus memiliki kriteria sebanding dan sejenis; dan
  - 3) perhitungan nilai tanah dan/atau Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) atas properti pembanding dapat dilakukan dengan akurat.
- m. Prosedur perhitungan Penyusutan dengan menggunakan metode ekstraksi pasar sebagaimana dimaksud pada huruf k angka 1) yaitu:
  - 1) memperoleh data transaksi atau penawaran properti pembanding dari asosiasi profesi Penilai;
  - 2) melakukan penyesuaian data transaksi atau penawaran properti pembanding;
  - 3) menghitung nilai properti pembanding yang telah disusutkan untuk properti yang terdiri atas tanah dan bangunan serta prasarana lain dilakukan dengan cara mengurangkan data transaksi atau penawaran properti pembanding dengan nilai tanah properti pembanding;
  - 4) menghitung Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding;
  - 5) menghitung Penyusutan dengan cara mengurangkan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding dengan nilai properti pembanding yang telah disusutkan; dan
  - 6) mengkonversikan Penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi Penyusutan dengan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding.
- n. Dalam menghitung Penyusutan dengan menggunakan metode umur ekonomis sebagaimana dimaksud pada huruf

k angka 2), Penilai Properti harus terlebih dahulu memperoleh data sebagai berikut:

- 1) umur aktual properti dengan cara menghitung jumlah tahun sejak properti selesai didirikan atau dibuat sampai dengan Tanggal Penilaian;
- 2) umur efektif dengan cara melakukan penyesuaian terhadap umur aktual berdasarkan kondisi dan kegunaan properti, atau sisa umur ekonomis properti dengan cara melakukan estimasi terhadap sisa umur yang masih tersisa sebelum properti tidak dapat digunakan atau dioperasikan secara ekonomis; dan
- 3) umur ekonomis atau umur manfaat dengan cara menghitung jumlah tahun sejak properti didirikan atau dibuat sampai dengan estimasi waktu properti tidak dapat digunakan atau dioperasikan secara ekonomis;

o. Metode umur ekonomis hanya dapat digunakan jika umur ekonomis dan umur efektif objek Penilaian dapat ditentukan secara akurat.

p. Prosedur perhitungan Penyusutan dengan menggunakan metode umur ekonomis, yaitu:

- 1) menentukan umur ekonomis dan umur efektif objek Penilaian; dan
- 2) menentukan Penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis objek Penilaian.

q. Dalam metode *breakdown* sebagaimana dimaksud pada huruf k angka 3), Penyusutan dikelompokkan kedalam tiga bagian utama yaitu:

- 1) kemunduran fisik (*physical deterioration*);
- 2) keusangan fungsional (*functional obsolescence*); dan
- 3) keusangan ekonomis (*economic obsolescence*).

r. Dalam menentukan Penyusutan akibat kemunduran fisik (*physical deterioration*) sebagaimana dimaksud pada huruf q angka 1), Penilai Properti harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 1) kemunduran fisik (*physical deterioration*) disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut:
  - a) umur;
  - b) intensitas penggunaan;

- c) cara pemeliharaan; atau
  - d) kondisi terlihat; dan
- 2) prosedur perhitungan Penyusutan berdasarkan kemunduran fisik (*physical deterioration*), sebagai berikut:
- a) kemunduran fisik (*physical deterioration*) yang tidak dapat diperbaiki (*incurable*) didasarkan pada faktor umur, dihitung dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis; atau
  - b) kemunduran fisik (*physical deterioration*) yang dapat diperbaiki (*curable*) didasarkan pada faktor kondisi terlihat, dihitung dengan cara memperkirakan besaran biaya perbaikan yang diperlukan.
- s. Dalam menentukan Penyusutan akibat keusangan fungsional (*functional obsolescence*) sebagaimana dimaksud pada huruf q angka 2), Penilai Properti harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
- 1) keusangan fungsional (*functional obsolescence*) disebabkan oleh faktor-faktor yang timbul dari dalam objek Penilaian, sebagai berikut:
    - a) perencanaan yang tidak baik;
    - b) ukuran ruangan yang tidak sesuai dengan fungsinya;
    - c) pemakaian bahan bangunan yang tidak sesuai dengan kelaziman;
    - d) tidak tersedianya sarana yang seharusnya ada;
    - e) penggunaan yang tidak sesuai dengan fungsi semula; atau
    - f) ketertinggalan teknologi (model); dan
  - 2) perhitungan Penyusutan akibat keusangan fungsional (*functional obsolescence*) dilakukan dengan cara menghitung estimasi besarnya biaya yang diperlukan untuk membuat objek Penilaian berfungsi dengan optimal, atau memperkirakan inefisiensi operasional.
- t. Dalam menentukan Penyusutan akibat keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) sebagaimana dimaksud pada huruf q angka 3), Penilai Properti harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 1) keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) disebabkan oleh faktor-faktor yang timbul dari luar objek Penilaian, sebagai berikut:
    - a) ketentuan peraturan perundang-undangan;
    - b) perubahan peruntukkan;
    - c) perubahan kondisi sosial dan ekonomi;
    - d) kondisi keamanan;
    - e) masa penggunaan tanah dan bangunan dimana mesin dan peralatan melekat;
    - f) kelangkaan bahan baku; dan
    - g) isu lingkungan hidup; dan
  - 2) perhitungan Penyusutan akibat keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) dilakukan dengan memperhatikan hal-hal, sebagai berikut:
    - a) dalam hal objek Penilaian dapat diperjualbelikan, maka dihitung dari besarnya nilai perbandingan harga penjualan pada saat sebelum terjadinya keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) dengan pada saat sesudah terjadinya keusangan ekonomis (*economic obsolescence*);
    - b) dalam hal objek Penilaian merupakan properti komersial, maka dihitung dari besarnya penurunan pendapatan objek Penilaian dengan memperhatikan penyebab penurunan pendapatan tersebut; dan
    - c) dalam hal objek Penilaian merupakan properti industri, maka dihitung dari besarnya penurunan produksi objek Penilaian dengan memperhatikan penyebab penurunan produksi tersebut.
- u. Dalam melakukan penyesuaian, Penilai Properti harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- 1) menerapkan secara konsisten dalam menetapkan penyesuaian harga satuan dan volume pada objek Penilaian;
  - 2) melakukan penyesuaian harga satuan dan volume sesuai dengan kondisi terkini pada Tanggal Penilaian, dengan menggunakan bentuk penyesuaian sebagai berikut:

- a) penyesuaian bentuk persentase; atau
  - b) penyesuaian bentuk satuan uang; dan
- 3) mengkonversi penyesuaian harga satuan dan volume dalam bentuk persentase atau bentuk satuan uang untuk memperoleh Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) dari objek Penilaian.
- v. Penyesuaian bentuk persentase sebagaimana dimaksud pada huruf u angka 2) huruf a), digunakan untuk menyesuaikan perbedaan harga satuan dan volume dalam bentuk persentase.
- w. Penyesuaian bentuk satuan uang sebagaimana dimaksud pada huruf u angka 2) huruf b), digunakan untuk menyesuaikan perbedaan harga satuan dan volume dalam bentuk satuan uang.
- x. Dalam hal Pendekatan Biaya menghasilkan Nilai Pasar objek Penilaian, maka:
- 1) Nilai Pasar dengan Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) atau Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) dikurangi Penyusutan; dan
  - 2) Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) atau Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) dan Penyusutan yang digunakan diperhitungkan berdasarkan data pasar atau data yang sesuai dengan kelaziman yang ada di pasar atau yang seluruhnya berasal dari pasar.
- y. Dalam penggunaan Pendekatan Biaya, Penilai Properti harus memberikan penjelasan mengenai alasan penggunaan Pendekatan Biaya sebagaimana diatur pada huruf a dan huruf b, dalam Laporan Penilaian Properti.
- z. Dalam hal Penilai Properti menggunakan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method*/Metode DRC), berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) Objek Penilaian harus memenuhi kriteria sebagai Properti Khusus (*Specialized Property*).
  - 2) Objek Penilaian tidak memiliki data pasar atau data yang tidak berbasis pasar, tetapi harus mempertimbangkan keadaan pasar atas objek Penilaian sesuai dengan penggunaannya.

- 3) Perhitungan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) dan Penyusutan menggunakan data yang tidak berbasis pasar, tetapi harus mempertimbangkan keadaan pasar atas objek Penilaian sesuai dengan penggunaannya.
- 4) Prosedur yang digunakan dalam Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method/Metode DRC*), adalah sebagaimana diatur dalam huruf a.
- 5) Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method/Metode DRC*) akan menghasilkan Nilai Dalam Penggunaan (*Value in Use*) atau Nilai Pasar Untuk Penggunaan Yang Ada (*Market Value for the Existing Use*).

#### IV. PENILAIAN *REAL* PROPERTI

1. Dalam hal Penilaian *Real* Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa tanah, Penilai Properti harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - a. Nilai Pasar atas tanah merupakan Nilai Pasar dari:
    - 1) tanah kosong yang belum atau tanpa ada properti lain yang melekat di atasnya;
    - 2) tanah siap untuk dibangun;
    - 3) tanah dengan bangunan di atasnya untuk dikembangkan menjadi bangunan yang lebih produktif; dan
    - 4) tanah yang telah dikembangkan sesuai dengan peruntukan.
  - b. Memperhatikan kemampuan ekonomis tanah dan posisi atau letak tanah.
  - c. Pendekatan Penilaian yang digunakan dalam melakukan Penilaian *Real* Properti berupa tanah, yaitu:
    - 1) Pendekatan Pasar;
    - 2) Pendekatan Pendapatan dengan metode residu (*residual technique method*) atau metode pengembangan tanah (*land development method*); atau
    - 3) Pendekatan Pendapatan dengan metode residu (*residual technique method*) hanya dipergunakan apabila:



- a) Nilai Pasar atas tanah diperuntukkan sebagai bangunan komersial, seperti gedung perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan dan apartemen; atau
  - b) asosiasi profesi Penilai tidak dapat menyediakan data dan informasi properti pembanding yang sebanding dan sejenis atas tanah yang menjadi objek Penilaian.
- d. Dalam hal Penilaian *Real* Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa tanah kosong, Penilai Properti harus menggunakan Pendekatan Pasar atau metode residu (*residual technique method*).
- e. Dalam hal Penilaian *Real* Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa tanah yang telah dikembangkan dan tanah yang belum dikembangkan, Penilai Properti harus melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik sebagaimana diatur dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilaian dan penyajian Laporan Penilaian Properti di pasar modal dan tidak diperkenankan untuk mempertimbangkan adanya perubahan peruntukan objek Penilaian, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, koefisien dasar hijau, dan ketinggian bangunan.
2. Dalam hal Penilaian *Real* Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa bangunan, Penilai Properti harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. Indikasi Nilai Pasar atas *Real* Properti berupa bangunan merupakan bagian dari kesatuan nilai yang tidak terpisahkan dari unsur Nilai tanah dan Nilai bangunan.
  - b. Pemisahan Nilai bangunan (ekstraksi nilai) dari *Real* Properti berupa tanah dan bangunan tidak mencerminkan Nilai Pasar atas bangunan secara tersendiri melainkan hanya indikasi Nilai.
  - c. Penentuan indikasi Nilai sebagaimana dimaksud pada huruf b hanya dapat dilakukan melalui Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dengan memperhitungkan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) dikurangi dengan Penyusutan.
  - d. Penilaian *Real* Properti yang berupa bangunan yang berdiri diatas tanah milik pihak lain harus memperhatikan perjanjian penggunaan tanah.

- e. Penilaian *Real* Properti yang berupa bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf d harus dilakukan dengan menyesuaikan tingkat Penyusutan bangunan berdasarkan jangka waktu penggunaan tanah yang masih tersisa.
  - f. Penilaian *Real* Properti yang berupa bangunan dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan metode residu (*residual technique method*).
3. Dalam hal Penilaian *Real* Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa *strata title*, Penilai Properti harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. *Strata title* merupakan bangunan yang berdiri diatas tanah milik bersama dengan status kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun.
  - b. Penentuan Nilai Pasar atas *Real* Properti berupa *strata title* dapat dilakukan dengan menggunakan Pendekatan Pasar atau Pendekatan Pendapatan.
  - c. Penentuan Nilai Pasar atas *Real* Properti berupa *strata title* dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan hanya dapat dilakukan apabila tersedia data berupa harga sewa dan harga jual dari properti pembanding yang sebanding dan sejenis.
4. Dalam hal Penilaian *Real* Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa properti komersial Penilai Properti harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. Properti komersial merupakan properti yang memiliki potensi untuk dioperasikan dalam jangka panjang dan menghasilkan pendapatan bagi pemiliknya.
  - b. Memperoleh informasi dari pihak manajemen tentang kondisi yang dapat memengaruhi pendapatan objek Penilaian.
  - c. Penilaian *Real* Properti yang berupa bangunan dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan metode residu (*residual technique method*).
  - d. Penilaian *Real* Properti yang berupa properti komersial, dapat menggunakan Pendekatan Penilaian sebagai berikut:
    - 1) Pendekatan Pasar;
    - 2) Pendekatan Pendapatan; dan/atau
    - 3) Pendekatan Biaya.

- e. Penentuan Nilai Pasar atas *Real* Properti berupa properti komersial dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), harus menggunakan metode diskonto arus kas.
5. Dalam hal Penilaian *Real* Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa properti perhotelan, Penilai Properti harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
    - a. Melakukan analisis atas data dan informasi, paling sedikit meliputi:
      - 1) perkembangan wisatawan di daerah sekitar;
      - 2) jumlah hotel di daerah sekitar;
      - 3) hotel yang menjadi pesaing;
      - 4) tarif kamar hotel di daerah sekitar;
      - 5) tingkat hunian dari hotel di daerah sekitar; dan
      - 6) kondisi yang memengaruhi pendapatan hotel yang menjadi objek Penilaian.
    - b. Melakukan analisis atas keunggulan dan kelemahan objek Penilaian dibandingkan dengan hotel pesaing.
    - c. Penentuan Nilai Pasar atas *Real* Properti berupa properti perhotelan dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), harus menggunakan metode diskonto arus kas.
    - d. Unsur pendapatan yang digunakan dalam metode diskonto arus kas sebagaimana dimaksud pada huruf c, paling sedikit meliputi:
      - 1) pendapatan kamar;
      - 2) pendapatan makanan dan minuman; dan
      - 3) pendapatan lainnya yang berhubungan langsung dengan kegiatan hotel.
  6. Dalam hal Penilaian *Real* Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa properti perkantoran, Penilai Properti harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
    - a. Melakukan analisis atas data dan informasi, paling sedikit meliputi:
      - 1) perkembangan kegiatan usaha di daerah sekitar lokasi;
      - 2) jumlah gedung perkantoran di daerah sekitar lokasi;
      - 3) gedung perkantoran lain yang menjadi pesaing;
      - 4) tarif sewa ruang perkantoran di daerah sekitar lokasi;

- 5) tingkat hunian dari perkantoran di daerah sekitar lokasi; dan
  - 6) kondisi yang memengaruhi pendapatan objek Penilaian.
  - b. Melakukan analisis atas keunggulan dan kelemahan objek Penilaian dibandingkan dengan perkantoran pesaing.
  - c. Penentuan Nilai Pasar atas *Real* Properti berupa properti perkantoran dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan, harus menggunakan metode diskonto arus kas.
  - d. Unsur pendapatan yang digunakan dalam metode diskonto arus kas sebagaimana dimaksud pada huruf c, paling sedikit meliputi:
    - 1) pendapatan sewa dan *service charge*; dan
    - 2) pendapatan lainnya yang berhubungan langsung dengan kegiatan properti perkantoran.
7. Dalam hal Penilaian *Real* Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa properti pusat perbelanjaan, Penilai Properti harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. Melakukan analisis atas data dan informasi, paling sedikit meliputi:
    - 1) perkembangan kegiatan usaha perbelanjaan di daerah sekitar lokasi;
    - 2) jumlah pusat perbelanjaan di daerah sekitar lokasi;
    - 3) pusat perbelanjaan lain yang menjadi pesaing;
    - 4) tarif sewa lantai pusat perbelanjaan di daerah sekitar lokasi;
    - 5) tingkat isian dari pusat perbelanjaan di daerah sekitar lokasi; dan
    - 6) kondisi yang memengaruhi pendapatan pusat perbelanjaan yang menjadi objek Penilaian.
  - b. Melakukan analisis atas keunggulan dan kelemahan objek Penilaian dibandingkan dengan pusat perbelanjaan pesaing.
  - c. Penentuan Nilai Pasar atas *Real* Properti berupa properti pusat perbelanjaan dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan, wajib menggunakan metode diskonto arus kas.
  - d. Unsur pendapatan yang digunakan dalam metode diskonto arus kas sebagaimana dimaksud pada huruf c, paling sedikit meliputi:
    - 1) pendapatan sewa dan *service charge*; dan

- 2) pendapatan lainnya yang berhubungan langsung dengan kegiatan properti pusat perbelanjaan.

## V. PENILAIAN PERSONAL PROPERTI

### 1. Personal Properti

Personal Properti merupakan konsep hukum yang merujuk pada semua hak, kepentingan, dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan dari suatu properti selain real estate. Personal Properti secara hukum dinyatakan sebagai personalti yang berbeda dengan real estate. Personal Properti yang berwujud biasanya tidak secara permanen melekat pada real estat, dan biasanya dicirikan oleh karakternya yang dapat dipindahkan, misalnya mesin dan peralatan, alat transportasi, alat berat dan persediaan. Lihat juga benda-benda koleksi, peralatan dan perlengkapan bangunan, perabotan dan peralatan lain, barang dan peralatan pribadi, pengembangan properti sewa atau pengembangan oleh penyewa, mesin dan peralatannya, perlengkapan dagang atau perlengkapan penyewa.

Mesin dan peralatan termasuk:

- a) mesin dan peralatan termasuk instalasinya yang dirangkai dalam satu kesatuan dan/atau berdiri sendiri yang digunakan dalam proses produksi;
  - b) alat transportasi, alat berat, alat komunikasi, alat kesehatan, alat laboratorium dan utilitas, peralatan dan perabotan, dan peralatan militer; dan
  - c) perangkat telekomunikasi termasuk peralatan pemancar dan penerima jaringan, satelit, dan stasiun bumi.
2. Dalam hal mesin dan peralatan merupakan properti milik pihak ketiga, maka tidak dimasukkan dalam Penilaian.
  3. Dalam hal mesin dan peralatan terdiri dari klasifikasi Properti Khusus (*Specialized Property*) dan bukan Properti Khusus, kesimpulan Nilai dibuat berdasarkan masing-masing klasifikasi dan tidak dapat digabung.
  4. Prosedur yang harus dilakukan dalam Penilaian mesin dan peralatan, paling sedikit:
    - a. mempertimbangkan biaya-biaya dari mesin dan peralatan yang merupakan satu kesatuan unit produksi termasuk biaya fondasi, instalasi, dan persiapan operasi mesin dan peralatan;

- b. memperoleh gambaran umum tentang proses produksi dari mesin dan peralatan;
  - c. melakukan identifikasi atas mesin dan peralatan yang mencakup antara lain nama mesin atau peralatan, merk, tipe atau model, kapasitas, tahun pembuatan, dan tahun penggunaan;
  - d. memperoleh data dan informasi mengenai program pemeliharaan yang dilakukan terhadap mesin dan peralatan;
  - e. memperoleh data dan informasi mengenai kondisi mesin dan peralatan;
  - f. memperoleh data dan informasi mengenai kemampuan produksi dan kondisi utilitas mesin;
  - g. memperoleh data dan informasi mengenai kondisi ekonomi atau industri;
  - h. menghitung estimasi Penyusutan mesin dan peralatan yang mencakup kemunduran fisik (*physical deterioration*), keusangan fungsional (*functional obsolescence*) dan keusangan ekonomis (*economic obsolescence*);
  - i. menentukan Asumsi mengenai status dan kondisi dari mesin dan peralatan;
  - j. memperoleh informasi tentang:
    - 1) tersedianya sumber bahan baku;
    - 2) jangka waktu penggunaan tanah dan bangunan;
    - 3) ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
    - 4) dampak lingkungan yang memengaruhi nilai mesin dan peralatan;
  - k. menentukan klasifikasi atas bagian dari mesin dan peralatan sebagai Properti Khusus (*Specialized Property*) atau bukan Properti Khusus;
  - l. memperoleh data dan informasi mengenai status kepemilikan atas mesin dan peralatan; dan
  - m. memperoleh data dan informasi mengenai adanya nilai tak berwujud (*intangible value*) yang merupakan bagian yang dapat terpisahkan dari mesin dan peralatan yang memberikan nilai tambah;
5. Pendekatan Penilaian yang digunakan dalam melakukan Penilaian Personal Properti berupa mesin dan peralatan yaitu:
- a. Pendekatan Pasar;
  - b. Pendekatan Pendapatan; dan/atau

- c. Pendekatan Biaya.
6. Dalam hal menggunakan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*), besarnya Penyusutan atas mesin dan peralatan ditetapkan dengan metode Penyusutan berikut:
  - a. metode ekstraksi pasar;
  - b. metode umur ekonomis; dan/atau
  - c. metode *breakdown*.
7. Metode ekstraksi pasar sebagaimana dimaksud pada angka 6 huruf a, hanya dapat digunakan jika:
  - a. harga jual properti pembanding berupa mesin dan peralatan yang berasal dari asosiasi profesi Penilai tersedia;
  - b. properti pembanding berupa mesin dan peralatan yang digunakan wajib memiliki kriteria sebanding dan sejenis;
  - c. usia dan kondisi dari properti pembanding berupa mesin dan peralatan dapat diketahui; dan
  - d. perhitungan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) atas properti pembanding berupa mesin dan peralatan dapat dilakukan dengan akurat.
8. Prosedur perhitungan Penyusutan dengan menggunakan metode ekstraksi pasar adalah:
  - a. memperoleh data transaksi atau penawaran properti pembanding berupa mesin dan peralatan dari asosiasi profesi Penilai;
  - b. melakukan penyesuaian data transaksi atau penawaran properti pembanding berupa mesin dan peralatan;
  - c. menghitung nilai properti pembanding berupa mesin dan peralatan yang telah disusutkan (*depreciated cost of improvements*) dengan cara menyesuaikan data transaksi atau penawaran properti pembanding berupa mesin dan peralatan;
  - d. menghitung Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding berupa mesin dan peralatan;
  - e. menghitung Penyusutan dengan cara mengurangkan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding berupa mesin dan peralatan dengan nilai properti

- pembanding berupa mesin dan peralatan yang telah disusutkan; dan
- f. mengkonversikan Penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi Penyusutan dengan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding berupa mesin dan peralatan.
9. Dalam menghitung Penyusutan dengan menggunakan metode umur ekonomis sebagaimana dimaksud pada angka 6 huruf b, Penilai Properti harus terlebih dahulu memperoleh data sebagai berikut:
- a. umur aktual mesin dan peralatan dengan cara menghitung jumlah tahun sejak mesin dan peralatan selesai dibuat hingga Tanggal Penilaian;
  - b. umur ekonomis atau umur manfaat dengan cara menghitung jumlah tahun sejak mesin dan peralatan dibuat sampai dengan estimasi waktu dimana mesin dan peralatan tidak lagi dapat digunakan atau dioperasikan secara ekonomis; dan
  - c. umur efektif dengan cara melakukan penyesuaian terhadap umur aktual berdasarkan kondisi dan kegunaan mesin dan peralatan, atau sisa umur ekonomis mesin dan peralatan dengan cara melakukan estimasi terhadap sisa umur yang masih tersisa sebelum mesin dan peralatan tidak lagi dapat digunakan atau dioperasikan secara ekonomis.
10. Metode umur ekonomis hanya dapat digunakan jika umur ekonomis dan umur efektif mesin dan peralatan yang menjadi objek Penilaian dapat ditentukan secara akurat.
11. Prosedur perhitungan Penyusutan dengan menggunakan metode umur ekonomis adalah:
- a. menentukan umur ekonomis, umur efektif dan sisa umur ekonomis mesin dan peralatan yang menjadi objek Penilaian; dan
  - b. menentukan Penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis objek Penilaian, atau 100% (*seratus persen*) dikurangi dengan persentase pembagian sisa umur ekonomis dengan umur ekonomis mesin dan peralatan yang menjadi objek Penilaian.



12. Dalam menghitung Penyusutan dengan menggunakan metode *breakdown* sebagaimana dimaksud pada angka 6 huruf c, depresiasi dikelompokkan kedalam tiga bagian utama yaitu:
  - a. kemunduran fisik (*Physical Deterioration*);
  - b. keusangan fungsional (*Functional Obsolescence*); dan
  - c. keusangan ekonomis (*Economic Obsolescence*).
13. Faktor penyebab kemunduran fisik (*physical deterioration*) sebagaimana dimaksud pada angka 12 huruf a, yaitu:
  - a. akibat umur;
  - b. intensitas penggunaan;
  - c. cara pemeliharaan; dan
  - d. kondisi terlihat.
14. Prosedur perhitungan Penyusutan berdasarkan kemunduran fisik (*physical deterioration*), yaitu:
  - a. kemunduran fisik yang tidak dapat diperbaiki (*incurable*) didasarkan pada faktor umur, dihitung dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis; atau
  - b. kemunduran fisik yang dapat diperbaiki (*curable*) didasarkan pada faktor kondisi terlihat, dihitung dengan cara memperkirakan besaran biaya perbaikan yang diperlukan.
15. Penyusutan akibat keusangan fungsional (*functional obsolescence*) sebagaimana dimaksud pada angka 12 huruf b yang diakibatkan oleh sebab yang timbul dari mesin dan peralatan yang menjadi objek Penilaian tetapi diluar kemunduran fisik, yaitu:
  - a. ketinggalan teknologi;
  - b. perencanaan yang tidak optimal;
  - c. ketidakseimbangan yang berhubungan dengan ukuran, model, bentuk dan kapasitas;
  - d. tidak tersedianya peralatan penunjang yang semestinya ada; dan
  - e. penggunaan yang tidak sesuai dengan fungsi semula.
16. Penyusutan akibat keusangan fungsional dapat dihitung dari besarnya biaya yang dibutuhkan, agar mesin dan peralatan yang menjadi objek Penilaian berfungsi sesuai dengan yang telah direncanakan.
17. Penyusutan akibat keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) sebagaimana dimaksud pada angka 12 huruf c diakibatkan oleh sebab yang timbul dari luar, yaitu:

- a. ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. perubahan sosial ekonomi masyarakat;
  - c. kondisi perekonomian;
  - d. masa penggunaan tanah dan bangunan yang terbatas;
  - e. kelangkaan bahan baku; dan
  - f. isu lingkungan hidup.
18. Penyusutan akibat keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) dari mesin dan peralatan yang menjadi objek Penilaian dapat dihitung dengan cara, yaitu:
- a. dalam hal terdapat data pasar, digunakan perbandingan harga penjualan pada saat sebelum dan sesudah terjadinya keusangan ekonomis; dan
  - b. dari tingkat pemanfaatan kapasitas pada saat sebelum dan sesudah terjadinya keusangan ekonomis.
19. Mesin dan peralatan yang termasuk dalam jenis Properti Khusus (*Specialized Property*) dinilai atas dasar Nilai Dalam Penggunaan atau Nilai Pasar untuk Penggunaan Yang Ada, sedangkan mesin dan peralatan yang termasuk dalam jenis properti bukan khusus dinilai atas dasar Nilai Pasar.

## VI. PENILAIAN PROPERTI PERKEBUNAN

1. Tahapan-tahapan yang harus dilakukan dalam melakukan Penilaian Properti perkebunan, yaitu sebagai berikut:
  - a. melakukan review atas rencana penugasan, yang meliputi:
    - 1) identifikasi objek Penilaian;
    - 2) identifikasi status objek Penilaian;
    - 3) Tanggal Penilaian;
    - 4) maksud dan tujuan Penilaian;
    - 5) dasar Nilai; dan
    - 6) Asumsi dan kondisi pembatas.
  - b. membuat rencana Inspeksi yang meliputi:
    - 1) mengidentifikasi jumlah dan jenis data yang diperlukan;
    - 2) mengidentifikasi sumber data;
    - 3) mengidentifikasi kebutuhan tenaga kerja;
    - 4) membuat rencana kerja; dan
    - 5) mengidentifikasi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perkebunan.
  - c. melakukan pengumpulan data dan analisis data, yaitu:
    - 1) data umum, meliputi:

- a) lokasi;  
Lokasi meliputi wilayah, aksesibilitas, dan kondisi sosial.
  - b) kondisi ekonomi; dan  
Kondisi ekonomi meliputi analisis pasar, pertumbuhan dan arah perkembangan ekonomi.
  - c) karakteristik lahan.  
Karakteristik lahan secara umum yang meliputi iklim, ketinggian dari permukaan laut, topografi, kedalaman efektif tanah, jenis, fisik dan kimia tanah, sumber air dan sistem pengairan (*drainase*), dan batuan dipermukaan dan di dalam tanah.
- 2) data khusus, meliputi:
- a) data agronomi dan budidaya komoditi perkebunan yang diusahakan;  
Data agronomi dan budidaya komoditi perkebunan yang diusahakan antara lain jarak tanam, jumlah populasi pokok per tahun tanam yang berdasarkan hasil sensus atau secara sampling, produksi per tahun tanam, asal bibit/kecambah, data kesesuaian lahan, pemupukan dan perawatan tanaman.
  - b) teknik budidaya, sertifikat asal bibit, klasifikasi kelas lahan, hasil sensus tanaman atau hasil sampling, laporan analisis tanah dan daun (jika ada), daftar curah hujan;
  - c) legalitas (masa berlakunya hak guna usaha), gambaran umum perusahaan, jumlah tenaga kerja; dan
  - d) ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perkebunan.
- d. melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik sebagaimana diatur dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilaian dan penyajian laporan Penilaian Properti di pasar modal dan tidak diperkenankan untuk mempertimbangkan adanya perubahan peruntukan objek Penilaian;

- e. menerapkan pendekatan dan Metode Penilaian;
  - f. melakukan rekonsiliasi nilai dalam hal menggunakan lebih dari 1 (satu) pendekatan; dan
  - g. memberikan kesimpulan Nilai.
2. Pendekatan Penilaian yang digunakan dalam Penilaian Properti perkebunan adalah:
    - a. Pendekatan Pasar;
    - b. Pendekatan Pendapatan; dan/atau
    - c. Pendekatan Biaya.
  3. Pendekatan Pasar sebagaimana dimaksud dalam angka 2 huruf a hanya dapat digunakan apabila diperoleh properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan objek Penilaian.
  4. Pendekatan Pendapatan sebagaimana dimaksud dalam angka 2 huruf b hanya dapat digunakan untuk Penilaian Properti perkebunan yang memiliki tanaman menghasilkan.
  5. Pendekatan Biaya sebagaimana dimaksud dalam angka 2 huruf c hanya dapat digunakan untuk Penilaian Properti perkebunan yang seluruhnya terdiri dari tanaman belum menghasilkan.
  6. Dalam hal menggunakan Pendekatan Pendapatan dan/atau Pendekatan Pasar, nilai tanaman harus diperoleh melalui teknik ekstraksi, yaitu dengan cara mengurangi nilai perkebunan dengan nilai tanah, nilai aktiva non tanaman seperti bangunan, infrastruktur, kendaraan dan alat berat, mesin-mesin dan peralatan lainnya.
  7. Untuk memperoleh nilai aktiva non tanaman dalam teknik ekstraksi sebagaimana dimaksud dalam angka 6, Penilai Properti harus menggunakan Pendekatan Biaya dan/atau Pendekatan Pasar.
  8. Biaya yang dapat dimasukkan dalam menilai tanaman belum menghasilkan, meliputi:
    - a. pembukaan lahan (*Land Clearing*).
    - b. pemancangan.
    - c. pembuatan lubang tanam.
    - d. penanaman pohon pelindung, kacang-kacangan/leguminosa (jika ada).
    - e. pembibitan.
    - f. penanaman.
    - g. penyulaman dan penyisipan, (jika ada).
    - h. pemeliharaan tanaman belum menghasilkan.

- i. sarana penunjang meliputi, sebagai berikut:
    - 1) bangunan kantor dan perumahan;
    - 2) infrastruktur jalan dan jembatan;
    - 3) mesin dan peralatan;
    - 4) alat berat dan kendaraan;
    - 5) inventaris kantor; dan
    - 6) unit pengolahan (pabrik).
  - j. Biaya yang dapat dimasukkan dalam menilai aset tanah perkebunan, meliputi biaya yang dikeluarkan dalam mengurus perizinan sampai diperolehnya hak guna usaha, yaitu sebagai berikut:
    - 1) biaya pembebasan tanah; dan
    - 2) biaya administrasi dan pengadaan tanah, yang meliputi, antara lain:
      - a) biaya pendaftaran hak guna usaha;
      - b) biaya pengukuran;
      - c) biaya panitia;
      - d) biaya analisis tata guna lahan;
      - e) biaya pembuatan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL);
      - f) biaya ganti rugi tanam tumbuh, (jika ada); dan
      - g) biaya-biaya lain yang dibayarkan.
9. Dalam hal menggunakan Pendekatan Biaya, Penilaian Properti perkebunan yang seluruhnya terdiri dari tanaman belum menghasilkan, untuk biaya tanaman per hektar (*unit cost*) dan standar pemeliharaan tanaman per hektar, berlaku ketentuan sebagai berikut:
- a. perkiraan semua biaya yang dikeluarkan mengacu pada standar properti perkebunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dikalikan dengan luas areal tanaman dan dilakukan penyesuaian (*adjustment*) dengan kondisi sebenarnya sesuai dengan hasil Penilaian teknis tanaman; dan
  - b. penyesuaian (*adjustment*) dengan kondisi sebenarnya sebagaimana dimaksud pada huruf a dilakukan terhadap, sebagai berikut:
    - 1) populasi tanaman;
    - 2) keragaman tanaman;
    - 3) tingkat perawatan tanaman; dan

- 4) kualitas tanaman.
10. Metode Penilaian properti perkebunan yang memiliki tanaman menghasilkan harus menggunakan metode diskonto arus kas.
11. Prosedur yang harus dilakukan dalam menggunakan metode diskonto arus kas sebagaimana dimaksud dalam angka 10, paling sedikit meliputi:
  - a. menghitung pendapatan bersih tahunan dari produksi tanaman;
  - b. memperkirakan dan memproyeksikan biaya operasional (*operating cost*) yaitu biaya variabel, biaya tetap, dan beban biaya cadangan atas aktiva pengganti;
  - c. menghitung pendapatan bersih tahunan, yang diperoleh dari selisih pendapatan kotor dengan biaya operasional (*operating cost*); dan
  - d. mendiskontokan pendapatan bersih tahunan selama periode operasional atau periode tanaman produktif dengan menggunakan Tingkat Diskonto yang disesuaikan dengan risiko usaha objek Penilaian.

## VII. PENILAIAN PROPERTI KEHUTANAN

1. Pendekatan Penilaian yang dapat digunakan dalam Penilaian Properti kehutanan berupa hak pengelolaan hutan alam yaitu Pendekatan Pendapatan dan/atau Pendekatan Pasar.
2. Pendekatan Penilaian yang digunakan dalam Penilaian Properti kehutanan berupa hak pengelolaan Hutan Tanaman industri yaitu sebagai berikut:
  - a. Pendekatan Pasar hanya dapat digunakan apabila diperoleh properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan objek Penilaian.
  - b. Pendekatan Pendapatan dapat digunakan untuk menilai suatu tegakan hutan yang terletak dalam kawasan hutan baik yang dikelola dengan hutan alam maupun Hutan Tanaman industri dengan menggunakan metode diskonto arus kas.
  - c. Pendekatan Biaya digunakan untuk menilai tegakan Hutan Tanaman yang belum masak tebang dan atau pohon bila ditebang belum dapat digunakan.

3. Penilai Properti dalam melakukan Penilaian terhadap properti kehutanan harus memiliki pemahaman yang memadai tentang jenis dan karakteristik properti kehutanan yang dinilai.
4. Pendekatan Pendapatan dalam Penilaian Properti kehutanan harus memperhatikan:
  - a. Sumber Pendapatan
    - 1) Sumber pendapatan properti kehutanan diperoleh dari penjualan tegakan kayu yang terkandung didalam hutan yang menjadi objek Penilaian.
    - 2) Harga jual tegakan kayu diperoleh dari data pasar di sekitar lokasi hutan, dengan memperhatikan jenis, perkiraan usia dan diameter tegakan.
    - 3) Jumlah tegakan yang dapat ditebang dan dijual disesuaikan dengan potensi tegakan yang terkandung di dalam hutan.
    - 4) Melakukan analisis terhadap fungsi hutan, kondisi hutan (primer atau sekunder) dan pertumbuhan tegakan hutan.
  - b. Biaya dan Pengeluaran  
Biaya dan pengeluaran yang diperhitungkan dalam operasional properti kehutanan, antara lain:
    - 1) Hutan Alam
      - a) biaya penebangan dan pengangkutan;
      - b) iuran dan kewajiban lain kepada pemerintah;
      - c) biaya operasional dan pemasaran;
      - d) biaya reboisasi; dan
      - e) biaya perizinan.
    - 2) Hutan Budidaya
      - a) biaya perizinan
      - b) biaya penanaman dan pemeliharaan;
      - c) biaya operasional;
      - d) biaya penebangan, pengangkutan, dan pemasaran; dan
      - e) iuran dan kewajiban lain kepada Pemerintah.
  - c. Tingkat Diskonto (*Discount Rate*)  
Besaran Tingkat Diskonto (*Discount Rate*) yang diterapkan mengacu pada penentuan Tingkat Diskonto (*Discount Rate*) sebagaimana dimaksud dalam angka III angka 6 huruf j.

## VIII. PENILAIAN PROPERTI PERTAMBANGAN

1. Dalam melakukan Penilaian Properti pertambangan, Penilai Properti harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
  - a. penyelidikan umum, termasuk observasi secara geologi untuk menetapkan tanda-tanda adanya bahan galian (prospeksi);
  - b. eksplorasi, dengan penyelidikan geologi pertambangan untuk menetapkan lebih teliti dan seksama adanya dan letak sifat letakan bahan galian;
  - c. eksploitasi properti pertambangan dengan maksud untuk menghasilkan bahan galian dan memanfaatkannya dengan cara:
    - 1) tambang terbuka (*surface mining/ open pit*);
    - 2) tambang dalam/bawah tanah (*underground mining*);  
dan
    - 3) tambang bawah air (*underwater mining/ marine mine*).
  - d. pengolahan dan pemurnian bahan galian;
  - e. penjualan bahan galian dari hasil pengolahan dan pemurnian; dan
  - f. analisis mengenai dampak lingkungan serta perencanaan setelah penambangan.
2. Dalam melakukan prosedur Penilaian pertambangan, Penilai Properti harus memperhatikan aspek pengumpulan data dan analisis pendahuluan sebagai berikut:
  - a. aspek teknik;
    - 1) kajian geologi dan eksplorasi;
    - 2) kajian geoteknik;
    - 3) kajian hidrogeologi;
    - 4) sistem penambangan;
    - 5) sistem pengolahan dan pemurnian;
    - 6) sistem pengangkutan;
    - 7) nisbah pengupasan (*Stripping Ratio/SR*);
    - 8) kadar batas rata-rata terendah (COG); dan
    - 9) ketebalan batas rata-rata terambil (COT);
  - b. aspek ekonomi;
    - 1) infrastruktur;
    - 2) tenaga kerja;
    - 3) harga komoditas bahan galian dan persaingan;
    - 4) jenis produk sampingan dan produk akhir; dan



- 5) Nilai dan prospek bahan galian.
  - c. aspek lingkungan, kesehatan dan keselamatan kerja; dan
  - d. aspek hukum.
3. Pendekatan yang digunakan dalam melakukan Penilaian Properti Pertambangan sebagai berikut:
- a. Dalam hal Penilaian Properti pertambangan berupa aset cadangan, pendekatan yang digunakan sebagai berikut:
    - 1) Pendekatan Biaya digunakan untuk Penilaian pada areal belum produktif (areal dalam tahap penyelidikan umum, eksplorasi dan konstruksi) di wilayah izin usaha pertambangan;
    - 2) Pendekatan Pendapatan digunakan untuk Penilaian pada areal produktif (areal kawasan produktif dan areal belum produktif tetapi sudah dapat diukur besarnya cadangan tambang) di wilayah izin usaha pertambangan dengan menggunakan metode diskonto arus kas;
    - 3) Penentuan nilai cadangan dilakukan dengan menghitung perkiraan penerimaan yang akan diperoleh pada tahun-tahun mendatang selama umur tambang dan didiskontokan menjadi nilai saat ini; dan
    - 4) Teknik ekstraksi untuk memperoleh nilai cadangan dilakukan dengan cara mengurangi nilai pertambangan dengan nilai tanah dan nilai aktiva non cadangan antara lain bangunan, infrastruktur, kendaraan dan alat berat, mesin-mesin dan peralatan.
  - b. Dalam hal Penilaian Properti pertambangan berupa aset non cadangan, Pendekatan Penilaian yang digunakan yaitu Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dan/atau Pendekatan Pasar.
4. Dalam melakukan Penilaian dengan menggunakan metode diskonto arus kas, Penilai Properti pertambangan harus:
- a. melakukan prosedur sebagaimana dimaksud dalam angka III angka 6 huruf b;
  - b. memenuhi ketentuan sebagai berikut:
    - 1) mengestimasi dan memproyeksikan pendapatan kotor tahunan; dan
    - 2) mengestimasi biaya operasional (*operating cost*) yang diperoleh dari biaya variabel, biaya tetap dan beban

biaya cadangan, sesuai dengan pos pengeluaran sebagai berikut:

- a) biaya eksplorasi;
- b) biaya eksploitasi, antara lain;
  - (1) biaya persiapan dan biaya pembersihan;
  - (2) biaya pengupasan *overburden* (OB);
  - (3) biaya penggalian atau peledakan dan pemuatan bahan galian;
  - (4) biaya pengangkutan ke tempat penimbunan (*stockpile*);
  - (5) biaya perawatan jalan;
  - (6) biaya tenaga kerja langsung;
  - (7) biaya bahan bakar dan pelumas;
  - (8) biaya perawatan alat berat;
  - (9) biaya reklamasi atau penutupan tambang; dan
  - (10) biaya pencadangan.
- c) biaya pengolahan atau pemurnian atau ekstraksi;
- d) biaya pengolahan, termasuk bahan kimia (jika ada);
- e) biaya tenaga kerja langsung;
- f) biaya bahan bakar dan pelumas;
- g) biaya pemasaran;
- h) biaya umum dan administrasi;
- i) biaya perawatan, sebagai contoh adalah biaya perawatan untuk alat berat, mesin dan peralatan, dermaga, Aset Operasional lainnya, infrastruktur;
- j) biaya pencadangan, sebagai contoh adalah biaya pencadangan untuk alat berat, mesin dan peralatan, dermaga, Aset Operasional lainnya, infrastruktur;
- k) biaya pemuatan dari *stockpile* ke kapal (*vessel*);
- l) biaya royalti;
- m) biaya retribusi;
- n) biaya pajak bumi dan bangunan;
- o) biaya asuransi; dan
- p) keuntungan penambang yang wajar.

- c. mengestimasi pendapatan bersih tahunan, yang diperoleh dari selisih pendapatan kotor proyeksi dengan biaya operasi proyeksi; dan
- d. mendiskontokan pendapatan bersih tahunan proyeksi selama periode operasi atau periode penambangan produktif berdasarkan Tingkat Diskonto sebagaimana dimaksud dalam angka III angka 6 huruf j.

## IX. LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

- 1. Ketentuan Umum Laporan Penilaian Properti
  - a. Penilai Properti yang melakukan Penugasan Penilaian Profesional wajib membuat Laporan Penilaian Properti.
  - b. Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud pada huruf a wajib dibuat dalam bentuk laporan lengkap (*narrative report* atau *long form report*) dan laporan ringkas (*short form report*).
  - c. Laporan ringkas (*short form report*) sebagaimana dimaksud pada huruf b merupakan ringkasan seluruh informasi penting dari Laporan Penilaian Properti yang berbentuk laporan lengkap (*long form report*).
  - d. Laporan ringkas (*short form report*) dapat disajikan secara terpisah namun merupakan satu kesatuan dari Laporan Penilaian Properti.
  - e. Jenis dan isi laporan tergantung pada penggunaan laporan Penilaian, persyaratan hukum jenis properti, sifat dasar, dan kompleksitas penugasan.
  - f. Penilai Properti wajib mengungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti mengenai ketentuan yang berkaitan dengan kewajiban pelaporan dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.
  - g. Penilai Properti wajib menggunakan definisi dan istilah sebagaimana dimaksud dalam angka I dan peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.
  - h. Dalam hal Penilai Properti menggunakan definisi dan istilah lain yang tidak ditetapkan dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan Surat Edaran Otoritas

Jasa Keuangan ini, maka definisi dan istilah lain tersebut wajib diungkapkan secara jelas dalam Laporan Penilaian Properti.

2. Isi Laporan Penilaian Properti

Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf b yang berbentuk laporan lengkap (*narrative report atau long form report*) paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Surat Pengantar.
- b. Daftar Isi.
- c. Pendahuluan, yang harus menjelaskan dan mengungkapkan paling sedikit hal-hal sebagai berikut:
  - 1) nomor laporan Penilaian atau nomor referensi;
  - 2) Tanggal Laporan Penilaian;
  - 3) identitas pemberi tugas antara lain nama, bidang usaha, alamat, nomor telepon, faksimili, alamat email;
  - 4) nomor dan tanggal kontrak surat perjanjian kerja atau proposal yang telah disetujui untuk penugasan dimaksud;
  - 5) uraian mengenai objek Penilaian;
  - 6) tanggal Inspeksi properti yang diuraikan untuk setiap objek Penilaian;
  - 7) Tanggal Penilaian;
  - 8) maksud dan tujuan Penilaian;
  - 9) ruang lingkup Penilaian;
  - 10) dasar Nilai yang digunakan;
  - 11) definisi dan istilah yang digunakan dalam Penilaian;
  - 12) uraian informasi yang digunakan dalam analisis;
  - 13) pendekatan dan Metode Penilaian yang ditetapkan serta alasan penggunaannya;
  - 14) uraian proses Penilaian;
  - 15) pernyataan independensi dari Penilai Properti dan tim Penugasan Penilaian Profesional yang terlibat dalam penugasan dan kantor jasa penilai publik;
  - 16) Asumsi dan kondisi pembatas serta skenario hipotesis yang secara langsung memengaruhi Penilaian;
  - 17) uraian mengenai Tenaga Ahli dan hasil pekerjaan Tenaga Ahli dalam hal Penilai Properti mendasarkan Penilaian pada hasil kerja Tenaga Ahli;

- 18) penjelasan mengenai kejadian penting setelah Tanggal Penilaian (*subsequent event*);
- 19) uraian mengenai ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Penilaian, (jika ada); dan
- 20) tambahan informasi lain yang diperlukan diluar hal-hal yang telah diuraikan sebagaimana dimaksud pada angka 1) sampai dengan angka 19).

d. Tinjauan Pasar

Penilai Properti harus menguraikan tinjauan pasar yang memuat paling sedikit:

- 1) objek Penilaian, termasuk kondisi-kondisi yang memengaruhi proses dan hasil Penilaian; dan
- 2) produk yang dihasilkan oleh objek Penilaian.

e. Pengungkapan atas aset sebagai berikut:

1) Aset Operasional

Uraian teknis, pendekatan yang digunakan untuk mendapatkan Nilai dan Nilai setiap Aset Operasional tersebut termasuk status kepemilikan; dan

2) Aset Non-Operasional

Uraian teknis, pendekatan yang digunakan untuk mendapatkan Nilai dan Nilai setiap Aset Non-Operasional tersebut termasuk status kepemilikan.

f. Data dan Informasi

Penilai Properti harus mengidentifikasi dan mengungkapkan data dan informasi baik yang diketahui maupun patut diketahui, yang diperoleh dari dalam atau dari luar pihak pemberi tugas, atas objek Penilaian yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh pemberi tugas, paling sedikit meliputi:

1) Dalam hal objek Penilaian meliputi tanah, hal-hal yang wajib diungkapkan, antara lain uraian teknis tanah meliputi hal-hal sebagai berikut:

a) Lokasi dan Identifikasi;

Berisi uraian tentang lokasi tanah dengan menyebutkan:

- (1) alamat lengkap;
- (2) akses menuju lokasi tanah;
- (3) jarak lokasi tanah dengan properti atau tempat tertentu yang mudah diidentifikasi; dan

- (4) spesifikasi jalan di sekitar lokasi tanah.
  - b) Data Lingkungan;  
Uraian tentang keadaan lingkungan dari lokasi tanah berada dan sekitarnya, paling sedikit:
    - (1) pemanfaatan atau penggunaan tanah disekitarnya;
    - (2) peruntukkan penggunaan tanah (*zoning*);
    - (3) properti atau tempat disekitarnya yang mudah diidentifikasi dan dapat dijadikan acuan lokasi; dan
    - (4) fasilitas umum yang tersedia.
  - c) Data Tanah;  
Uraian tentang keadaan status atau legalitas sertifikat tanah serta spesifikasi teknis tanah objek Penilaian, paling sedikit:
    - (1) jenis dan nomor sertifikat, tanggal dan tempat diterbitkan serta masa berlaku, nomor dan tanggal gambar situasi atau surat ukur, luas tanah, dan nama pemegang hak; dan
    - (2) bentuk, ukuran, keadaan permukaan, serta keterangan lainnya yang terkait dan relevan.
  - d) Pemanfaatan Tanah;  
Uraian tentang pemanfaatan atau penggunaan tanah pada saat Penilaian.
  - e) Penggunaan tertinggi dan terbaik  
Uraian tentang penggunaan tertinggi dan terbaik dari objek Penilaian, dalam hal memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik.
  - f) Uraian tentang objek Penilaian yang tidak memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik; dan
  - g) Data dan/atau Properti Pembanding  
Uraian tentang data dan/atau properti pembanding yang digunakan sebagai pembanding dalam proses Penilaian.
- 2) Dalam hal objek Penilaian meliputi bangunan, hal-hal yang harus diungkapkan, paling sedikit:

- a) uraian teknis, pendekatan yang digunakan untuk mendapatkan Nilai dan Nilai setiap bangunan tersebut; dan
  - b) spesifikasi teknis bangunan meliputi nama bangunan, jenis konstruksi, jumlah lantai, jenis fondasi, material yang digunakan, tata ruang, kelengkapan bangunan, luas lantai dan kondisi fisik.
- 3) Dalam hal objek Penilaian meliputi mesin dan peralatan, hal yang harus diungkapkan sebagai berikut:
- a) uraian teknis, pendekatan yang digunakan untuk mendapatkan Nilai dan Nilai setiap mesin dan peralatan; dan
  - b) spesifikasi teknis mesin dan peralatan meliputi jenis mesin, nama mesin, pembuat, model atau tipe mesin, tahun pembuatan, negara asal, sistem kerja, kapasitas keluar, tenaga penggerak, sumber daya dan kebutuhan tenaganya, peralatan pendukung, kelengkapan mesin, dan kondisi fisik.
- 4) Dalam hal objek Penilaian meliputi prasarana, hal yang harus diungkapkan sebagai berikut:
- a) uraian teknis, pendekatan yang digunakan untuk mendapatkan Nilai dan Nilai setiap prasarana; dan
  - b) spesifikasi teknis prasarana meliputi nama prasarana, jenis konstruksi, jenis fondasi, material yang digunakan, kelengkapan prasarana dan kondisi fisik.
- g. Pertimbangan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian Penilai Properti harus menyatakan bahwa telah mempertimbangkan penggunaan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian sebagaimana dimaksud dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan ini.
- h. Penggunaan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian Penilai Properti harus menjelaskan dan mengungkapkan penggunaan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian serta uraian dalam penerapannya.

i. Perhitungan Indikasi Nilai

Penilai Properti harus mengungkapkan proses perhitungan untuk menghasilkan indikasi Nilai.

j. Rekonsiliasi Estimasi Nilai dan Kesimpulan Nilai

1) Penilai Properti harus menyajikan rekonsiliasi dari berbagai estimasi Nilai yang diperoleh dari Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian yang digunakan serta mengungkapkan pertimbangan rekonsiliasi yang mendasari kesimpulan Nilai, terkecuali Penilaian atas objek Penilaian yang dapat menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian sebagaimana diatur dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilaian dan penyajian Laporan Penilaian Properti di pasar modal.

2) uraian dari indikasi Nilai objek Penilaian atau bagian dari objek Penilaian serta kesimpulan Nilai akhir yang berupa nilai tunggal (*single amount*).

k. Pernyataan Penilai Properti

Penilai Properti harus menyatakan bahwa:

1) Penugasan Penilaian Profesional telah dilakukan terhadap objek Penilaian pada Tanggal Penilaian;

2) analisis telah dilakukan untuk tujuan Penilaian yang diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti;

3) Penugasan Penilaian Profesional telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

4) telah dilakukan Inspeksi terhadap objek Penilaian;

5) perkiraan Nilai yang dihasilkan dalam Penugasan Penilaian Profesional telah disajikan sebagai kesimpulan Nilai;

6) lingkup pekerjaan dan data yang dianalisa telah diungkapkan;

7) kesimpulan Nilai telah sesuai dengan Asumsi dan kondisi pembatas;

8) seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan dapat dipertanggungjawabkan; dan

9) besaran imbalan jasa Penilai tidak tergantung pada hasil Penilaian.



1. Kualifikasi Penilai Properti  
Penilai Properti harus mengungkapkan informasi mengenai kualifikasi dan keahlian Penilai Properti.
  - m. Tanda Tangan Penilai Properti  
Penilai Properti harus menandatangani Laporan Penilaian Properti dengan mencantumkan nama, tempat, nomor surat tanda terdaftar serta tanggal pelaporan.
  - n. Lampiran  
Laporan Penilai Properti harus memuat lampiran yang diperlukan dalam melakukan analisis dan mendukung hasil Penilaian.
3. Dalam hal Penilai Properti melakukan Penilaian atas Properti Khusus, laporan lengkap (*long form report*) paling sedikit memuat:
    - a. informasi sebagaimana dimaksud pada angka 2;
    - b. penjelasan identifikasi Properti Khusus; dan
    - c. alasan penggunaan Pendekatan Biaya dengan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method*/Metode DRC).
  4. Dalam hal Penilai Properti melakukan Penilaian atas objek Penilaian dalam tahap pembangunan atau pengembangan, Laporan Penilaian lengkap (*long form report*) paling sedikit memuat:
    - a. informasi sebagaimana dimaksud pada angka 2;
    - b. tingkat penyelesaian pembangunan atau pengembangan;
    - c. rencana penyelesaian pembangunan atau pengembangan; dan
    - d. rencana mulai beroperasi secara komersial.
  5. Dalam hal Penilai Properti melakukan Penilaian Properti perkebunan, laporan lengkap (*long form report*) paling sedikit memuat:
    - a. informasi sebagaimana dimaksud pada angka 2;
    - b. informasi tambahan yang harus disajikan dalam Laporan Penilaian Properti perkebunan, antara lain:
      - 1) tanaman perkebunan meliputi tanaman menghasilkan dan tanaman belum menghasilkan;
      - 2) bibit;
      - 3) perkebunan plasma; dan
      - 4) aset non tanaman.

6. Dalam hal Penilai Properti melakukan Penilaian atas properti kehutanan, Laporan Penilaian lengkap (*long form report*) paling sedikit memuat:
  - a. informasi sebagaimana dimaksud pada angka 2;
  - b. identifikasi properti, meliputi:
    - 1) legalitas properti;
    - 2) perizinan pemanfaatan hasil hutan yang telah diperoleh;
    - 3) sejarah pengelolaan kawasan hutan;
    - 4) kondisi fisik dan sosial ekonomi;
    - 5) fungsi hutan;
    - 6) analisis areal efektif;
    - 7) luas dan Umur Tanaman;
    - 8) survei potensi, jenis kayu yang bisa diperdagangkan dan dilindungi;
    - 9) etat luas, etat volume, Daur Tanaman, faktor eksploitasi dan pengaman;
    - 10) kewajiban-kewajiban perlindungan hutan;
    - 11) areal konsesi dan proyeksi rencana kerja tahunan sesuai daur; dan
    - 12) kinerja pengelolaan properti hutan.
  - c. analisis pasar sesuai dengan jenis dan penggunaan kayu objek Penilaian;
7. Dalam hal Penilai Properti melakukan Penilaian atas properti pertambangan, laporan lengkap (*long form report*) paling sedikit memuat:
  - a. informasi sebagaimana dimaksud pada angka 2;
  - b. uraian mengenai data yang telah diverifikasi dalam Penilaian Properti pertambangan antara lain:
    - 1) Legalitas perizinan perusahaan termasuk sertifikat hak guna bangunan pada unit pengolahan, dan perizinan lainnya yang berkaitan dengan penambangan termasuk pada:
      - a) uraian mengenai kepemilikan, hak guna lahan, izin usaha pertambangan;
      - b) tanggal persetujuan, mulai, dan masa berlakunya izin usaha pertambangan;
      - c) penjelasan mengenai daerah target eksploitasi dan/atau daerah yang dilepas;

- d) penjelasan mengenai bahan galian yang diselidiki; dan
  - e) luas wilayah properti pertambangan, dan luas daerah penyelidikan.
- 2) Standar biaya pengolahan per ton atau per kilo gram atau per satuan lainnya dari hasil bahan galian (*break event stripping ratio/BESR*);
  - 3) Hasil pekerjaan Tenaga Ahli mengenai kelayakan pertambangan dan laporan analisa cadangan;
  - 4) Uraian tentang lokasi pertambangan dengan mengungkapkan:
    - a) akses menuju lokasi tambang;
    - b) jarak lokasi objek Penilaian dengan propert atau aset atau tempat tertentu yang mudah diidentifikasi; dan
    - c) spesifikasi jalan di sekitar lokasi tambang.
- c. informasi tambahan yang harus disajikan dalam Laporan Penilaian Properti pertambangan, antara lain:
    - 1) aset cadangan; dan
    - 2) aset non cadangan.

#### X. KETENTUAN PENUTUP

Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 31 Desember 2021

KEPALA EKSEKUTIF  
PENGAWAS PASAR MODAL  
OTORITAS JASA KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd  
HOESEN

Salinan ini sesuai dengan aslinya  
Direktur Hukum 1  
Departemen Hukum  
ttd  
Mufli Asmawidjaja