



OTORITAS JASA KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

DEWAN KOMISIONER OTORITAS JASA KEUANGAN

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka menyelaraskan standar atau pedoman penilaian yang berlaku bagi profesi penilai di pasar modal dengan perkembangan peraturan perundang-undangan dan standar profesi penilai, perlu menyempurnakan peraturan terkait profesi penilai di pasar modal yang saat ini berlaku;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3608);

2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN TENTANG PENILAIAN DAN PENYAJIAN LAPORAN PENILAIAN PROPERTI DI PASAR MODAL

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan 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 yang dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai penilai yang melakukan kegiatan di pasar modal.
4. 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.
5. Nilai adalah perkiraan harga yang diinginkan oleh penjual dan pembeli atas suatu barang atau jasa pada waktu tertentu dan merupakan jumlah manfaat ekonomi berdasarkan Nilai Pasar (*Market Value*) yang akan diperoleh dari objek Penilaian pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*).

6. Nilai Pasar (*Market Value*) adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berniat 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.
7. Nilai Pasar Untuk Penggunaan yang Ada (*Market Value for the Existing Use*) adalah Nilai Pasar (*Market Value*) 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 (*highest and best use*).
8. Nilai dalam Penggunaan (*Value in Use*) adalah Nilai yang dimiliki oleh suatu aset bagi penggunaan tertentu untuk seorang pengguna tertentu dan oleh karena itu tidak berkaitan dengan Nilai Pasar.
9. Real Properti adalah real estat serta konsep hukum yang melekat pada real estat atau penguasaan atas real estat yang mencakup semua hak atas tanah tertentu, semua kepentingan (*interest*), dan keuntungan (*benefit*) yang melekat real estat tersebut.
10. Personal Properti adalah properti yang tidak secara permanen melekat pada real estat, dan dapat dipindahkan, antara lain mesin dan peralatan termasuk semua hak, kepentingan, dan manfaat yang terkait.
11. Properti Khusus (*Specialized Property*) atau Properti Dengan Tujuan Khusus (*Special Purpose Property*) atau Properti Yang Dirancang Khusus (*Special Design Property*) 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.

12. Aset Operasional adalah aset yang digunakan dalam operasional perusahaan yang digunakan secara berkelanjutan.
13. Aset Non Operasional adalah aset yang terpisahkan dari operasional perusahaan dan terdiri atas aset yang akan dipakai pada masa yang akan datang (*reserve aset*), Aset Surplus, atau Aset Investasi.
14. Aset Surplus adalah aset berlebih yang tidak digunakan dalam kegiatan operasional perusahaan.
15. Aset Investasi adalah aset yang dimiliki oleh perusahaan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau keuntungan, dan tidak digunakan:
  - a. dalam produksi, penyediaan barang atau jasa, atau untuk administrasi perusahaan; dan
  - b. untuk penjualan dalam kegiatan usaha.
16. Aset Tanaman adalah tanaman yang dibudidayakan secara komersial pada suatu lahan tertentu dan dikelola berdasarkan teknis budidaya yang berlaku umum pada suatu tempat tertentu.
17. Aset Non Tanaman adalah sarana dan prasarana serta fasilitas penunjang lainnya termasuk unit pengolahan (bila ada) yang merupakan bagian yang tidak terlepas dari satu kesatuan aset pada suatu entitas pertanian.
18. 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.
19. Pendekatan Penilaian adalah suatu cara untuk memperkirakan Nilai dengan menggunakan salah satu atau lebih metode Penilaian.
20. Pendekatan Pasar (*Market Approach*) adalah Pendekatan Penilaian dengan cara membandingkan aset yang dinilai

dengan aset yang sebanding dan sejenis, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia.

21. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) adalah Pendekatan Penilaian yang didasarkan pada pendapatan dan biaya dari objek Penilaian per periode tertentu, yang dapat dihasilkan oleh objek Penilaian, yang kemudian dikapitalisasikan.
22. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) adalah Pendekatan Penilaian untuk mendapatkan indikasi Nilai objek Penilaian berdasarkan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*), pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) setelah dikurangi dengan Penyusutan.
23. Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) adalah tanggal pada saat Nilai, hasil penilaian, atau perhitungan manfaat ekonomi dinyatakan.
24. Tanggal Laporan Penilaian Properti adalah tanggal dimana laporan diterbitkan dan ditandatangani oleh Penilai Properti.
25. Inspeksi adalah kunjungan dan penelitian suatu objek penilaian dengan tujuan mendapatkan informasi atas objek Penilaian sebagai dasar untuk menentukan opini profesional atas nilai objek Penilaian.
26. Asumsi adalah sesuatu yang dianggap akan terjadi termasuk fakta, syarat, atau keadaan yang mungkin dapat mempengaruhi objek Penilaian atau Pendekatan Penilaian dan kewajarannya telah dianalisis oleh Penilai Properti sebagai bagian dari proses penilaian.
27. Dasar Penilaian adalah suatu penjelasan dan/atau pendefinisian, tentang jenis nilai yang sedang diteliti berdasarkan kriteria tertentu.
28. Metode Penilaian adalah suatu cara atau rangkaian cara tertentu dalam melakukan Penilaian.
29. 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.

30. Metode Biaya Reproduksi adalah metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat replika aset.
31. Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) adalah estimasi biaya untuk membuat suatu properti baru yang setara dengan objek Penilaian, berdasarkan harga pasaran setempat pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*).
32. Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) adalah estimasi biaya untuk mereproduksi suatu properti baru yang sama atau identik dengan objek Penilaian, berdasarkan harga pasaran setempat pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*).
33. Metode Survei Kuantitas (*Quantity Survey Method*) adalah metode perhitungan estimasi biaya pembangunan berdasarkan rincian kuantitas satuan pekerjaan dan harga satuan pekerjaan.
34. Metode Unit Terpasang (*Unit In Place Method*) adalah metode perhitungan estimasi biaya pembangunan berdasarkan harga satuan unit terpasang.
35. Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*) adalah metode perhitungan estimasi biaya pembangunan berdasarkan satuan mata uang per unit luas atau volume.
36. Penyusutan adalah besarnya pengurangan Nilai objek Penilaian yang disebabkan oleh adanya kemunduran fisik (*physical deterioration*), keusangan fungsional (*functional obsolescence*) dan keusangan ekonomis (*economic obsolescence*).
37. Tingkat Diskonto adalah suatu tingkat imbal balik untuk mengkonversikan nilai di masa depan ke nilai sekarang yang mencerminkan nilai waktu dari uang (*time value of money*) dan ketidakpastian atas terealisasinya pendapatan ekonomi.

38. Tingkat Kapitalisasi adalah jumlah pembagi yang digunakan untuk mengkonversi pendapatan menjadi Nilai.
39. Tingkat Kekosongan adalah suatu faktor yang digunakan untuk mengurangi pendapatan kotor potensial sehingga mencerminkan pendapatan kotor efektif.
40. 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.
41. Hutan Tanaman adalah hutan yang dibangun dalam rangka meningkatkan potensi dan kualitas hutan produksi dengan menerapkan silvikultur intensif.
42. Daur Tanaman adalah jangka waktu yang diperlukan bagi suatu jenis tanaman sejak mulai penanaman sampai mencapai umur tebang.
43. Umur Tanaman adalah masa waktu tanaman dapat dibudidayakan dimulai dari penanaman hingga akhir masa produktif.
44. Areal Tertanam adalah areal yang sudah diolah (*land clearing*) dan ditanami dengan komoditas perkebunan, baik yang telah menghasilkan maupun belum menghasilkan.

## Pasal 2

- (1) Dalam rangka melakukan kegiatan penilaian properti di pasar modal, Penilai Properti wajib:
  - a. menaati kode etik yang ditetapkan oleh asosiasi profesi penilai, serta melakukan penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia dan pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan;
  - b. memiliki kualifikasi, kompetensi, dan keahlian sesuai dengan spesialisasi industri yang terkait dengan objek Penilaian; dan

- c. menggunakan Nilai Pasar (*Market Value*) dalam setiap kegiatan Penilaian properti.
- (2) Dalam hal penilaian properti tidak dapat dilakukan dengan menggunakan ketentuan pada ayat (1) huruf a, Penilai Properti dapat menggunakan standar penilaian lain yang berlaku secara internasional sepanjang tidak dinyatakan lain oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- (3) Otoritas Jasa Keuangan dapat memberikan perintah tertulis kepada Penilai Properti yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).

#### Pasal 3

Penilaian properti dapat menggunakan Nilai Pasar untuk Penggunaan Yang Ada (*Market Value for the Existing Use*) atau Nilai Dalam Penggunaan (*Value in Use*) dalam penilaian Properti Khusus (*Specialized Property*) dengan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method*/Metode DRC).

#### Pasal 4

Nilai Pasar (*Market Value*), Nilai Pasar untuk Penggunaan yang Ada (*Market Value for the Existing Use*) dan Nilai Dalam Penggunaan (*Value in Use*) sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) huruf c dan pasal 3 digunakan untuk menentukan Nilai Wajar (*Fair Value*).

#### Pasal 5

Penggunaan Nilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4 wajib disajikan secara konsisten oleh Penilai Properti dalam Laporan Penilaian Properti.

#### Pasal 6

- (1) Laporan Penilaian Properti berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*).
- (2) Dalam hal jangka waktu 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum berakhir namun terdapat

hal yang dapat mempengaruhi kesimpulan Nilai lebih dari 5% (lima persen) maka Laporan Penilaian Properti menjadi tidak berlaku.

#### Pasal 7

- (1) Dalam hal Penilai Properti melakukan revisi atas Laporan Penilaian Properti, maka Penilai Properti wajib menerbitkan kembali Laporan Penilaian Properti dengan tanggal dan nomor yang berbeda dengan disertai alasan dan penjelasan diterbitkannya revisi atas Laporan Penilaian Properti dimaksud.
- (2) Fakta dan perubahan yang material wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti yang telah direvisi tersebut.

## BAB II

### PENGGANTIAN PENILAI BISNIS

#### Pasal 8

- (1) Penggantian Penilai Properti hanya dapat dilakukan apabila Penilai Properti:
  - a. mengundurkan diri; atau
  - b. diberhentikan oleh pemberi tugas dengan pemberitahuan bahwa penugasannya telah dihentikan disertai dengan alasan yang objektif.
- (2) Penggantian Penilai Properti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibuktikan dengan surat tertulis dari pemberi tugas.
- (3) Penggantian Penilai Properti hanya dilakukan untuk penilaian atas objek yang sama.

#### Pasal 9

- (1) Sebelum menerima Penugasan Penilaian Profesional, Penilai Properti pengganti wajib terlebih dahulu:
  - a. meminta persetujuan tertulis dari calon pemberi tugas untuk meminta keterangan dari Penilai Properti yang digantikan;

- b. melakukan komunikasi, baik tertulis maupun lisan, dengan Penilai Properti yang digantikan mengenai masalah-masalah yang menurut keyakinan Penilai Properti pengganti akan membantu dalam penerimaan atau penolakan Penugasan Penilaian Profesional; dan
  - c. melakukan evaluasi atas ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b untuk memutuskan menerima atau menolak Penugasan Penilaian Profesional.
- (2) Penilai Properti pengganti hanya dapat menerima suatu penugasan penilaian profesional apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dilakukan.

#### Pasal 10

- (1) Penilai Properti yang digantikan wajib memberikan jawaban dengan segera dan lengkap atas pertanyaan dari Penilai Properti pengganti berdasarkan fakta yang diketahuinya.
- (2) Penilai Properti yang digantikan maupun Penilai Properti pengganti wajib menjaga kerahasiaan informasi yang telah diperoleh kecuali atas permintaan Otoritas Jasa Keuangan atau diwajibkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Penilai Properti pengganti wajib mengulang pelaksanaan penilaian sesuai dengan standar dan pedoman penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.
- (4) Penilai Properti pengganti tidak bertanggung jawab atas pekerjaan Penilai Properti yang digantikan dan tidak menerbitkan suatu laporan yang mencerminkan pembagian tanggung jawab.

### BAB III

#### KAJI ULANG ATAS HASIL PENILAIAN

#### Pasal 11

- (1) Dalam hal terdapat dugaan pelanggaran dalam pelaksanaan penilaian, maka Otoritas Jasa Keuangan dapat melakukan kaji ulang terhadap Laporan Penilaian Properti yang telah diterbitkan dalam rangka memperoleh opini kedua (*second opinion*).
- (2) Pelaksanaan kaji ulang terhadap Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penilai Properti lain yang ditunjuk oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- (3) Hasil kaji ulang atas Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan memberikan opini bahwa analisis, Pendekatan Penilaian, Metode Penilaian, dan kesimpulan nilai dalam Laporan Penilaian Properti yang di kaji ulang adalah benar, layak, dan didukung dengan bukti yang cukup.
- (4) Dalam hal diperlukan, kaji ulang atas Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Penilai Properti lain yang ditunjuk oleh Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat meminta pendapat dari Tenaga Ahli.
- (5) Kaji ulang atas Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang mendasarkan pada kejadian-kejadian setelah Tanggal Penilaian (*subsequent event*) dari Laporan Penilaian Properti yang di kaji ulang.

## Pasal 12

Kaji ulang atas Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (1) wajib dilakukan terhadap paling kurang hal-hal sebagai berikut:

- a. keakuratan atas proyeksi penilaian dan perhitungan dalam Metode Penilaian;
- b. keakuratan dan kelayakan dari seluruh Asumsi yang digunakan sesuai dengan data dan informasi yang relevan;
- c. kecukupan dan relevansi data serta kelayakan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian yang digunakan;

- d. kebenaran, kelayakan, dan konsistensi atas analisis, opini, dan kesimpulan dari Laporan Penilaian Bisnis yang dikaji ulang; dan
- e. kesesuaian hasil penilaian yang disajikan dalam Laporan Penilaian Bisnis yang dikaji ulang dengan standar dan pedoman sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.

### Pasal 13

- (1) Laporan hasil kaji ulang wajib mengungkapkan paling kurang:
  - a. identitas Penilai Properti yang menerbitkan Laporan Penilaian Properti yang direview serta maksud dan tujuan penilaian;
  - b. identitas pemberi tugas dan pengguna laporan hasil kaji ulang;
  - c. hasil identifikasi atas objek penilaian, Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), Tanggal Laporan Penilaian Properti dan opini Penilai Properti yang ada pada Laporan Penilaian Properti yang direview;
  - d. tanggal pelaksanaan kaji ulang;
  - e. uraian proses kaji ulang yang dilaksanakan;
  - f. Asumsi dan kondisi pembatas dalam pelaksanaan kaji ulang;
  - g. pendapat Tenaga Ahli (jika ada);
  - h. opini dan kesimpulan; dan
  - i. seluruh informasi yang digunakan dalam proses kaji ulang.
- (2) Laporan hasil kaji ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengungkapkan alasan-alasan secara komprehensif mengenai opini dan kesimpulan yang dinyatakan.

### Pasal 14

Perbedaan kesimpulan Nilai antara laporan hasil kaji ulang dengan Laporan Penilaian Properti yang di kaji ulang dianggap material jika terdapat perbedaan kesimpulan Nilai lebih dari

15% (lima belas perseratus) dari kesimpulan Nilai Laporan Penilaian Properti yang di kaji ulang.

#### Pasal 15

Hasil kaji ulang wajib disampaikan oleh Penilai Properti lain yang ditunjuk oleh Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah tanggal laporan hasil kaji ulang.

#### Pasal 16

Biaya yang timbul sebagai akibat dari kaji ulang atas Laporan Penilaian Properti menjadi beban pemberi tugas sebagaimana disebutkan dalam Laporan Penilaian Properti yang direview atau Pihak tertentu yang ditunjuk oleh Otoritas Jasa Keuangan.

### BAB IV

#### KEWAJIBAN PENILAI PROPERTI DALAM PENUGASAN PENILAIAN PROFESIONAL

#### Pasal 17

Sebelum menerima penugasan penilaian profesional, Penilai Properti wajib:

- a. memperoleh informasi yang memadai paling sedikit atas hal-hal sebagai berikut ini:
  1. identitas pemberi tugas;
  2. kondisi entitas dan industrinya;
  3. objek Penilaian;
  4. Tanggal Penilaian;
  5. ruang lingkup dari Penugasan Penilaian Profesional, paling sedikit meliputi:
    - a) tujuan dari Penugasan Penilaian Profesional;
    - b) Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam Penugasan Penilaian Profesional; dan
    - c) dasar Nilai dan Premis Nilai yang digunakan.

6. kontrak Penugasan Penilaian Profesional (surat perjanjian kerja);
  7. syarat Penugasan Penilaian Profesional yang diajukan oleh pemberi tugas;
  8. sifat dari objek penilaian;
  9. prosedur yang wajib dipenuhi dalam Penugasan Penilaian Profesional serta pembatasan prosedur tersebut oleh pemberi tugas;
  10. keadaan lain di luar kendali Penilai Properti atau pemberi tugas (jika terdapat keadaan lain di luar kendali Penilai Properti atau pemberi tugas); dan
  11. ketentuan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan objek penilaian atau Penugasan Penilaian Profesional.
- b. membuat kontrak Penugasan Penilaian Profesional (surat perjanjian kerja) dengan pemberi tugas dalam bentuk tertulis, yang ditandatangani oleh Penilai Bisnis yang menandatangani Laporan Penilaian Bisnis dan pemberi tugas, yang mencakup paling sedikit:
1. dasar Nilai yang akan digunakan;
  2. maksud dan tujuan Penugasan Penilaian Profesional;
  3. hak dan kewajiban pemberi tugas;
  4. hak dan kewajiban Penilai Bisnis;
  5. Asumsi awal yang dapat digunakan dan kondisi-kondisi pembatas;
  6. jenis dan penggunaan laporan yang akan diterbitkan; dan
  7. dasar penghitungan imbalan jasa Penilai Bisnis.

#### Pasal 18

- (1) Setelah menerima penugasan, Penilai Properti wajib melakukan hal-hal berikut:
  - a. pada saat permulaan penugasan profesional, Penilai Properti wajib melakukan analisis mengenai sifat, fakta, obyek penilaian, dan kondisi rencana transaksi untuk:

1. mengklarifikasi kebutuhan data dan melakukan diskusi dengan pemberi tugas guna memperoleh kesepahaman atas Penugasan Penilaian Profesional;
  2. mengidentifikasi, mengumpulkan, dan menganalisis data; dan
  3. menentukan penerapan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian yang sesuai dan tepat.
- b. melakukan penilaian secara tidak berpihak, objektif, dan tanpa mengakomodasi kepentingan pribadi atau pihak tertentu;
  - c. menganalisis seluruh aspek objek penilaian;
  - d. melakukan Inspeksi terhadap objek penilaian;
  - e. membuat dan memelihara kertas kerja penilaian properti;
  - f. membuat dan memelihara dokumentasi pendukung; dan
- (2) Dalam hal terdapat kondisi yang mewajibkan dilakukannya revisi atas kontrak penugasan penilaian profesional atau surat perjanjian kerja sebagaimana dimaksud pada Pasal 17 huruf b, maka revisi dimaksud wajib dilakukan atas dasar kesepakatan antara Penilai Properti dan pemberi tugas.

#### Pasal 19

Penilai Properti wajib mempertimbangkan ruang lingkup Penugasan Penilaian Profesional yang paling sedikit meliputi:

- a. objek penilaian yang perlu diidentifikasi dan diinspeksi;
- b. data yang perlu diteliti; dan
- c. analisis data dan informasi yang perlu dilakukan untuk memperoleh opini dan hasil penilaian.

#### Pasal 20

- (1) Dalam hal Penilai Properti menggunakan opini, hasil pekerjaan, atau pernyataan Tenaga Ahli, maka Penilai Properti wajib:

- a. mengungkapkan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas termasuk tingkat tanggung jawab dan asumsi Penilai Properti atas hasil pekerjaan Tenaga Ahli tersebut;
  - b. memuat opini atau hasil pekerjaan atau pernyataan Tenaga Ahli tersebut dalam Laporan Penilaian Properti; dan
  - c. melampirkan laporan hasil kerja Tenaga Ahli tersebut dalam Laporan Penilaian Properti.
- (2) Jangka waktu antara laporan hasil kerja Tenaga Ahli dan Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) tidak lebih dari 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterbitkannya laporan Tenaga Ahli.

#### Pasal 21

Penilai Properti wajib menentukan klasifikasi aset yang menjadi objek penilaian:

- a. Aset operasional; dan
- b. Aset non-operasional.

#### Pasal 22

- (1) Penilai Properti wajib menggunakan data dan informasi atau properti pembanding yang bersumber dari dan/atau divalidasi oleh Asosiasi Profesi Penilai untuk setiap pendekatan dalam rangka penilaian properti.
- (2) Data dan informasi serta waktu perolehannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti, sebagai berikut:
  - a. Data pasar tanah;
  - b. Standar biaya bangunan; dan
  - c. Properti *market*.
- (3) Penilai Properti wajib melakukan penyesuaian atas data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

#### Pasal 23

Penilai Properti wajib memastikan bahwa Tim Penugasan Penilaian Profesional memiliki:

- a. kualifikasi, kompetensi, dan keahlian sesuai dengan spesialisasi industri yang terkait dengan obyek penilaian; dan
- b. pemahaman yang memadai mengenai hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 sampai dengan Pasal 22.

## BAB V

### LARANGAN PENILAI PROPERTI DALAM PENUGASAN PENILAIAN PROFESIONAL

#### Pasal 24

Dalam melakukan Penugasan Penilaian Profesional, Penilai Properti dilarang:

- a. melakukan penilaian yang opini atau kesimpulan dalam Laporan Penilaian Properti telah ditentukan terlebih dahulu;
- b. mengeluarkan 2 (dua) atau lebih hasil Penilaian pada objek Penilaian yang sama dan untuk Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) yang sama;
- c. menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang menyesatkan dan/atau membiarkan Pihak lain menyampaikan Laporan Penilaian Properti yang menyesatkan;
- d. menerima Penugasan Penilaian Profesional dari pembeli dan penjual terhadap objek Penilaian yang sama pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) yang sama;
- e. menerima Penugasan Penilaian Profesional dimana terdapat pembatasan ruang lingkup penugasan dan/atau yang memiliki kondisi yang membatasi ruang lingkup penugasan sedemikian rupa sehingga dapat mengakibatkan hasil Penilaian tidak dapat dipertanggungjawabkan;
- f. memberikan asumsi dan kondisi pembatas yang dapat mengakibatkan penggunaan Laporan Penilaian Properti menjadi terbatas;

- g. menggunakan Asumsi dan kondisi pembatas yang menyebabkan Dasar Penilaian menyimpang dari kontrak Penugasan Penilaian Profesional atau surat perjanjian kerja;
- h. menggunakan Asumsi yang mengurangi substansi Nilai;
- i. menggunakan Asumsi dan kondisi pembatas yang mengurangi tanggung jawab Penilai Properti terhadap hasil Penilaian;
- j. menggunakan Asumsi dan kondisi pembatas yang membatasi pelaksanaan prosedur Penilaian secara keseluruhan;
- k. 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; dan
- l. memberikan data dan/atau informasi yang bersifat rahasia yang digunakan untuk melakukan penilaian properti dan/atau untuk tujuan lain selain untuk keperluan kegiatan penilaian properti kepada siapapun, kecuali:
  - 1. telah memperoleh persetujuan dari Pihak yang memiliki data dan/atau informasi rahasia tersebut;
  - 2. dalam rangka pengawasan yang dilakukan oleh Otoritas Jasa Keuangan dan/atau Pihak lain sesuai dengan ketentuan perundang-undangan; dan/atau
  - 3. untuk kepentingan peradilan.

## BAB VI

### KERTAS KERJA PENILAIAN PROPERTI

#### Pasal 25

Dalam melakukan Penugasan Penilaian Profesional, Penilai Properti wajib membuat dan memelihara kertas kerja penilaian properti.

#### Pasal 26

Kertas kerja penilaian properti wajib memuat catatan-catatan yang diselenggarakan oleh Penilai Properti tentang prosedur Penilaian, pengujian, seluruh data dan informasi yang digunakan termasuk properti pembanding, sumber data dan informasi, analisis atas data dan informasi, dan kesimpulan yang dibuat sehubungan dengan proses Penilaian yang dilakukan.

#### Pasal 27

Kertas kerja penilaian properti wajib menunjukkan bahwa:

- a. Penugasan Penilaian Profesional telah direncanakan dan disupervisi dengan baik;
- b. pemahaman yang memadai atas objek Penilaian telah diperoleh oleh Penilai Properti; dan
- c. data dan informasi yang digunakan, bukti Penilaian yang diperoleh, prosedur penilaian yang ditetapkan, dan pengujian yang dilaksanakan, telah memadai sebagai dasar untuk menyatakan pendapat atas objek Penilaian.

#### Pasal 28

- (1) Kertas kerja penilaian properti wajib didokumentasikan baik dalam bentuk dokumen cetak dan dokumen elektronik yang tidak dapat diubah.
- (2) Dalam hal kertas kerja penilaian properti tidak dimungkinkan untuk didokumentasikan dalam bentuk dokumen cetak maka kertas kerja dimaksud dapat didokumentasikan dalam bentuk dokumen elektronik atau sebaliknya.

#### Pasal 29

Kertas kerja penilaian properti wajib disimpan dalam jangka waktu sesuai dengan Undang-Undang mengenai dokumen perusahaan.

Pasal 30

Dalam melakukan Inspeksi, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Objek Inspeksi adalah objek penilaian yang meliputi Aset Operasional dan/atau Aset Non Operasional.
- b. Penilai Properti wajib mengajukan permintaan secara tertulis kepada pemberi tugas untuk memperoleh data objek Penilaian.
- c. Penilai Properti wajib melakukan identifikasi untuk memperoleh informasi secara objektif atas kondisi objek Penilaian.
- d. Penilai Properti wajib mengidentifikasi legalitas objek Penilaian dan perizinan, yaitu:
  1. jenis kepemilikan atau penguasaan, sebagai berikut:
    - a) hak milik;
    - b) hak guna bangunan;
    - c) hak guna usaha;
    - d) hak bangun serah guna (*built operating transfer*);
    - e) sewa guna properti (*leasing*); atau
    - f) hak dan penguasaan lainnya.
  2. identitas pemegang hak atas objek Penilaian;
  3. syarat dan ketentuan objek Penilaian, sebagai berikut:
    - a) perjanjian-perjanjian yang mengikat objek Penilaian;
    - b) dampak atas rencana tata ruang dan tata kota, lingkungan, dan rencana tata ruang dan tata kota lainnya;
    - c) dampak atas rencana pemerintah untuk wilayah yang terkena pembatasan pembangunan; dan/atau
    - d) pelanggaran atas peraturan perundang-undangan.
- e. Penilai Properti wajib melakukan verifikasi untuk memeriksa kesesuaian antara data objek Penilaian yang diperoleh dari pemberi tugas dengan kondisi objek Penilaian.

- f. 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 huruf d.
- g. Penilai Properti wajib mengungkapkan tentang keraguan atas legalitas objek penilaian setelah melakukan konfirmasi sebagaimana dimaksud pada huruf f yang dapat mempengaruhi nilai (jika ada).

#### Pasal 31

Dalam hal tidak dimungkinkan untuk dilakukannya Inspeksi objek penilaian disebabkan karena karakteristik objek Penilaian, maka Penilai Properti wajib:

- a. menggunakan data yang mencerminkan kondisi dan spesifikasi objek Penilaian dan dapat dipertanggungjawabkan;
- b. meyakini bahwa sumber data dapat dipertanggungjawabkan; dan
- c. mengungkapkan alasan tidak dapat dilakukannya Inspeksi terhadap objek Penilaian dalam Laporan Penilaian Properti.

#### Pasal 32

- (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur melakukan Inspeksi untuk objek Penilaian properti tertentu ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- (2) Penilai Properti wajib menaati prosedur melakukan Inspeksi untuk objek penilaian properti tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

### BAB VIII

#### KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN

#### (*SUBSEQUENT EVENTS*)

#### Pasal 33

Dalam hal terdapat kejadian penting setelah Tanggal Penilaian (*subsequent events*), Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Kejadian penting setelah Tanggal Penilaian (*subsequent events*), baik yang diketahui maupun yang patut diketahui sampai dengan Tanggal Laporan Penilaian Properti, wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.
- b. Kejadian penting setelah Tanggal Penilaian (*subsequent events*) tidak dapat digunakan untuk memutakhirkan hasil Penilaian.
- c. Dalam hal kejadian penting setelah Tanggal Penilaian (*subsequent events*) tersebut mengandung informasi yang dapat mempengaruhi Nilai objek Penilaian, maka Penilai Properti wajib mengungkapkan sifat dan dampaknya dalam Laporan Penilaian Properti.
- d. Pengungkapan kejadian penting sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf c wajib secara jelas mengindikasikan bahwa pengungkapan tersebut tidak dimaksudkan untuk mempengaruhi penentuan Nilai pada saat Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*).

## BAB IX

### ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

#### Pasal 34

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan oleh Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- b. mencerminkan bahwa Penilai Properti telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian;
- c. mencerminkan bahwa data dan informasi yang diperoleh bersumber dari atau divalidasi oleh Asosiasi Profesi Penilai;

- d. menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*);
- e. mencerminkan bahwa Penilai Properti bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan;
- f. menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
- g. mencerminkan bahwa Penilai Properti bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Properti dan kesimpulan Nilai akhir; dan
- h. mencerminkan bahwa Penilai Properti telah melakukan penelaahan atas status hukum objek Penilaian.

## BAB X

### PENDEKATAN PENILAIAN, METODE PENILAIAN, DAN PROSEDUR PENILAIAN

#### Pasal 35

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; dan
- b. menggunakan paling kurang 2 (dua) Pendekatan Penilaian untuk memperoleh hasil penilaian yang akurat dan objektif.

#### Pasal 36

Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam pasal 35 huruf b terdiri dari:

- a. Pendekatan Pasar (*Market Approach*);

- b. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*); dan
- c. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).

#### Pasal 37

- (1) Dalam hal Penilai Properti melakukan penilaian properti tertentu dan penggunaan 2 (dua) Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud pada Pasal 35 huruf b tidak memungkinkan untuk dilaksanakan, Penilai Properti dapat menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud pada Pasal 36.
- (2) Dalam hal Penilai Properti hanya menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penilai Properti wajib mempertimbangkan dan menggunakan 2 (dua) Metode Penilaian yang berbeda dalam Pendekatan Penilaian tersebut.
- (3) Penilai Properti wajib mengungkapkan dan menjelaskan alasan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam Laporan Penilaian Properti.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis-jenis objek Penilaian properti yang memungkinkan untuk dilakukan Penilaian dengan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- (5) Penilai Properti wajib menaati ketentuan mengenai jenis-jenis objek Penilaian properti yang memungkinkan untuk dilakukan Penilaian dengan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

#### Pasal 38

Dalam hal Penilai Properti menggunakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 35, 36, dan pasal 37 maka Penilai Properti wajib mengungkapkan alasannya dalam Laporan Penilaian Properti.

PEDOMAN PENILAIAN DENGAN PENDEKATAN PASAR  
(*MARKET APPROACH*)

Pasal 39

- (1) Pendekatan Pasar (*Market Approach*) hanya dapat diterapkan dengan menggunakan data pasar terkini dari objek Penilaian dan properti pembanding.
- (2) Properti pembanding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib merupakan properti yang sebanding dan sejenis dengan objek Penilaian dan telah ditransaksikan atau ditawarkan.
- (3) Nilai objek Penilaian wajib diperoleh melalui perbandingan antara data pasar objek Penilaian dengan data pasar properti pembanding.
- (4) Properti pembanding sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit berjumlah 3 (tiga) properti.

Pasal 40

Dalam menentukan properti pembanding, Penilai Properti wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. tingkat permintaan dan penawaran properti pembanding;
- b. harga properti yang seharusnya dibayar untuk mendapatkan substitusi objek Penilaian dengan utilitas properti yang serupa;
- c. keseimbangan antara permintaan dan penawaran properti pembanding; dan
- d. pengaruh yang signifikan dari lingkungan sekitar objek Penilaian.

Pasal 41

Data properti pembanding yang wajib diperoleh paling kurang berupa:

- a. data transaksi atau penawaran;
- b. peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
- c. data lainnya dari properti pembanding yang merupakan substitusi dari objek Penilaian.

Pasal 42

- (1) Properti pembanding yang digunakan wajib terletak di lingkungan sekitar atau kawasan yang sejenis dengan objek Penilaian dan berasal dari transaksi atau penawaran yang bersifat layak dan wajar.
- (2) Setiap perbedaan data antara objek Penilaian dan properti pembanding yang signifikan mempengaruhi Nilai, wajib digunakan sebagai faktor pembanding.

Pasal 43

Penilai Properti wajib melakukan verifikasi dan analisis setiap data yang digunakan, paling kurang:

- a. melakukan Inspeksi untuk mengidentifikasi persamaan dan perbedaan antara objek Penilaian dengan properti pembanding;
- b. melakukan analisis data properti pembanding sehingga memenuhi syarat atau asumsi dalam Nilai Pasar (*Market Value*), yaitu:
  1. penjual dan pembeli tidak berada dalam kondisi terpaksa;
  2. penjual dan pembeli tidak mempunyai hubungan khusus yang dapat menyebabkan transaksi tidak wajar;
  3. penjual dan pembeli memiliki waktu yang cukup untuk mengambil keputusan dalam transaksi; dan
  4. tidak terdapat hal-hal khusus lainnya dalam transaksi.
- c. memilih faktor-faktor pembanding yang tepat dan mengembangkan analisis perbandingan untuk setiap faktor pembanding; dan
- d. menggunakan faktor-faktor pembanding serta membuat penyesuaian terhadap faktor-faktor pembanding dalam melakukan perbandingan antara data pasar objek Penilaian dengan data pasar properti pembanding.

Pasal 44

- (1) Prosedur yang wajib dilakukan Penilai Properti dalam Pendekatan Pasar (*Market Approach*) adalah sebagai berikut:
  - a. Pengumpulan Data
  - b. Penyesuaian di dalam Pendekatan Pasar (*Market Approach*)
- (2) Pengumpulan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan cara melakukan penelitian untuk mendapatkan informasi data transaksi dan data penawaran dari properti yang sebanding dan sejenis.
- (3) Data sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib bersumber dari asosiasi penilai.
- (4) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan paling kurang terhadap faktor:
  - a. lokasi;
  - b. peruntukan (*zoning*);
  - c. sifat-sifat fisik objek Penilaian
    1. tanah;
    2. bangunan; dan
    3. objek Penilaian lainnya disesuaikan dengan karakteristik jenis objek Penilaian.

#### Pasal 45

- (1) Faktor-faktor pembanding yang wajib dipertimbangkan, paling kurang meliputi:
  - a. Hak-hak yang terkandung dalam objek Penilaian dan properti pembanding;
  - b. Kondisi penjualan;
  - c. Kondisi pasar;
  - d. Lokasi; dan
  - e. Karakteristik fisik.
- (2) Penilai Properti wajib mengidentifikasi hak-hak yang terdapat pada objek Penilaian dan properti pembanding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a yang dipilih untuk dianalisis dan selanjutnya dilakukan penyesuaian untuk setiap perbedaan hak-hak yang terdapat pada objek Penilaian dan properti pembanding.

- (3) Penilai Properti wajib melakukan penyesuaian atas harga transaksi atau penawaran jual properti pembanding terkait dengan kondisi penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.
- (4) Penilai Properti wajib melakukan penyesuaian harga transaksi atau penawaran jual properti pembanding dengan kondisi pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c.
- (5) Penilai Properti wajib melakukan penyesuaian atas harga transaksi atau penawaran jual properti pembanding terkait dengan lokasi properti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d.
- (6) Penilai Properti wajib melakukan penyesuaian atas perbandingan, dalam hal terdapat perbedaan karakteristik fisik antara properti pembanding dengan objek Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e.

#### Pasal 46

Dalam melakukan penyesuaian sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 huruf b, Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. menerapkan secara konsisten dalam menetapkan penyesuaian antara data objek penilaian dengan data properti pembanding.
- b. melakukan penyesuaian data properti pembanding, dengan menggunakan bentuk penyesuaian sebagai berikut:
  1. Penyesuaian bentuk persentase
  2. Penyesuaian bentuk satuan uang
- c. 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.

#### Pasal 47

- (1) Penyesuaian bentuk presentase sebagaimana dimaksud dalam pasal 46 huruf b angka 1, digunakan untuk menyesuaikan perbedaan antara data objek Penilaian dengan data properti pembanding.
- (2) Penyesuaian dilakukan dengan menghitung perbedaan kelebihan atau kekurangan dalam bentuk persentase, antara lain:
  - a. jika data objek penilaian dan data properti pembanding sama, maka tidak diperlukan penyesuaian;
  - b. jika data objek Penilaian lebih unggul sebesar  $x\%$  ( $x$  persen) dari data properti pembanding, maka keunggulan sebesar  $x\%$  ( $x$  persen) tersebut ditambahkan kepada nilai properti pembanding; dan
  - c. jika data objek Penilaian lebih buruk sebesar  $x\%$  ( $x$  persen) dari data properti pembanding, maka kekurangan sebesar  $x\%$  ( $x$  persen) tersebut dikurangkan dari nilai properti pembanding.

#### Pasal 48

- (1) Penyesuaian bentuk satuan uang sebagaimana dimaksud dalam pasal 46 huruf b angka 2, digunakan untuk menyesuaikan perbedaan antara data objek Penilaian dengan data properti pembanding.
- (2) Penyesuaian dilakukan dengan menghitung perbedaan kelebihan atau kekurangan dalam bentuk satuan uang, sebagai berikut:
  - a. jika data objek Penilaian dan data properti pembanding sama, maka tidak diperlukan penyesuaian;
  - b. jika data objek Penilaian lebih unggul sebesar  $x$  rupiah daripada data properti pembanding, maka keunggulan sebesar  $x$  rupiah tersebut ditambahkan kepada nilai properti pembanding; dan
  - c. jika data objek Penilaian lebih buruk sebesar  $x$  rupiah dari data properti pembanding, maka kekurangan

sebesar x rupiah tersebut dikurangkan dari nilai properti pembanding.

Pasal 49

- (1) Dalam melakukan penyesuaian Penilai Properti dapat menggunakan teknik penyesuaian, sebagai berikut:
  - a. Teknik tambah kurang secara menyeluruh (*Overall Adjustment / Pluses Minuses*)
  - b. Teknik Penyesuaian Biaya (*Cost Adjustment*)
  - c. Teknik Berpasangan (*Paired Comparison*)
  - d. Teknik Statistik
- (2) Teknik tambah kurang secara menyeluruh (*Overall Adjustment / Pluses Minuses*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan langsung membandingkan secara keseluruhan kelebihan dan kekurangan dari obyek Penilaian dengan properti pembanding.
- (3) Teknik Penyesuaian Biaya (*Cost Adjustment*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan memperhitungkan biaya yang dibutuhkan untuk melakukan penyamaan kondisi dengan properti pembanding jika terdapat perbedaan yang dapat diubah.
- (4) Teknik Berpasangan (*Paired Comparison*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan berdasarkan satu perbedaan dari pasangan properti pembanding yang dipasang-pasangkan.
- (5) Teknik Statistik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diperlukan jumlah properti pembanding yang cukup, paling kurang 20 (dua puluh) properti pembanding.

Pasal 50

Penilai Properti wajib menggunakan market data grid untuk menyatakan konsistensi dari penyesuaian-penyesuaian yang dibuat.

Pasal 51

- (1) Penilai Properti wajib membuat rekonsiliasi (pembobotan) terhadap berbagai indikasi Nilai yang dihasilkan setelah dilakukan penyesuaian pada setiap properti pembanding untuk menghasilkan indikasi nilai tunggal.
- (2) Tingkat pembobotan untuk masing-masing properti pembanding ditentukan berdasarkan pada tingkat kemiripan masing-masing properti pembanding terhadap objek yang dinilai.

## BAB XII

### PEDOMAN PENILAIAN DENGAN PENDEKATAN PENDAPATAN (*INCOME APPROACH*)

#### Pasal 52

Dalam hal Penilai Properti menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) hanya dapat digunakan untuk melakukan penilaian atas properti yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
  1. properti yang menghasilkan pendapatan (*income producing property*):
    - a) properti yang menghasilkan pendapatan dan sudah beroperasi; dan
    - b) properti yang menghasilkan pendapatan dan belum beroperasi atau digunakan sendiri (*owner occupied*).
  2. tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) untuk dikembangkan sebagai properti yang menghasilkan pendapatan; atau
  3. tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) untuk dikembangkan sebagai properti yang dapat dijual bagian demi bagian (kapling per kapling).
- b. melakukan verifikasi dan analisis setiap data yang digunakan.

- c. melakukan analisis terhadap laporan arus kas dan laba rugi selama 3 (tiga) tahun terakhir atau sejak pendirian apabila berdiri kurang dari 3 (tiga) tahun yang diperoleh dari pihak manajemen.
- d. melakukan penyesuaian atas laporan arus kas dan laba rugi sebagaimana dimaksud pada huruf c berdasarkan kondisi data pasar dari properti yang sebanding dan sejenis.
- e. penyesuaian sebagaimana dimaksud pada huruf d wajib menggunakan paling kurang 3 (tiga) properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan obyek Penilaian.
- f. dalam hal objek Penilaian berupa properti yang menghasilkan pendapatan dan belum beroperasi sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 1 poin b), maka ketentuan dalam huruf e tidak diwajibkan.
- g. membuat proyeksi pendapatan dan proyeksi pendapatan operasi bersih objek Penilaian.
- h. mengungkapkan data mengenai properti pembanding sebagaimana dimaksud dalam huruf e dalam Laporan Penilaian Properti.
- i. setelah dilakukan penyesuaian terhadap pos-pos yang relevan dalam laporan arus kas dan laba rugi, maka Penilai Properti wajib menyajikan proyeksi pendapatan dan proyeksi pendapatan operasi bersih dalam Laporan Penilaian Properti.

#### Pasal 53

Metode yang digunakan dalam Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) adalah sebagai berikut:

- a. metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*);
- b. metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization method*);
- c. metode penyisaan (*residual technique method*); dan
- d. *Gross Income Multiplier* (GIM).

#### Pasal 54

Dalam hal Penilai Properti menggunakan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*) sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 53 huruf a, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Dalam hal proyeksi tingkat pendapatan tidak stabil dan dengan periode pendapatan tertentu Penilai Properti wajib menggunakan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*).
- b. Nilai objek penilaian didapatkan dengan mengalikan rangkaian proyeksi aliran pendapatan dimasa yang akan datang dengan Tingkat Diskonto tertentu menjadi nilai sekarang.
- c. Langkah-langkah yang wajib dilakukan dalam penggunaan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*), paling kurang:
  1. melakukan analisis pendapatan dan pengeluaran dari objek Penilaian dan properti pembanding;
  2. mengestimasi pendapatan kotor potensial (*potential gross income*) dengan memperhatikan, paling kurang:
    - a) keandalan asumsi yang digunakan;
    - b) data historis yang digunakan; dan
    - c) biaya sewa dan luas area bangunan.
  3. melakukan penjumlahan antara pendapatan lain-lain dan pendapatan kotor potensial setelah dikurangi tingkat kekosongan dan potensi kehilangan pendapatan (*vacancy and collection loss*) untuk memperoleh perkiraan pendapatan kotor efektif (*effective gross income*);
  4. menentukan biaya-biaya operasi (*operating expenses*), dengan memperhatikan, paling kurang:
    - a) keandalan asumsi yang digunakan;
    - b) data historis yang digunakan; dan
    - c) biaya perawatan bangunan.
  5. mengurangkan pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasional untuk mendapatkan pendapatan bersih operasi sebelum bunga dan pajak;
  6. menentukan Tingkat Diskonto;
  7. menentukan prosedur pendiskontoan;

8. mendiskontokan pendapatan bersih operasi (*net operating income*) untuk mengestimasi indikasi Nilai objek Penilaian; dan
9. dalam hal terdapat *terminal value* sebagai salah satu unsur pembentuk indikasi Nilai, maka Penilai Properti dapat menggunakan tingkat kapitalisasi terminal (*terminal capitalization rate*) 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*).

#### Pasal 55

Dalam hal Penilai Properti menggunakan metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization method*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf b, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Nilai objek Penilaian didapatkan dengan membagi proyeksi pendapatan tahunan yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan dimasa yang akan datang dengan Tingkat Kapitalisasi tertentu.
- b. Dalam melakukan Penilaian dengan menggunakan metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization method*) wajib memenuhi persyaratan, paling kurang:
  1. pendapatan bersih per tahun selama masa investasi, diestimasi jumlahnya tetap; dan
  2. masa investasi sifatnya tak terhingga (*perpetuity*).
- c. Langkah-langkah yang wajib dilakukan dalam penggunaan metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization method*), paling kurang:
  1. melakukan analisis pendapatan dan pengeluaran dari objek Penilaian dan properti pembanding;
  2. mengestimasi pendapatan kotor potensial objek Penilaian;

3. mengestimasi tingkat kekosongan dan potensi kehilangan pendapatan (*vacancy and collection loss*) dari objek Penilaian;
4. 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*);
5. mengestimasi total biaya operasional yang terdiri dari biaya tetap, biaya variabel dan cadangan;
6. melakukan pengurangan antara pendapatan kotor efektif (*effective gross income*) dengan total biaya operasional untuk memperoleh pendapatan bersih operasi;
7. menetapkan tingkat kapitalisasi; dan
8. mengkapitalisasikan pendapatan bersih operasi untuk mengestimasi indikasi Nilai objek Penilaian;

#### Pasal 56

Dalam hal Penilai Properti menggunakan metode penyisaan (*residual technique method*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf c, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Metode ini digunakan untuk menilai objek Penilaian yang merupakan bagian dari satu kesatuan properti.
- b. Nilai objek Penilaian didapatkan dengan mengkapitalisasi komponen pendapatan yang merupakan bagian dari komponen properti, antara lain tanah dan bangunan serta mesin dan peralatan.
- c. Melakukan pengurangan antara pendapatan bersih operasi properti secara keseluruhan dengan pendapatan tahunan (*annual income*) dari komponen-komponen properti lainnya yang bukan objek Penilaian untuk memperoleh komponen pendapatan objek Penilaian.
- d. Teknik yang digunakan dalam metode penyisaan (*residual technique method*), adalah sebagai berikut:
  1. Teknik Penyisaan Tanah (*Land Residual Technique*);

2. Teknik Penyisaan Bangunan (*Building Residual Technique*); dan/atau
3. Teknik Penyisaan Mesin dan Peralatan Bangunan (*Building Equipment Residual Technique*).

#### Pasal 57

Dalam hal Penilai Properti menggunakan Teknik Penyisaan Tanah (*Land Residual Technique*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 huruf d angka 1, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. penentuan proyeksi pendapatan tahunan dari properti serta Tingkat Kapitalisasi sebagaimana dimaksud dalam metode kapitalisasi langsung dalam pasal 55 huruf c;
- b. 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 (bangunan, prasarana, mesin serta peralatan lain);
- c. properti selain tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf b dapat berupa properti yang telah ada ataupun berupa proyeksi apabila dibangun/dikembangkan dalam hal memenuhi prinsip penggunaan terbaik dan tertinggi dari tanah;
- d. penentuan Tingkat Kapitalisasi khusus untuk tanah; dan
- e. mengkapitalisasikan proyeksi pendapatan tahunan dari tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf b dengan Tingkat Kapitalisasi tanah untuk mendapatkan indikasi nilai tanah.

#### Pasal 58

Dalam hal Penilai Properti menggunakan Teknik Penyisaan Bangunan (*Building Residual Technique*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 huruf d angka 2, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. penentuan proyeksi pendapatan tahunan dari properti serta Tingkat Kapitalisasi sebagaimana dimaksud dalam metode kapitalisasi langsung dalam pasal 61 huruf c;
- b. 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 (tanah, mesin serta peralatan lain);
- c. penentuan Tingkat Kapitalisasi khusus untuk bangunan; dan
- d. mengkapitalisasikan proyeksi pendapatan tahunan dari bangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dengan Tingkat Kapitalisasi bangunan untuk mendapatkan indikasi nilai bangunan.

#### Pasal 59

Dalam hal Penilai Properti menggunakan Teknik Penyisaan Mesin dan Peralatan Bangunan (*Building Equipment Residual Technique*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 huruf d angka 3, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. penentuan proyeksi pendapatan tahunan dari properti serta Tingkat Kapitalisasi sebagaimana dimaksud dalam metode kapitalisasi langsung dalam pasal 61 huruf c;
- b. penentuan proyeksi pendapatan tahunan khusus yang dihasilkan oleh mesin dan peralatan bangunan dengan cara mengurangi proyeksi pendapatan tahunan properti secara keseluruhan dengan proyeksi pendapatan tahunan yang dihasilkan oleh properti selain mesin dan peralatan bangunan (tanah, bangunan dan prasarana);
- c. penentuan Tingkat Kapitalisasi khusus untuk mesin dan peralatan bangunan; dan
- d. mengkapitalisasikan proyeksi pendapatan tahunan dari mesin dan peralatan bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf b dengan Tingkat Kapitalisasi mesin dan peralatan bangunan untuk mendapatkan indikasi nilai mesin dan peralatan bangunan.

Pasal 60

Dalam hal Penilai Properti menggunakan *Gross Income Multiplier* (GIM) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf d, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. 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.
- b. Dalam melakukan Penilaian dengan menggunakan *gross income multiplier method* wajib memenuhi persyaratan, sebagai berikut:
  1. tersedianya data pasar penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis;
  2. properti pembanding yang dianalisis dengan objek Penilaian wajib sebanding dalam hal fisik, lokasi, dan karakteristik investasi; dan
  3. data pendapatan yang digunakan properti pembanding wajib sesuai dengan data pendapatan yang digunakan objek penilaian.
- c. Langkah-langkah yang wajib dilakukan dalam penggunaan *gross income multiplier method*, paling kurang:
  1. mengestimasi nilai jual dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek Penilaian;
  2. mengestimasi pendapatan kotor potensial dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek Penilaian;
  3. membagi nilai jual properti sebanding dengan pendapatan kotor potensial properti sebanding dan sejenis untuk memperoleh *gross income multiplier*;
  4. mengestimasi pendapatan kotor potensial objek Penilaian; dan
  5. mengalikan *gross income multiplier* dengan pendapatan kotor potensial objek Penilaian untuk memperoleh indikasi Nilai objek Penilaian.

Pasal 61

Penilai Properti dalam hal menetapkan proyeksi pendapatan dan proyeksi pendapatan operasi bersih sebagaimana dimaksud dalam pasal 52 huruf i paling kurang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. 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;
- b. Proyeksi keuangan sebagaimana dimaksud pada huruf a wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.
- c. dilarang mendasarkan proyeksi pendapatan hanya dengan menggunakan tren data historis;
- d. bertanggung jawab atas proyeksi yang telah disesuaikan;
- e. menganalisis laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan 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 dalam huruf a;
- f. memperhatikan kondisi yang terjadi setelah Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) yang dapat mempengaruhi proyeksi pendapatan;
- g. mempertimbangkan proyeksi pertumbuhan usaha objek Penilaian sesuai dengan tingkat pendapatan yang dihasilkan oleh objek Penilaian dan kepentingan usaha objek Penilaian;
- h. penyesuaian sebagaimana dimaksud dalam huruf a digunakan sebagai kertas kerja Penilai Properti;
- i. informasi keuangan hasil penyesuaian sebagaimana dimaksud pada huruf h wajib diungkapkan dalam Laporan Penilai Properti.
- j. dalam melakukan penyesuaian terhadap laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan laporan arus kas sebagaimana dimaksud dalam huruf a, maka Penilai Properti wajib melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. menganalisis dan menyajikan kembali data keuangan objek Penilaian secara konsisten, dan menggunakan mata uang yang sama dengan mata uang yang digunakan dalam laporan keuangan;
  2. menyesuaikan nilai yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan laporan arus kas menjadi nilai yang wajar;
  3. menyesuaikan pendapatan dan beban ke tingkat yang wajar dan menggambarkan hasil yang berkelanjutan;
  4. melakukan pengelompokan serta penyesuaian terhadap seluruh, pendapatan, dan beban non-operasi; dan
  5. melakukan penyesuaian terhadap pendapatan serta biaya yang tidak lazim.
- k. setelah dilakukan penyesuaian laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan laporan arus kas, maka Penilai Properti wajib menyajikan proyeksi pendapatan dan proyeksi pendapatan operasi bersih dalam Laporan Penilaian Properti; dan
1. proyeksi pendapatan dan proyeksi pendapatan operasi bersih wajib dilakukan paling kurang 3 (tiga) tahun kedepan, atau disesuaikan dengan sisa umur dari fasilitas produksi utama objek penilaian.

#### Pasal 62

- (1) Penilai Properti dalam menetapkan Tingkat Diskonto sebagaimana dimaksud dalam pasal 54 huruf c angka 6 dapat ditentukan dari:
  - a. 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;
  - b. metode penjumlahan (*arbitrase method*), dengan cara menambahkan atau mengurangi tingkat bunga bebas risiko (*risk free rate*) dengan tingkat risiko usaha dari investasi properti yang sebanding dan sejenis;
  - c. *band of investment*, dengan cara:

1. menghitung biaya ekuitas (*cost of equity*) dengan memperhatikan:
  - a) tingkat imbal hasil atas penempatan dana pada suatu investasi yang berisiko;
  - b) perkiraan inflasi yang ditetapkan oleh pemerintah; dan
  - c) koefisien beta wajib berasal dari data rata-rata industri pada sektor yang sama dengan objek Penilaian.
2. mempertimbangkan imbal hasil dari investasi yang terdapat di pasar dari industri yang sebanding dan sejenis;
3. mempertimbangkan struktur modal yang terdapat di pasar dari industri yang sebanding dan sejenis;
4. mempertimbangkan risiko industri dan kondisi properti sejenis;
5. mempertimbangkan risiko spesifik objek Penilaian; dan
6. melakukan prosedur paling kurang sebagai berikut:
  - a) menghitung persentase struktur modal investasi berdasarkan rata-rata bank pemerintah dalam melaksanakan fungsi pembiayaan pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*);
  - b) menggunakan data tingkat bunga pinjaman dari rata-rata bank pemerintah dalam melaksanakan fungsi pembiayaan dalam menentukan biaya utang (*cost of debt*) pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*); dan
  - c) menghitung biaya modal rata-rata secara proporsional berdasarkan bobot setiap jenis struktur modal dan biaya dari setiap jenis struktur modal; atau
- d. menambahkan perkiraan tingkat pertumbuhan dari Tingkat Kapitalisasi yang dipergunakan dalam metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization method*).

- (2) Penilai Properti wajib mengungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti mengenai alasan, asumsi dan proses perhitungan Tingkat Diskonto.

#### Pasal 63

Dalam hal penentuan Tingkat Kapitalisasi Penilai Properti wajib membedakan:

- a. Tingkat Kapitalisasi pada saat sekarang (hanya digunakan pada metode *Direct Capitalization*); dan
- b. Tingkat Kapitalisasi terminal (hanya digunakan pada metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*)).

#### Pasal 64

- (1) Penilai Properti dalam menetapkan Tingkat Kapitalisasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 54 huruf c angka 9 dan pasal 55 huruf c angka 7 dapat ditentukan dari:
  - a. data pasar, dengan cara membandingkan antara pendapatan bersih tahunan objek penilaian dengan nilai properti pembanding, sesuai dengan kondisi pasar.
  - b. 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.
  - c. *band of investment*, dengan cara:
    1. menghitung biaya ekuitas (*cost of equity*) dengan memperhatikan:
      - a) tingkat imbal hasil atas penempatan dana pada suatu investasi yang berisiko pada properti yang sejenis;
      - b) perkiraan inflasi yang ditetapkan oleh pemerintah; dan
      - c) koefisien beta wajib berasal dari data rata-rata industri pada sektor yang sama dengan objek Penilaian.

2. mempertimbangkan imbal hasil dari investasi yang terdapat di pasar dari industri yang sebanding dan sejenis;
  3. mempertimbangkan struktur modal yang terdapat di pasar dari industri yang sebanding dan sejenis;
  4. mempertimbangkan risiko industri dan kondisi properti sejenis;
  5. mempertimbangkan risiko spesifik objek Penilaian; dan
  6. melakukan prosedur paling kurang sebagai berikut:
    - a) menghitung persentase struktur modal investasi berdasarkan rata-rata bank pemerintah dalam melaksanakan fungsi pembiayaan pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*).
    - b) menggunakan data tingkat bunga pinjaman dari rata-rata bank pemerintah dalam melaksanakan fungsi pembiayaan dalam menentukan biaya utang (*cost of debt*) pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*); dan
    - c) menghitung biaya modal rata-rata secara proporsional berdasarkan bobot setiap jenis struktur modal dan biaya dari setiap jenis struktur modal; atau
    - d. 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 (*discounted cash flow method*).
- (2) Penilai Properti wajib mengungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti mengenai alasan, asumsi dan proses perhitungan Tingkat Kapitalisasi.

PEDOMAN PENILAIAN DENGAN PENDEKATAN BIAYA (*COST APPROACH*)

Pasal 65

Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dilarang digunakan untuk melakukan penilaian atas:

- a. hak bangun serah guna (*built operating transfer*);
- b. unit properti dengan status strata title;
- c. penilaian tanah;
- d. penilaian kendaraan yang bukan merupakan Properti Khusus (*Specialized Property*); dan
- e. penilaian hak sewa (*lease hold property*).

Pasal 66

Nilai objek Penilaian dalam Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) wajib menghasilkan:

- a. Nilai Pasar (*Market Value*);
- b. Nilai Dalam Penggunaan (*Value in Use*); atau
- c. Nilai Pasar untuk Penggunaan yang Ada (*Market Value for the Existing Use*).

Pasal 67

(1) Data yang digunakan dalam Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) adalah:

- a. data pasar; dan
- b. data pasar yang tersedia terbatas atau data yang tidak berbasis pasar, dengan mempertimbangkan keadaan pasar atas obyek penilaian sesuai dengan penggunaannya.

(2) Dalam hal Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) menggunakan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, maka akan menghasilkan Nilai Pasar (*Market Value*).

(3) Dalam hal Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) menggunakan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, maka akan menghasilkan Nilai Dalam

Penggunaan (*Value in Use*) atau Nilai Pasar untuk Penggunaan yang Ada (*Market Value for the Existing Use*).

- (4) Penggunaan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disajikan secara konsisten oleh Penilai Properti dalam Laporan Penilaian Properti.

#### Pasal 68

Metode yang digunakan dalam Pendekatan Biaya adalah sebagai berikut:

- a. Metode Biaya Pengganti;
- b. Metode Biaya Reproduksi; dan
- c. Metode Penjumlahan.

#### Pasal 69

- (1) Prosedur yang wajib dilakukan dalam penilaian dengan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*), adalah:
  - a. menentukan estimasi biaya yang akan digunakan, yaitu Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*);
  - b. menghitung besarnya estimasi biaya yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada huruf a dari objek Penilaian;
  - c. menghitung jumlah penyusutan dari objek Penilaian;
  - d. mengurangkan besarnya estimasi biaya yang telah dihitung sebagaimana dimaksud pada huruf b dengan jumlah penyusutan yang telah dihitung sebagaimana dimaksud pada huruf c; dan
  - e. dalam hal objek Penilaian meliputi tanah, maka Nilai tanah wajib ditambahkan ke dalam indikasi Nilai objek Penilaian yang merupakan hasil perhitungan sebagaimana dimaksud pada huruf d.
- (2) Perhitungan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a wajib menggunakan salah satu metode berikut:
  - a. Metode Survei Kuantitas (*Quantity Survey Method*).

- b. Metode Unit Terpasang (*Unit In Place Method*).
- c. Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*).
- d. Metode Indeks Biaya (*Cost Indexing Method*).

#### Pasal 70

Dalam menggunakan Metode Survei Kuantitas (*Quantity Survey Method*) sebagaimana dimaksud dalam pasal 69 ayat (2) huruf a, Penilai Properti wajib:

- a. memperoleh data sebagai berikut:
  - 1. biaya langsung;
  - 2. biaya tidak langsung; dan
  - 3. harga satuan yang digunakan,
- b. mencerminkan kualitas dan kuantitas seluruh bahan yang digunakan dalam konstruksi dan seluruh kategori tenaga kerja.

#### Pasal 71

Dalam menggunakan Metode Unit Terpasang (*Unit In Place Method*) sebagaimana dimaksud dalam pasal 69 ayat (2) huruf b, Penilai Properti wajib menghitung estimasi biaya bangunan atau konstruksi berdasarkan harga satuan unit terpasang.

#### Pasal 72

Dalam menggunakan Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*) sebagaimana dimaksud dalam pasal 69 ayat (2) huruf c, Penilai Properti wajib:

- a. 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 (*Cut Off Date*);
- b. 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 mempengaruhi Nilai;

- c. melakukan penyesuaian estimasi biaya pembangunan terhadap kecenderungan perubahan biaya pembangunan pada tanggal kontrak atau tanggal konstruksi sampai dengan Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*); dan
- d. 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 (*Cut Off Date*), dalam hal biaya pembangunan pada tanggal kontrak atau tanggal konstruksi tidak diketahui, sepanjang memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- e. 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.

#### Pasal 73

- (1) Dalam menggunakan Metode Indeks Biaya (*Cost Indexing Method*), Penilai Properti wajib mengalikan biaya pembangunan properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan Indeks Biaya tertentu untuk menghasilkan estimasi biaya pembangunan objek Penilaian.
- (2) Metode Indeks Biaya (*Cost Indexing Method*) hanya dapat digunakan apabila diketahui biaya pembangunan dari objek Penilaian atau properti pembanding yang sebanding dan sejenis.
- (3) Perbedaan tingkat biaya akibat perbedaan waktu wajib diperoleh dengan cara membandingkan tingkat biaya pada saat ini dengan tingkat biaya pada saat pembangunan.
- (4) perbedaan tingkat biaya akibat perbedaan lokasi wajib diperoleh dengan cara membandingkan harga pasar pada lokasi properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan harga pasar pada lokasi objek Penilaian.

Pasal 74

Penilai Properti wajib menghitung penyusutan estimasi biaya properti dengan menggunakan salah satu metode penyusutan sebagai berikut:

- a. Metode ekstraksi pasar;
- b. Metode umur ekonomis;
- c. Metode *breakdown*.

Pasal 75

- (1) Metode ekstraksi pasar sebagaimana dimaksud dalam pasal 74 huruf a, hanya dapat digunakan jika:
  - a. harga jual properti pembanding yang berasal dari asosiasi penilai tersedia;
  - b. properti pembanding yang digunakan wajib memiliki kriteria sebanding dan sejenis; dan
  - c. 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.
- (2) Prosedur perhitungan penyusutan dengan menggunakan metode ekstraksi pasar sebagaimana dimaksud dalam pasal 74 huruf a, adalah:
  - a. memperoleh data transaksi atau penawaran properti pembanding dari asosiasi penilai;
  - b. melakukan penyesuaian data transaksi atau penawaran properti pembanding;
  - c. menghitung nilai properti pembanding yang telah disusutkan (*depreciated cost of improvements*) untuk properti yang terdiri atas tanah dan bangunan serta prasarana lain dilakukan dengan cara mengurangi data transaksi atau penawaran properti pembanding dengan nilai tanah properti pembanding;
  - d. menghitung Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding;

- e. menghitung penyusutan dengan cara mengurangi Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding dengan nilai properti pembanding 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.

#### Pasal 76

- (1) Dalam menghitung penyusutan dengan menggunakan metode umur ekonomis sebagaimana dimaksud dalam pasal 74 huruf b, Penilai Properti wajib terlebih dahulu memperoleh data sebagai berikut:
  - a. umur aktual properti dengan cara menghitung jumlah tahun sejak properti selesai didirikan atau dibuat sampai dengan tanggal penilaian;
  - b. 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;
  - c. umur ekonomis (*economic life*) atau umur manfaat (*useful life*) dengan cara menghitung jumlah tahun sejak properti didirikan atau dibuat sampai dengan estimasi waktu properti tidak dapat digunakan atau dioperasikan secara ekonomis;
- (2) Metode umur ekonomis hanya dapat digunakan jika umur ekonomis dan umur efektif objek Penilaian dapat ditentukan secara akurat.
- (3) Prosedur perhitungan penyusutan dengan menggunakan metode umur ekonomis adalah:
  - a. menentukan umur ekonomis dan umur efektif objek Penilaian; dan

- b. menentukan penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis objek Penilaian.

Pasal 77

- (1) Dalam metode *breakdown* sebagaimana dimaksud dalam pasal 74 huruf c, penyusutan dikelompokkan kedalam tiga bagian utama yaitu:
  - a. kemunduran fisik (*physical deterioration*);
  - b. keusangan fungsional (*functional obsolescence*); dan
  - c. keusangan ekonomis (*economic obsolescence*).
- (2) Dalam menentukan penyusutan akibat kemunduran fisik (*physical deterioration*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, maka wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Kemunduran fisik (*physical deterioration*) disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut:
    - 1. umur;
    - 2. intensitas penggunaan;
    - 3. cara pemeliharaan; atau
    - 4. kondisi terlihat.
  - b. Prosedur perhitungan penyusutan berdasarkan kemunduran fisik (*physical deterioration*), sebagai berikut:
    - 1. kemunduran fisik (*physical deterioration*) yang tidak dapat diperbaiki (*incurable*) didasarkan pada faktor umur, dihitung dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis; atau
    - 2. kemunduran fisik (*physical deterioration*) yang dapat diperbaiki (*curable*) didasarkan pada faktor kondisi terlihat, dihitung dengan cara memperkirakan besaran biaya perbaikan yang diperlukan.
- (3) Dalam menentukan penyusutan akibat keusangan fungsional (*functional obsolescence*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, maka wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Keusangan fungsional (*functional obsolescence*) disebabkan oleh faktor-faktor yang timbul dari dalam objek Penilaian, sebagai berikut:
    1. perencanaan yang tidak baik;
    2. ukuran ruangan yang tidak sesuai dengan fungsinya;
    3. pemakaian bahan bangunan yang tidak sesuai dengan kelaziman;
    4. tidak tersedianya sarana yang seharusnya ada;
    5. penggunaan yang tidak sesuai dengan fungsi semula; atau
    6. ketertinggalan teknologi (model).
  - b. perhitungan penyusutan akibat keusangan fungsional (*functional obsolescence*) dilakukan dengan cara menghitung estimasi besarnya biaya yang diperlukan untuk membuat obyek penilaian berfungsi dengan optimal, atau memperkirakan inefisiensi operasional.
- (4) Dalam menentukan penyusutan akibat keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, maka wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
- a. Keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) disebabkan oleh faktor-faktor yang timbul dari luar obyek penilaian, sebagai berikut:
    1. peraturan perundang-undangan yang berlaku;
    2. perubahan peruntukkan;
    3. perubahan kondisi sosial dan ekonomi;
    4. kondisi keamanan;
    5. masa penggunaan tanah dan bangunan dimana mesin dan peralatan melekat;
    6. kelangkaan bahan baku; dan
    7. isu lingkungan hidup.
  - b. perhitungan penyusutan akibat keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) dilakukan dengan memperhatikan hal-hal, sebagai berikut:
    1. 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*);
2. dalam hal objek Penilaian merupakan properti komersial, maka dihitung dari besarnya penurunan pendapatan objek Penilaian dengan memperhatikan penyebab penurunan pendapatan tersebut; dan
  3. dalam hal objek Penilaian merupakan properti industri, maka dihitung dari besarnya penurunan produksi objek Penilaian dengan memperhatikan penyebab penurunan produksi tersebut.

#### Pasal 78

Dalam melakukan penyesuaian maka Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. menerapkan secara konsisten dalam menetapkan penyesuaian harga satuan dan volume pada objek penilaian.
- b. melakukan penyesuaian harga satuan dan volume sesuai dengan kondisi terkini pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), dengan menggunakan bentuk penyesuaian sebagai berikut:
  1. Penyesuaian bentuk persentase;
  2. Penyesuaian bentuk satuan uang.
- c. 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.

#### Pasal 79

- (1) Penyesuaian bentuk persentase sebagaimana dimaksud dalam pasal 78 huruf b angka 1, digunakan untuk menyesuaikan perbedaan harga satuan dan volume dalam bentuk persentase.

- (2) Penyesuaian bentuk satuan uang sebagaimana dimaksud dalam pasal 78 huruf b angka 2, digunakan untuk menyesuaikan perbedaan harga satuan dan volume dalam bentuk satuan uang.

#### Pasal 80

Dalam hal Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) menghasilkan Nilai Pasar (*Market Value*) objek Penilaian, maka:

- a. Nilai Pasar (*Market Value*) dengan Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) atau Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) dikurangi penyusutan;
- b. 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.

#### Pasal 81

Penilai Properti wajib memberikan penjelasan mengenai alasan penggunaan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) sebagaimana dimaksud pada pasal 67 ayat (4) dan pasal 69, dalam Laporan Penilaian Properti.

#### Pasal 82

Dalam hal Penilai Properti menggunakan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method*/Metode DRC), maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. objek Penilaian wajib memenuhi kriteria sebagai Properti Khusus (*Specialized Property*).
- b. objek Penilaian tidak memiliki data pasar atau data yang tidak berbasis pasar, tetapi wajib mempertimbangkan keadaan pasar atas objek Penilaian sesuai dengan penggunaannya.
- c. perhitungan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) dan penyusutan menggunakan data yang tidak berbasis

- pasar, tetapi wajib mempertimbangkan keadaan pasar atas objek Penilaian sesuai dengan penggunaannya.
- d. prosedur yang digunakan dalam Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method*/Metode DRC), adalah sebagaimana diatur dalam huruf g.
  - e. 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*).

#### BAB XIV

#### PRINSIP PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK (*HIGHEST AND BEST USE*)

##### Pasal 83

- (1) Dalam melakukan penilaian properti untuk menghasilkan Nilai Pasar (*Market Value*), Penilai Properti wajib melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use analysis*).
- (2) Dalam melakukan analisis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - a. penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) dari objek Penilaian wajib memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat Penilaian.
  - b. melakukan analisis kelayakan fisik dari objek Penilaian.
  - c. melakukan analisis kelayakan finansial dari objek Penilaian yang didukung dengan kondisi pasar.
  - d. melakukan analisis yang menunjukkan produktivitas optimal dari objek Penilaian.
  - e. tidak diperkenankan untuk mempertimbangkan adanya perubahan peruntukan objek Penilaian,

koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, koefisien dasar hijau, dan ketinggian bangunan.

- (3) Penilai Properti wajib mengungkapkan penjelasan dan alasan dilakukannya analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use analysis*) dalam Laporan Penilaian Properti.

## BAB XV

### PENILAIAN REAL PROPERTI

#### Pasal 84

Dalam penilaian Real Properti, Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. penilaian Real Properti dilakukan pada objek Penilaian berupa tanah dan bangunan serta prasarannya baik secara terpisah maupun dalam satu kesatuan.
- b. melakukan identifikasi sifat dari objek Penilaian yang, mencakup antara lain:
  1. lokasi;
  2. uraian data fisik, antara lain luas, tata ruang (*layout*), kualitas konstruksi;
  3. data yuridis;
  4. aspek ekonomi serta parameter ekonomi atau parameter keuangan untuk obyek Penilaian penghasil pendapatan;
  5. perlengkapan properti (*trade fixtures*) yang bukan real properti;
  6. pembatasan dalam perjanjian (*negative covenants*);
  7. pengenaan pajak secara khusus; dan
  8. peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. mengungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti hal-hal yang mempengaruhi penilaian, sebagai berikut:
  1. analisis kemungkinan penggabungan kepemilikan (*marriage atau assemblage value*) atau pemisahan hak kepemilikan (*component value*);

2. analisis pengaruh dari kemungkinan perubahan peruntukan tanah dan pembangunan infrastruktur, misalnya perluasan sistem utilitas publik atau koridor akses; dan
3. analisis kondisi pasar yang tidak menentu.

Pasal 85

- (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman penilaian real properti untuk objek Penilaian real properti tertentu ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- (2) Penilai Properti wajib menaati pedoman penilaian real properti untuk objek Penilaian real properti tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB XV

PENILAIAN PERSONAL PROPERTI

Pasal 86

Penilaian Personal Properti dilakukan pada objek Penilaian berupa mesin dan peralatan yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. digunakan antara lain untuk:
  1. produksi atau menyediakan barang atau jasa;
  2. disewakan kepada pihak lain; atau
  3. tujuan administratif.
- b. dinilai sebagai bagian yang dapat direlokasi atau dipindahkan (ex-situ);
- c. dinilai sebagai bagian dari satu kesatuan unit produksi atau dinilai sebagai suatu unit individual di tempat (in-situ); dan
- d. digunakan dalam suatu produksi yang berkelanjutan dan lebih dari satu tahun buku.

Pasal 87

Dalam hal mesin dan peralatan merupakan properti milik pihak ketiga, maka tidak dimasukkan dalam penilaian.

Pasal 88

Dalam hal Mesin dan Peralatan terdiri dari klasifikasi Properti Khusus (*Specialized Property*) dan bukan Properti Khusus maka kesimpulan Nilai dibuat berdasarkan masing-masing klasifikasi dan tidak dapat digabung.

Pasal 89

Prosedur yang wajib dilakukan dalam penilaian mesin dan peralatan, paling kurang:

- 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-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. peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
  4. dampak lingkungan yang mempengaruhi 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 tidak terpisahkan dari mesin dan peralatan yang memberikan nilai tambah.

#### Pasal 90

Pendekatan Penilaian yang digunakan dalam melakukan penilaian Personal Properti berupa Mesin dan Peralatan adalah:

- a. Pendekatan Pasar (*Market Approach*);
- b. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*); dan/atau
- c. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).

#### Pasal 91

Dalam hal menggunakan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*), maka besarnya penyusutan atas mesin dan peralatan ditetapkan dengan metode penyusutan berikut:

- a. Metode ekstraksi pasar
- b. Metode umur ekonomis
- c. Metode *breakdown*

#### Pasal 92

- (1) Metode ekstraksi pasar sebagaimana dimaksud dalam pasal 90 huruf a, hanya dapat digunakan jika:
  - a. harga jual properti pembanding berupa mesin dan peralatan yang berasal dari asosiasi 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.
- (2) Prosedur perhitungan penyusutan dengan menggunakan metode ekstraksi pasar adalah:
- a. memperoleh data transaksi atau penawaran properti pembanding berupa mesin dan peralatan dari asosiasi 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 mengurangi 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.

Pasal 93

- (1) Dalam menghitung penyusutan dengan menggunakan metode umur ekonomis sebagaimana dimaksud dalam pasal 91 huruf b, Penilai Properti wajib 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 (*economic life*) atau umur manfaat (*useful life*) 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;
  - 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;
- (2) Metode umur ekonomis hanya dapat digunakan jika umur ekonomis dan umur efektif mesin dan peralatan yang menjadi objek Penilaian dapat ditentukan secara akurat.
- (3) 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 perseratus*) dikurangi dengan presentase pembagian sisa umur ekonomis dengan umur ekonomis mesin dan peralatan yang menjadi objek Penilaian.

Pasal 94

Metode *breakdown* sebagaimana dimaksud dalam pasal 91 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*).

Pasal 95

(1) Faktor penyebab kemunduran fisik (*physical deterioration*) sebagaimana dimaksud dalam pasal 94 huruf a, yaitu:

- a. Akibat umur;
- b. intensitas penggunaan;
- c. cara pemeliharaan; dan
- d. Kondisi terlihat.

(2) Prosedur perhitungan penyusutan berdasarkan kemunduran fisik (*physical deterioration*), antara lain:

- 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.

Pasal 96

(1) Penyusutan akibat keusangan fungsional sebagaimana dimaksud dalam pasal 94 huruf b yang diakibatkan oleh sebab-sebab yang timbul dari mesin dan peralatan yang menjadi objek Penilaian tetapi diluar kemunduran fisik, antara lain:

- 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.
- (2) 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.

#### Pasal 97

- (1) Penyusutan akibat keusangan ekonomis sebagaimana dimaksud dalam pasal 94 huruf c diakibatkan oleh sebab-sebab yang timbul dari luar, antara lain:
- a. peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - 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.
- (2) penyusutan akibat keusangan ekonomis dari mesin dan peralatan yang menjadi objek Penilaian dapat dihitung dengan cara, antara lain:
- 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.

#### Pasal 98

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 (*Market Value*).

Pasal 99

- (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman penilaian personal properti untuk objek Penilaian personal properti tertentu ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- (2) Penilai Properti wajib menaati pedoman penilaian personal properti untuk objek Penilaian personal properti tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB XVII

PENILAIAN PROPERTI PERKEBUNAN

Pasal 100

- (1) Objek Penilaian dalam penilaian properti perkebunan yaitu Aset Tanaman dan Aset Non Tanaman.
- (2) Penilai Properti wajib memahami dan mengetahui sifat dan karakteristik properti perkebunan.
- (3) Properti perkebunan meliputi tanah dalam satuan lahan yang dalam luasan tertentu, dengan satu atau lebih dari satu komoditas tanaman yang dibudidayakan, sarana dan prasarana serta fasilitas penunjang lainnya.

Pasal 101

Tahapan-tahapan yang wajib dilakukan dalam melakukan penilaian properti perkebunan adalah sebagai berikut:

- a. melakukan review atas rencana penugasan, yang antara lain meliputi:
  1. identifikasi objek Penilaian;
  2. identifikasi status objek Penilaian;
  3. Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*);
  4. maksud dan tujuan penilaian;
  5. batasan nilai; dan
  6. Asumsi dan kondisi pembatas.
- b. membuat rencana Inspeksi yang meliputi sebagai berikut:

1. mengidentifikasi jumlah dan jenis data yang diperlukan;
  2. mengidentifikasi sumber data;
  3. mengidentifikasi kebutuhan tenaga kerja;
  4. membuat rencana kerja; dan
  5. mengidentifikasi peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang perkebunan.
- c. melakukan pengumpulan data dan analisis data, yaitu:
1. data umum, meliputi:
    - a) lokasi;
    - b) kondisi ekonomi; dan
    - c) karakteristik lahan.
  2. data khusus, meliputi:
    - a) data agronomi dan budidaya komoditi perkebunan;
    - 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) peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang perkebunan.
- d. melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use analysis*) dengan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam bab XIV pasal 83 ayat (2) kecuali huruf e serta tidak diperkenankan untuk mempertimbangkan adanya perubahan peruntukan objek Penilaian;
- e. menerapkan pendekatan dan Metode Penilaian;
  - f. melakukan rekonsiliasi nilai; dan
  - g. memberikan kesimpulan Nilai.

#### Pasal 102

- (1) Pendekatan Penilaian yang digunakan dalam penilaian properti perkebunan adalah:
  - a. Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

- b. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)
  - c. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)
- (2) Pendekatan Pasar (*Market Approach*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a hanya dapat digunakan apabila diperoleh properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan objek Penilaian.
  - (3) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b hanya dapat digunakan untuk penilaian properti perkebunan yang memiliki tanaman menghasilkan.
  - (4) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c hanya dapat digunakan untuk penilaian Properti Perkebunan yang seluruhnya terdiri dari tanaman belum menghasilkan.
  - (5) Dalam hal menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) atau Pendekatan Pasar (*Market Approach*), nilai tanaman wajib 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.
  - (6) Untuk memperoleh nilai aktiva non tanaman dalam teknik ekstraksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), wajib menggunakan Pendekatan Biaya dan/atau Pendekatan Data Pasar.

#### Pasal 103

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-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:

#### Pasal 104

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, antara lain:
  - 1. populasi tanaman;
  - 2. keragaman tanaman;
  - 3. tingkat perawatan tanaman; dan
  - 4. kualitas tanaman.

#### Pasal 105

Metode Penilaian properti perkebunan yang memiliki tanaman menghasilkan wajib menggunakan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*).

#### Pasal 106

Prosedur yang wajib dilakukan dalam menggunakan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*) sebagaimana dimaksud pada pasal 105, paling kurang 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.

#### Pasal 107

- (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman penilaian properti perkebunan untuk objek Penilaian properti perkebunan tertentu ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- (2) Penilai Properti wajib menaati pedoman penilaian properti perkebunan untuk objek Penilaian properti perkebunan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

### BAB XVIII

#### PENILAIAN PROPERTI KEHUTANAN

#### Pasal 108

Penilaian Properti Kehutanan dikelompokkan dalam:

- a. Penilaian terhadap Hak Pengelolaan Hutan Alam (HPH), yang terdiri atas Hak Pengelolaan terhadap:
  1. Kehutanan dengan sistem silvikultur Tebang Pilih Tanam Indonesia (TPTI);
  2. Kehutanan dengan sistem silvikultur Tebang Habis Permudaan Buatan Alam (THPB);
  3. Kehutanan dengan sistem silvikultur Tebang Habis Permudaan Alam (THPA); dan
  4. Kehutanan dengan sistem silvikultur Tebang Pilih Tanam Jalur (TPTJ).
- b. Penilaian terhadap Budidaya Hutan Tanaman.
- c. Penilaian terhadap sarana dan prasarana properti antara lain bangunan dan peralatan kerja.

Pasal 109

- (1) Pendekatan Penilaian yang dapat digunakan dalam penilaian properti kehutanan berupa Hak Pengelolaan Hutan adalah Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dan/atau Pendekatan Pasar (*Market Approach*).
- (2) Pendekatan Penilaian yang digunakan dalam penilaian properti kehutanan berupa Budidaya Hutan Tanaman adalah sebagai berikut:
  - a. Pendekatan Pasar (*Market Approach*) hanya dapat digunakan apabila diperoleh properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan objek Penilaian.
  - b. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dapat digunakan untuk menilai suatu tegakan hutan yang terletak dalam kawasan hutan baik yang dikelola dengan hutan alam maupun Hutan Tanaman industri dengan menggunakan adalah metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*).
  - c. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) digunakan untuk menilai tegakan Hutan Tanaman yang belum masak tebang dan atau pohon bila ditebang belum dapat digunakan.

Pasal 110

- (1) Teknik ekstraksi wajib digunakan untuk:
  - a. menilai tanaman belum masak tebang pada budidaya Hutan Tanaman;
  - b. menilai tanaman masak tebang pada budidaya Hutan Tanaman; dan
  - c. menilai tegakan budidaya Hutan Tanaman;apabila Penilai menggunakan Pendekatan Pasar (*Market Approach*) atau Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).
- (2) Teknik ekstraksi untuk memperoleh nilai aktiva non tanaman antara lain bangunan, infrastruktur, kendaraan dan alat berat, mesin-mesin dan peralatan lainnya digunakan Pendekatan Biaya dan/atau Pendekatan Pasar.

#### Pasal 111

Penilai Properti dalam melakukan penilaian terhadap properti kehutanan wajib memperoleh pemahaman yang memadai tentang jenis dan karakteristik properti kehutanan yang dinilai.

#### Pasal 112

- (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis dan karakteristik yang perlu wajib dipertimbangkan dalam properti-properti kehutanan yang dinilai ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- (2) Penilai Properti wajib menaati ketentuan mengenai jenis dan karakteristik yang perlu wajib dipertimbangkan dalam properti-properti kehutanan yang dinilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 113

Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dalam penilaian Properti Kehutanan wajib memperhatikan:

- a. Sumber Pendapatan
  - 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 Bab XII pasal 62 disesuaikan dengan jenis oprasional properti kehutanan objek Penilaian.

Pasal 114

- (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman penilaian properti kehutanan untuk objek Penilaian properti kehutanan tertentu ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- (2) Penilai Properti wajib menaati pedoman penilaian properti kehutanan untuk objek Penilaian properti kehutanan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB XIX

PENILAIAN PROPERTI PERTAMBANGAN

Pasal 115

Objek Penilaian pada properti pertambangan terdiri dari:

- a. Aset cadangan antara lain cadangan tambang, areal produktif dan areal belum produktif; dan

- b. Aset non cadangan antara lain sarana dan prasarana properti termasuk bangunan dan peralatan kerja.

#### Pasal 116

Dalam melakukan penilaian properti pertambangan wajib 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.

#### Pasal 117

Penilai Properti dalam melakukan prosedur penilaian pertambangan wajib memperhatikan aspek-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.

#### Pasal 118

Pendekatan yang digunakan dalam melakukan penilaian properti Pertambangan adalah sebagai berikut:

- a. Dalam hal penilaian properti pertambangan berupa aset cadangan, pendekatan yang digunakan adalah sebagai berikut:
1. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) digunakan untuk penilaian pada areal belum produktif (areal dalam tahap penyelidikan umum, eksplorasi dan konstruksi) di wilayah izin usaha pertambangan;
  2. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) 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 (*discounted cash flow method*);
  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 adalah Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dan/atau Pendekatan Pasar.

Pasal 119

Penilai Properti pertambangan dalam melakukan penilaian dengan menggunakan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*) wajib melakukan prosedur sebagaimana dimaksud dalam Bab XII pasal 54, dan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Mengestimasi dan memproyeksikan Pendapatan kotor tahunan;
- b. Mengestimasi biaya operasional (*operating cost*) yang diperoleh dari biaya variabel, biaya tetap dan beban biaya cadangan, sesuai dengan pos pengeluaran sebagai berikut:
  - 1. biaya eksplorasi;
  - 2. biaya eksploitasi, antara lain:
    - a) biaya persiapan dan biaya pembersihan;
    - b) biaya pengupasan *overburden* (OB);
    - c) biaya penggalian atau peledakan dan pemuatan bahan galian;
    - d) biaya pengangkutan ke tempat penimbunan (*stockpile*);
    - e) biaya perawatan jalan;
    - f) biaya tenaga kerja langsung;
    - g) biaya bahan bakar dan pelumas;
    - h) biaya perawatan alat berat;
    - i) biaya reklamasi atau penutupan tambang; dan
    - j) biaya pencadangan.
  - 3. biaya pengolahan atau pemurnian atau ekstraksi;
  - 4. biaya pengolahan, termasuk bahan kimia (jika ada);
  - 5. biaya tenaga kerja langsung;
  - 6. biaya bahan bakar dan pelumas;
  - 7. biaya pemasaran;
  - 8. biaya umum dan administrasi;

9. biaya perawatan: alat berat, mesin dan pelaratan, dermaga, aset operasional lainnya, infrastruktur;
  10. biaya pencadangan: alat berat, mesin dan pelaratan, dermaga, aset operasional lainnya, infrastruktur;
  11. biaya pemuatan dari stockpile ke kapal (vessel);
  12. biaya royalty;
  13. biaya retribusi;
  14. biaya pajak bumi dan bangunan;
  15. biaya asuransi; dan
  16. keuntungan penambang yang wajar.
- c. Mengestimasi pendapatan bersih tahunan, yang diperoleh dari selisih pendapatan kotor proyeksi dengan biaya operasi proyeksi.
- d. mendiskontokan pendapatan bersih tahunan proyeksi selama periode operasi atau periode penambangan produktif berdasarkan Tingkat Diskonto sebagaimana dimaksud dalam Bab XII pasal 62.

#### Pasal 120

- (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur dan hal-hal yang wajib dipertimbangkan dalam penilaian pertambangan ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- (2) Penilai Properti wajib menaati pedoman penilaian properti pertambangan untuk objek Penilaian properti pertambangan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

## BAB XX

### KESIMPULAN NILAI

#### Pasal 121

- (1) Dalam membuat kesimpulan Nilai, Penilai Properti wajib mempertimbangkan:
  - 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.
- (2) Kesimpulan Nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib diperoleh dengan cara:
- a. mengukur kehandalan hasil penilaian yang didapatkan dari penggunaan beberapa Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian yang berbeda;
  - b. menghubungkan dan merekonsiliasi hasil penilaian yang didapatkan dari penggunaan beberapa Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian yang berbeda; dan
  - c. menentukan bahwa kesimpulan Nilai merupakan hasil penilaian pada lebih dari satu Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian.

#### Pasal 122

Penilai Properti wajib mengungkapkan secara jelas dalam Laporan Penilaian Properti mengenai prosedur penyesuaian dan rekonsiliasi yang dilakukan untuk memperoleh kesimpulan Nilai, termasuk:

- a. alasan-alasan penerapan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian yang digunakan;
- b. pertimbangan dalam melakukan penyesuaian laporan laba rugi dan laporan arus kas, dalam hal Penilai Properti menggunakan data dan informasi dari laporan keuangan;
- c. pertimbangan dalam melakukan penyesuaian proyeksi yang diperoleh dari pihak pemberi tugas, dalam hal Penilai Properti menggunakan data dan informasi dari pemberi tugas; dan
- d. rekonsiliasi terhadap indikasi Nilai yang dihasilkan oleh masing-masing Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian yang digunakan.

#### Pasal 123

Kesimpulan Nilai wajib dinyatakan dalam satu nilai tunggal (*single amount*) dalam mata uang yang sesuai dengan mata

uang yang digunakan di dalam laporan keuangan objek Penilaian.

BAB XXI  
LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

Pasal 124

- (1) Penilai Properti yang melakukan Penugasan Penilaian Profesional wajib membuat Laporan Penilaian Properti.
- (2) Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib berbentuk laporan lengkap (*narrative report* atau *long form report*) dan laporan ringkas (*short form report*).
- (3) Laporan ringkas (*short form report*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan ringkasan seluruh informasi penting dari Laporan Penilaian Properti yang berbentuk laporan lengkap (*long form report*).
- (4) Laporan ringkas (*short form report*) dapat disajikan secara terpisah namun merupakan satu kesatuan dari Laporan Penilaian Properti.
- (5) Jenis dan isi laporan tergantung pada penggunaan laporan penilaian, persyaratan hukum jenis properti, dan sifat dasar serta kompleksitas penugasan.
- (6) Penilai Properti wajib mengungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti, ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan kewajiban pelaporan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.
- (7) Penilai Properti wajib menggunakan definisi dan istilah-istilah sebagaimana dimaksud dalam pasal 1.
- (8) Dalam hal Penilai Properti menggunakan definisi dan istilah-istilah lain yang tidak ditetapkan dalam Peraturan ini, maka definisi dan istilah-istilah lain tersebut wajib diungkapkan secara jelas dalam Laporan Penilaian Properti.

Pasal 125

Laporan Penilai Properti sebagaimana dimaksud dalam pasal 124 ayat (2) yang berbentuk laporan lengkap (*narrative report* atau *long form report*) paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Surat Pengantar
- b. Daftar Isi
- c. Pendahuluan
- d. Tinjauan Pasar
- e. Pengungkapan atas aset
- f. Data dan Informasi
- g. Pertimbangan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian
- h. Penggunaan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian
- i. Perhitungan Indikasi Nilai
- j. Rekonsiliasi Estimasi Nilai dan Kesimpulan Nilai
- k. Pernyataan Penilai Properti
- l. Kualifikasi Penilai Properti
- m. Tanda Tangan Penilaian Properti
- n. Lampiran

#### Pasal 126

- (1) Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 wajib disusun sesuai dengan ketentuan mengenai bentuk dan isi Laporan Penilaian Properti.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan isi Laporan Penilaian Properti ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- (3) Bentuk dan isi Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 wajib mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

## BAB XXII

### KETENTUAN SANKSI

#### Pasal 127

- (1) Setiap pihak yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 5, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 15, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27, Pasal 28, Pasal 29, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 33, Pasal 34, Pasal 35, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, Pasal 45, Pasal 46, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 54, Pasal 55, Pasal 60, Pasal 61, Pasal 62, Pasal 63, Pasal 64, Pasal 66, Pasal 67, Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, Pasal 72, Pasal 73, Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77, Pasal 78, Pasal 81, Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85, Pasal 89, Pasal 92, Pasal 93, Pasal 99, Pasal 100, Pasal 101, Pasal 102, Pasal 105, Pasal 106, Pasal 107, Pasal 110, Pasal 111, Pasal 112, Pasal 113, Pasal 114, Pasal 116, Pasal 117, Pasal 119, Pasal 120, Pasal 121, Pasal 122, Pasal 123, Pasal 124, dan Pasal 126 dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan juga kepada pihak yang menyebabkan terjadinya pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dijatuhkan oleh Otoritas jasa Keuangan.
- (4) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. denda yaitu kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu;
  - c. pembatasan kegiatan usaha;
  - d. pembekuan kegiatan usaha;
  - e. pencabutan izin usaha;
  - f. pembatalan persetujuan; dan/atau
  - g. pembatalan pendaftaran.
- (5) Tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (6) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, atau huruf g dapat dikenakan dengan atau tanpa didahului pengenaan sanksi administratif berupa peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a.
- (7) Sanksi administratif berupa denda sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b dapat dikenakan secara tersendiri atau secara bersama-sama dengan pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, atau huruf g.

#### Pasal 128

Selain sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 ayat (4), Otoritas Jasa Keuangan dapat melakukan tindakan tertentu terhadap setiap pihak yang melakukan pelanggaran ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.

#### Pasal 129

Otoritas Jasa Keuangan dapat mengumumkan pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 ayat (4) dan tindakan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 kepada masyarakat.

### BAB XXIII

#### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 130

Proses Penilaian Properti dan penyajian Laporan Penilaian Properti yang telah dimulai dan masih dalam proses penyelesaian sebelum Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku, tetap diproses berdasarkan ketentuan Peraturan Nomor VIII.C.4, lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Nomor Kep- 478/BL/2009 tanggal 31 Desember 2009 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal beserta Peraturan Nomor VIII.C.4 yang merupakan lampirannya.

BAB XXIV  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 131

Pada saat Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku, Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Nomor Kep- 478/BL/2009 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal beserta Peraturan Nomor VIII.C.4 yang merupakan lampirannya, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 132

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal

KETUA DEWAN KOMISIONER  
OTORITAS JASA KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA

WIMBOH SANTOSO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2018 NOMOR

DRAFT

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

I. UMUM

Penilai adalah orang perseorangan yang dengan keahliannya menjalankan kegiatan penilaian di pasar modal. Ruang lingkup kegiatan penilaian yang dilakukan oleh penilai mencakup penilaian properti dan penilaian bisnis. Penilai Properti adalah penilai yang melakukan kegiatan penilaian properti.

Penilai yang telah terdaftar di Pasar Modal wajib mematuhi Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang disusun oleh asosiasi profesi penilai dan standar lain yang berlaku secara internasional jika belum diatur dalam SPI, sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang berlaku. Selain SPI, penilai juga diwajibkan mematuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan sebagai pedoman penilaian di Pasar Modal. Untuk pedoman penilaian yang dijadikan acuan oleh Penilai Properti adalah Peraturan Bapepam LK Nomor VIII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.

Dalam beberapa tahun terakhir, terdapat perubahan dan penyesuaian terhadap ketentuan pedoman dan standar yang berlaku pada profesi keuangan termasuk profesi penilai. Selain itu, pada praktiknya saat ini, terdapat ketidaksesuaian implementasi atau penggunaan Peraturan Bapepam LK Nomor VIII.C.4, baik bagi penilai maupun Otoritas Jasa Keuangan sebagai pengawas.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, perlu untuk mengganti peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian properti di pasar modal yang diterbitkan sebelumnya terbentuknya Otoritas Jasa Keuangan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, dengan maksud untuk harmonisasi

antar peraturan perundang-undangan tentang penilai serta kebutuhan pengawasan dan proses penelaahan internal OJK.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

#### Ayat (1)

Cukup jelas.

#### Ayat (2)

Untuk menyikapi perkembangan saat ini dan masa mendatang, yang tidak menutup kemungkinan munculnya bisnis model yang penilaiannya belum tercakup dalam ruang lingkup yang ada maka Penilai Properti dapat menggunakan standar penilaian lain yang lazim digunakan secara internasional, sehingga dapat mencerminkan Nilai sebenarnya dari objek Penilaian, sepanjang belum diatur dalam standar penilaian Indonesia dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, dan tidak dinyatakan lain oleh Otoritas Jasa Keuangan.

#### Ayat (3)

Cukup jelas.

### Pasal 3

Nilai dalam Penggunaan yang dimaksud adalah nilai yang diberikan oleh aset tertentu kepada badan usaha dimana aset tersebut merupakan bagian dari badan usaha tanpa memperdulikan penggunaan terbaik dan tertinggi dari aset tersebut, atau jumlah uang yang dapat diperoleh atas penjualannya.

### Pasal 4

Cukup jelas.

### Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Alasan Penilai Properti diberhentikan oleh pemberi tugas antara lain meninggal dunia, surat tanda terdaftar Penilai Properti dibekukan oleh Otoritas Jasa Keuangan, sakit, dan lain-lain.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Bentuk kertas kerja penilaian properti antara lain berupa program penilaian, analisis, memorandum, surat konfirmasi, surat representasi, ikhtisar dari dokumen-dokumen pemberi tugas, dokumen properti pembanding, seluruh dokumen yang berkaitan dengan hasil Inspeksi, bukti konfirmasi status dan posisi hukum atas obyek penilaian dari pemberi tugas, dan daftar atau komentar yang dibuat atau diperoleh oleh Penilai Properti dalam rangka Penugasan Penilaian Profesional.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Permintaan secara tertulis dari Penilai Properti kepada pemberi tugas untuk memperoleh data antara lain legalitas objek Penilaian dan perizinan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Penyesuaian di dalam Pendekatan Pasar dilakukan terhadap faktor:

- a. lokasi antara lain dengan memperhatikan lingkungan, akses, dan fasilitas;
- b. peruntukan (*zoning*) antara lain dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat penilaian;
- c. sifat-sifat fisik objek Penilaian
  1. tanah antara lain dengan memperhatikan fisik, luasan, bentuk, dan elevasi;
  2. bangunan antara lain dengan memperhatikan kondisi dan fasilitas bangunan; dan
  3. objek Penilaian lainnya disesuaikan dengan karakteristik jenis objek Penilaian.

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Kondisi penjualan yang dimaksud 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*).

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Perbedaan karakteristik fisik antara properti pembanding 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.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Ayat (1)

Penyesuaian perbedaan antara data objek Penilaian dengan data properti pembanding antara lain berupa kondisi fisik dan lokasi dalam bentuk persentase.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 48

Ayat (1)

Penyesuaian perbedaan antara data objek Penilaian dengan data properti pembanding antara lain berupa kondisi fisik dan lokasi dalam satuan uang.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perbedaan yang dimaksud seperti: ketinggian tanah (elevasi), topografi, struktur tanah dapat dilakukan penyesuaian dengan memperhitungkan biaya pengurukan (*cut and fill*).

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 50

Grid tersebut merupakan bagian untuk melakukan rekonsiliasi terhadap beberapa indikasi Nilai dari properti pembanding yang telah disesuaikan.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Teknik penyisaan 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.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Huruf a

1. biaya langsung, antara lain biaya persiapan lahan, biaya material, dan biaya tenaga kerja;
2. biaya tidak langsung, antara lain biaya survei, biaya perizinan, biaya asuransi, biaya lain-lain (*overhead cost*), keuntungan, dan pajak; dan
3. harga satuan yang digunakan, meliputi biaya bahan dan biaya upah;

Huruf b

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Angka 1

Huruf a)

Lokasi meliputi wilayah, aksesibilitas, dan kondisi sosial.

Huruf b)

Kondisi ekonomi meliputi analisis pasar, pertumbuhan dan arah perkembangan ekonomi.

Huruf c)

karateristik 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.

Angka 2

Huruf a)

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.

Huruf b)

Cukup jelas.

Huruf c)

Cukup jelas.

Huruf d)

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Pasal 102

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114

Cukup jelas.

Pasal 115

Cukup jelas.

Pasal 116

Cukup jelas.

Pasal 117

Cukup jelas.

Pasal 118

Cukup jelas.

Pasal 119

Cukup jelas.

Pasal 120

Cukup jelas.

Pasal 121

Cukup jelas.

Pasal 122

Cukup jelas.

Pasal 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Cukup jelas.

Pasal 125

Cukup jelas.

Pasal 126

Cukup jelas.

Pasal 127

Cukup jelas.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas.

Pasal 131

Cukup jelas.

Pasal 132

Cukup jelas