

RINGKASAN
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 28/POJK.04/2021
TENTANG
PENILAIAN DAN PENYAJIAN LAPORAN PENILAIAN PROPERTI DI PASAR
MODAL

A. Latar Belakang

1. Perlu dilakukannya revisi dan penyesuaian Peraturan Nomor VIII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal (Peraturan Nomor VIII.C.4) dilatar belakangi oleh adanya:
 - a. perubahan, perkembangan, dan penyesuaian terhadap pedoman, standar, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada profesi Penilai; dan
 - b. penyesuaian ketentuan berdasarkan praktik yang lazim dalam kegiatan penilaian di pasar modal.
2. Pengaturan pada Peraturan OJK ini disusun dengan mempedomani regulasi profesi Penilai di Indonesia, Standar Penilaian Indonesia, serta standar akuntansi keuangan.
3. Selain penyesuaian substansi pengaturan, POJK ini juga merubah terminologi dan definisi sesuai perkembangan yang terjadi saat ini.

B. Ketentuan Pokok Perubahan POJK

1. Penyesuaian terminologi dan definisi Peraturan Nomor VIII.C.4 terhadap regulasi yang terkait dengan profesi Penilai di Indonesia, Standar Penilaian Indonesia (SPI), *International Valuation Standards* (VIS), dan/atau Standar Akuntansi Keuangan (SAK).
2. Kewajiban Penilai Properti untuk menaati pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian di pasar modal yang ditetapkan OJK, kode etik, dan SPI, serta dapat menggunakan standar Penilaian lain yang berlaku secara internasional jika pedoman yang dikeluarkan oleh OJK dan SPI belum mengcover kebutuhan dalam melakukan penilaian.
3. Pelaksanaan prosedur *review khusus* (kaji ulang/penilaian ulang) disesuaikan dengan praktik yang berlaku di Pasar Modal.
4. Penambahan objek penilaian tertentu yang dapat dinilai dengan 1 (satu) pendekatan, untuk properti tertentu yang sulit/kurang relevan untuk dinilai dengan 2 (dua) pendekatan penilaian.

5. Penghapusan metode rata-rata tertimbang (*gross weighted method*) dalam pelaksanaan rekonsiliasi.
6. Penambahan ketentuan mengenai larangan bagi Penilai Properti untuk memberikan opini atau kesimpulan dalam laporan penilaian properti sebelum dilakukannya proses Penilaian.

C. Pokok-Pokok Pengaturan POJK

POJK tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal terdiri dari 24 (dua puluh empat) Bab dan 72 (tujuh puluh dua) Pasal, yang antara lain mengatur:

1. Kewajiban Penilai Properti untuk menaati pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian di pasar modal yang ditetapkan oleh OJK, serta kode etik dan Standar Penilaian Indonesia yang ditetapkan oleh asosiasi profesi Penilai sepanjang tidak bertentangan dengan pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian di pasar modal yang ditetapkan oleh OJK.
2. Jangka waktu berlakunya laporan penilaian properti yaitu selama 6 (enam) bulan sejak tanggal penilaian.
3. Persyaratan penggantian penilai properti.
4. Pelaksanaan dan persyaratan kaji ulang atau penilaian ulang atas laporan penilaian properti.
5. Kewajiban Penilai Properti yang melakukan kaji ulang atau penilaian ulang atas laporan penilaian properti untuk menyampaikan laporan hasil kaji ulang atau penilaian ulang kepada OJK paling lama 7 (tujuh) hari setelah tanggal laporan hasil kaji ulang atau Penilaian ulang.
6. Kewajiban Penilai Properti sebelum dan setelah menerima penugasan profesional.
7. Larangan Penilai Properti dalam penugasan profesional, antara lain memberikan opini atau kesimpulan dalam laporan penilaian properti sebelum dilakukan proses Penilaian, mengeluarkan 2 (dua) atau lebih hasil Penilaian pada objek Penilaian yang sama dan untuk tanggal penilaian yang sama, atau menerima pembayaran atas jasa Penilaian, baik berupa komisi maupun dalam bentuk lainnya, selain yang telah disepakati dalam kontrak penugasan penilaian profesional atau surat perjanjian kerja
8. Kewajiban Penilai Properti Untuk membuat dan memelihara kertas kerja penilaian properti, serta hal-hal yang wajib dimuat dalam kertas kerja penilaian antara lain berupa catatan yang diselenggarakan oleh Penilai Properti tentang prosedur Penilaian, pengujian, dan seluruh data dan informasi yang digunakan termasuk properti pembanding.

9. Kewajiban Penilai Properti untuk menaati prosedur pelaksanaan inspeksi untuk objek penilaian properti.
10. Kewajiban Penilai Properti untuk mengungkapkan dalam laporan penilaian properti kejadian penting setelah tanggal penilaian, baik yang diketahui maupun yang patut diketahui sampai dengan tanggal laporan penilaian properti.
11. Ketentuan mengenai pendekatan penilaian, metode penilaian, dan prosedur penilaian, serta pedoman penilaian dengan menggunakan pendekatan pendapatan, pendekatan biaya, dan pendekatan pasar.
12. Kewajiban Penilai properti untuk menaati:
 - a. pedoman penilaian *real* properti untuk objek penilaian *real* properti;
 - b. pedoman penilaian personal properti untuk objek penilaian personal properti;
 - c. pedoman penilaian properti perkebunan untuk objek penilaian properti perkebunan;
 - d. pedoman penilaian properti kehutanan untuk penilaian properti kehutanan; dan
 - e. pedoman penilaian properti pertambangan untuk objek penilaian properti pertambangan.
13. Hal yang wajib dipertimbangkan oleh Penilai Properti dalam membuat kesimpulan Nilai, antara lain:
 - a. pendekatan penilaian, metode penilaian, dan prosedur penilaian yang relevan sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian; dan
 - b. data dan informasi yang relevan serta dapat dipertanggungjawabkan.
14. Kewajiban Penilai Properti yang melakukan penugasan penilaian profesional untuk membuat laporan penilaian properti dalam bentuk laporan lengkap dan laporan ringkas.
15. Hal yang wajib dimuat dalam Laporan Penilai Properti yang berbentuk laporan lengkap antara lain surat pengantar, daftar isi, pendahuluan, tinjauan pasar, pengungkapan atas aset, data dan informasi, pertimbangan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian, penggunaan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian, perhitungan indikasi Nilai, rekonsiliasi estimasi Nilai dan kesimpulan Nilai, pernyataan Penilai Properti, kualifikasi Penilai Properti, tanda tangan Penilaian Properti, dan lampiran.