

Yth.

Penilai Properti
di tempat.

SURAT EDARAN OTORITAS JASA KEUANGAN

NOMOR..../SEOJK.04/....

TENTANG

PEDOMAN PENILAIAN DAN PENYAJIAN LAPORAN PENILAIAN PROPERTI
DI PASAR MODAL

Dalam rangka pelaksanaan amanat ketentuan Pasal Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor/POJK.04/.... tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor ...), perlu mengatur ketentuan mengenai pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian properti di Pasar Modal, dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan sebagai berikut:

I. KETENTUAN UMUM

Dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan ini yang dimaksud dengan:

1. Penilai adalah orang perseorangan yang dengan keahliannya menjalankan kegiatan penilaian di pasar modal.
2. Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek Penilaian.
3. Penilai Properti adalah Penilai yang melakukan kegiatan penilaian properti sebagaimana 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 Data Pasar (*Market Data 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.

II. INSPEKSI

Dalam melakukan Inspeksi, berlaku ketentuan sebagai berikut:

1. Objek Inspeksi adalah objek Penilaian yang meliputi Aset Operasional dan/atau Aset Non Operasional.
2. Penilai Properti wajib mengajukan permintaan secara tertulis kepada pemberi tugas untuk memperoleh data objek Penilaian, antara lain legalitas objek Penilaian dan perizinan.
3. Penilai Properti wajib melakukan identifikasi untuk memperoleh informasi secara objektif atas kondisi objek Penilaian.
4. Penilai Properti wajib mengidentifikasi legalitas objek Penilaian dan perizinan, yaitu:
 - a. jenis kepemilikan atau penguasaan, antara lain:
 - 1) hak milik;
 - 2) hak guna bangunan;
 - 3) hak guna usaha;
 - 4) hak bangun serah guna (*built operating transfer*);
 - 5) sewa guna properti (*leasing*); atau
 - 6) hak dan penguasaan lainnya.
 - b. identitas pemegang hak atas objek Penilaian;
 - c. syarat dan ketentuan objek Penilaian, antara lain:
 - 1) perjanjian-perjanjian yang mengikat objek Penilaian;
 - 2) dampak atas rencana tata ruang dan tata kota, lingkungan, dan rencana tata ruang dan tata kota lainnya;
 - 3) dampak atas rencana pemerintah untuk wilayah yang terkena pembatasan pembangunan; dan/atau
 - 4) pelanggaran atas peraturan perundang-undangan.
5. Penilai Properti wajib melakukan verifikasi untuk memeriksa kesesuaian antara data objek Penilaian yang diperoleh dari pemberi tugas dengan kondisi objek Penilaian.
6. Penilai Properti wajib memperoleh daftar aset dan/atau bukti kepemilikan lainnya dari pemberi tugas dan melakukan konfirmasi untuk memastikan legalitas objek Penilaian sebagaimana dimaksud pada angka 4.
7. Penilai Properti wajib mengungkapkan tentang keraguan atas legalitas objek Penilaian setelah melakukan konfirmasi sebagaimana dimaksud pada angka 6 yang dapat mempengaruhi nilai (jika ada).

8. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap tanah, maka selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 sampai dengan angka 7 berlaku pula ketentuan:
 - a. Inspeksi atas tanah dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
 - 1) kondisi fisik tanah, termasuk bentuk, ukuran, elevasi, topografi, keadaan permukaan (*contour*), luasan, dan batas-batas.
 - 2) karakteristik umum wilayah, kota, lingkungan setempat, fasilitas lingkungan, sosial, ekonomi, dan lingkungan lainnya serta peraturan perundang-undangan yang mempengaruhi Nilai;
 - 3) penggunaan lahan pada saat Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*); dan
 - 4) pengembangan (*improvement*) yang ada.
 - b. Dalam hal Penilai Properti tidak memperoleh ukuran objek Penilaian yang pasti sebagaimana dimaksud dalam butir a angka 1), maka Penilai Properti dapat melakukan pengukuran sendiri secara profesional dan wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.
9. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap bangunan, maka selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 sampai dengan angka 7 berlaku pula ketentuan:
 - a. Inspeksi atas bangunan dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
 - 1) spesifikasi teknis bangunan, meliputi jenis bangunan, jenis konstruksi, jumlah lantai, bentuk dan ukuran serta peralatan penunjang bangunan;
 - 2) kondisi fisik bangunan;
 - 3) penggunaan bangunan pada saat Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*);
 - 4) izin mendirikan bangunan;
 - 5) Peraturan Pemerintah Daerah mengenai tata bangunan di wilayah lokasi properti; dan
 - 6) data dan informasi antara lain tentang tarif sewa, tingkat hunian, daftar penyewa, biaya operasi dan kondisi operasional secara umum, dalam hal untuk bangunan komersial seperti perkantoran yang disewakan dan pusat perbelanjaan.

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

- a. Inspeksi atas prasarana dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
 - 1) spesifikasi teknis prasarana, meliputi jenis prasarana, jenis konstruksi, bentuk dan ukuran; dan
 - 2) kondisi fisik prasarana.
 - b. Dalam hal Penilai Properti tidak memperoleh ukuran objek Penilaian yang pasti sebagaimana dimaksud dalam butir a angka 1), maka Penilai Properti dapat melakukan pengukuran sendiri secara profesional dan wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.
12. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap properti perkebunan, maka selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 sampai dengan angka 7 berlaku pula ketentuan:
- a. Inspeksi atas properti perkebunan dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi, antara lain:
 - 1) jenis komoditas tanaman yang dikembangkan, luas areal keseluruhan dan areal tertanam, lokasi kebun, sarana dan prasarana perkebunan yang ada;
 - 2) sarana dan prasarana umum yang ada disekitar lokasi perkebunan;
 - 3) iklim di wilayah lokasi perkebunan;
 - 4) keadaan pasar, baik untuk komoditas yang dihasilkan maupun perkebunan itu sendiri;
 - 5) Peraturan Pemerintah mengenai jenis perkebunan yang menjadi objek Penilaian serta komoditas yang dihasilkan;
 - 6) tanaman perkebunan, dengan memenuhi ketentuan antara lain:
 - a) Inspeksi atas tanaman dapat dilakukan secara acak maupun satu demi satu (sensus);
 - b) pada Inspeksi tanaman secara acak Penilai Properti wajib mengungkapkan secara jelas cara pengambilan dan penentuan sampel beserta alasannya dalam Laporan Penilaian Properti; dan
 - c) Inspeksi atas tanaman dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
 - (1) varietas tanaman atau jenis bibit yang dikembangkan;
 - (2) usia tanaman;

- (3) luas area tertanam per usia tanaman;
 - (4) jarak tanam dan kerapatan tanaman;
 - (5) kondisi tanaman termasuk perlakuan pemeliharaan tanaman, pemupukan, pencegahan dan pemberantasan hama penyakit tanaman;
 - (6) pembibitan, meliputi sumber bibit, metode pembibitan dan ketersediaan bibit; dan
 - (7) data dan informasi tentang produktivitas tanaman, kualitas produk, sistem pemanenan, pengumpulan hasil dan perlakuan hasil panen, untuk tanaman yang telah berproduksi.
- 7) Inspeksi atas tanah perkebunan dilakukan sesuai dengan Inspeksi tanah secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 8 serta wajib diperoleh tambahan data dan informasi, antara lain:
- a) Sertifikat atau jenis hak penggunaan tanah;
 - b) Luas tanah, perincian luas tertanam, luas untuk sarana dan prasarana kebun, luas untuk pembibitan, luas tanah yang belum dikembangkan serta luas tanah yang tidak dapat ditanami; dan
 - c) Tingkat kesuburan tanah serta kesesuaian lahan untuk jenis komoditas perkebunan yang dikembangkan;
- 8) Inspeksi atas bangunan yang tercakup dalam properti perkebunan dilakukan sesuai dengan Inspeksi bangunan secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 9;
- 9) Inspeksi atas mesin dan peralatan yang tercakup dalam properti perkebunan dapat dilakukan sesuai dengan Inspeksi mesin dan peralatan secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 10; dan
- 10) Inspeksi atas prasarana yang tercakup dalam properti perkebunan dilakukan sesuai dengan inspeksi prasarana secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 12.
- b. Dalam hal Penilai Properti tidak memperoleh ukuran objek Penilaian yang pasti sebagaimana dimaksud dalam huruf a angka 7 huruf b), maka Penilai Properti dapat melakukan pengukuran

sendiri secara profesional dan wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.

13. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap properti kehutanan, maka selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 sampai dengan angka 7 berlaku pula ketentuan:

a. Inspeksi atas properti kehutanan yang berupa hak pengelolaan hutan alam dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:

- 1) jenis dari hak atau kuasa kehutanan yang dimiliki termasuk persyaratan-persyaratan dan batasan-batasan yang tercantum didalamnya beserta dokumen pendukungnya;
- 2) keadaan wilayah disekitar lokasi hutan termasuk sarana dan prasarana yang ada;
- 3) iklim di wilayah lokasi hutan;
- 4) keadaan pasar untuk tiap-tiap jenis tegakan kayu yang terkandung serta produk olahan kayu;
- 5) Peraturan Pemerintah mengenai kehutanan yang menjadi objek Penilaian serta komoditas yang dihasilkan;
- 6) tegakan kayu yang terkandung didalam hutan yang menjadi objek Penilaian, dengan memenuhi ketentuan antara lain:
 - a) Inspeksi atas tegakan kayu dapat dilakukan dengan cara membandingkan kandungan tegakan kayu dengan dokumen nilai rata-rata potensi tegakan atau melakukan sampling secara acak maupun satu demi satu (sensus);
 - b) pada Inspeksi tegakan sebagaimana dimaksud pada huruf a) Penilai Properti wajib mengungkapkan secara jelas cara pengambilan dan penentuan sampel beserta alasannya dalam kertas kerja Penilai Properti dan Laporan Penilaian Properti; dan
 - c) Inspeksi atas tegakan dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
 - (1) jenis-jenis kayu yang terkandung di dalam hutan yang menjadi objek Penilaian;
 - (2) diameter dan ketinggian tiap tegakan serta jumlah tegakan untuk masing-masing jenis kayu termasuk volume dan jumlah pohon rata-rata per satuan luas; dan

- (3) luas area dan kondisi umum hutan;
- 7) Inspeksi atas bangunan yang tercakup dalam properti kehutanan yang berupa hak pengelolaan hutan alam dilakukan sesuai dengan Inspeksi bangunan secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 9;
 - 8) Inspeksi atas mesin dan peralatan yang tercakup dalam properti kehutanan yang berupa hak pengelolaan hutan alam dilakukan sesuai dengan Inspeksi mesin dan peralatan secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 10; dan
 - 9) Inspeksi atas prasarana yang tercakup dalam properti kehutanan yang berupa hak pengelolaan hutan alam dilakukan sesuai dengan Inspeksi prasarana secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 11.
- b. Inspeksi atas properti kehutanan yang berupa budidaya Hutan Tanaman dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi, antara lain:
- 1) jenis komoditas tanaman yang di kembangkan, luas areal keseluruhan dan areal tertanam, lokasi hutan, serta sarana dan prasarana hutan yang ada;
 - 2) sarana dan prasarana umum yang ada disekitar lokasi hutan;
 - 3) iklim di wilayah lokasi hutan;
 - 4) keadaan pasar, baik untuk komoditas yang dihasilkan maupun hutan budidaya tanaman itu sendiri;
 - 5) Peraturan Pemerintah mengenai jenis hutan budidaya tanaman yang menjadi objek Penilaian serta komoditas yang dihasilkan;
 - 6) tanaman hutan budidaya, dengan memenuhi ketentuan antara lain:
 - a) Inspeksi atas tanaman hutan budidaya dapat dilakukan dengan cara membandingkan jumlah tanaman hutan budidaya dengan hasil inventarisasi yang telah dilakukan, atau melakukan sampling secara acak maupun satu demi satu (sensus);
 - b) pada Inspeksi tanaman hutan budidaya sebagaimana dimaksud pada huruf a) Penilai Properti wajib mengungkapkan secara jelas cara pengambilan dan

- penentuan sampel beserta alasannya dalam kertas kerja penilaian dan Laporan Penilaian Properti;
- c) Inspeksi atas tanaman hutan budidaya dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
- (1) varietas tanaman hutan budidaya atau jenis bibit yang dikembangkan;
 - (2) usia tanaman hutan budidaya;
 - (3) luas area tertanam per kelas usia tanaman;
 - (4) jarak tanam dan kerapatan tanaman;
 - (5) kondisi tanaman hutan budidaya termasuk perlakuan pemeliharaan tanaman, pemupukan, pencegahan dan pemberantasan hama penyakit tanaman;
 - (6) pembibitan, meliputi sumber bibit, metode pembibitan dan ketersediaan bibit; dan
 - (7) data dan informasi tentang sistem pemanenan, pengumpulan hasil dan perlakuan hasil panen, untuk tanaman hutan budidaya yang telah siap panen;
- 7) Inspeksi atas tanah yang tercakup dalam properti kehutanan berupa budidaya Hutan Tanaman dilakukan sesuai dengan Inspeksi tanah secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 8 serta wajib diperoleh tambahan data dan informasi, antara lain:
- a) sertifikat atau jenis hak penggunaan tanah;
 - b) luas tanah, perincian luas tertanam, luas untuk sarana dan prasarana, luas untuk pembibitan, luas tanah yang belum dikembangkan serta luas tanah yang tidak dapat ditanami; dan
 - c) tingkat kesuburan tanah serta kesesuaian lahan untuk jenis komoditas perkebunan yang dikembangkan.
- 8) Inspeksi atas bangunan yang tercakup dalam properti kehutanan berupa budidaya Hutan Tanaman dilakukan sesuai dengan Inspeksi bangunan secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 9;
- 9) Inspeksi atas mesin dan peralatan yang tercakup dalam properti kehutanan berupa budidaya Hutan Tanaman dilakukan sesuai

dengan Inspeksi mesin dan peralatan secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 10; dan

- 10) Inspeksi atas prasarana yang tercakup dalam properti kehutanan yang berupa budidaya Hutan Tanaman dilakukan sesuai dengan inspeksi prasarana secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 11.

14. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap properti pertambangan berupa hak atau Kuasa Pertambangan, maka selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 sampai dengan angka 7 berlaku pula ketentuan:

a. Inspeksi atas properti pertambangan berupa hak atau Kuasa Pertambangan dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi, antara lain:

- 1) jenis dari hak atau kuasa pertambangan yang dimiliki termasuk persyaratan-persyaratan dan batasan-batasan yang terkandung didalamnya;
- 2) keadaan wilayah disekitar lokasi tambang termasuk sarana dan prasarana yang ada;
- 3) Peraturan Pemerintah mengenai properti pertambangan yang menjadi objek Penilaian serta komoditas yang dihasilkan;
- 4) laporan survei atau penelitian geologi atas pertambangan yang menjadi objek Penilaian yang dilakukan oleh pihak lain yang kompeten untuk memperoleh data dan informasi tentang:
 - a) keadaan tambang secara umum termasuk luas areal dan formasi kandungan bahan tambang;
 - b) kualitas dan kuantitas kandungan bahan tambang serta variasi tebal dan kedalaman lapisan kandungan bahan tambang; dan
 - c) rekomendasi sistem eksploitasi bahan tambang, kemungkinan diperlukannya pengolahan lanjutan serta sistem pengangkutan bahan tambang; dan
- 5) Proyeksi volume eksploitasi pertahun yang diperoleh dari manajemen dengan memperhatikan kapasitas mesin dan peralatan, fasilitas lain yang tersedia dan keadaan pasar.

b. Inspeksi atas tanah yang tercakup dalam properti pertambangan berupa hak atau Kuasa Pertambangan dilakukan sesuai dengan

- Inspeksi tanah secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 8;
- c. Inspeksi atas bangunan yang tercakup dalam properti pertambangan berupa hak atau Kuasa Pertambangan dilakukan sesuai dengan Inspeksi bangunan secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 9;
 - d. Inspeksi atas mesin dan peralatan yang tercakup dalam properti pertambangan berupa hak atau Kuasa Pertambangan dilakukan sesuai dengan Inspeksi mesin dan peralatan secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 10; dan
 - e. Inspeksi atas prasarana yang tercakup dalam properti pertambangan berupa hak atau Kuasa Pertambangan dilakukan sesuai dengan inspeksi prasarana secara umum sebagaimana dimaksud dalam angka 11.
15. Dalam hal 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.

III. PENDEKATAN PENILAIAN, METODE PENILAIAN DAN PROSEDUR PENILAIAN

Dalam menggunakan Pendekatan Penilaian, Metode Penilaian, dan prosedur penilaian, Penilai Properti wajib:

1. memilih dan menerapkan Pendekatan Penilaian, Metode Penilaian, dan prosedur penilaian yang sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian, definisi Nilai yang dicari, dan karakteristik penilaian;
2. menggunakan paling kurang 2 (dua) Pendekatan Penilaian untuk memperoleh hasil penilaian yang akurat dan objektif.
3. Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam angka 2 terdiri dari:
 - a. Pendekatan Pasar (*Market Approach*);
 - b. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*); dan

- c. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).
4. Jenis-jenis objek Penilaian properti yang dapat dilakukan Penilaian dengan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian:
 - a. tanah kosong;
 - 1) tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) dan tidak menghasilkan pendapatan; dan
 - 2) 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. unit properti dengan status strata title;
 - c. properti dengan status bangun kelola dan serah (*built operate and transfer/BOT*);
 - d. properti industri termasuk mesin dan peralatan yang tidak memiliki data pasar;
 - e. Properti Khusus (*Specialized Property*); dan
 - f. barang-barang persediaan.

IV. PENILAIAN REAL PROPERTI

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

1. penilaian Real Properti dilakukan pada objek Penilaian berupa tanah dan bangunan serta prasarannya baik secara terpisah maupun dalam satu kesatuan.
2. melakukan identifikasi sifat dari objek Penilaian yang, mencakup antara lain:
 - a. lokasi;
 - b. uraian data fisik, antara lain luas, tata ruang (lay-out), kualitas konstruksi;
 - c. data yuridis;
 - d. aspek ekonomi serta parameter ekonomi atau parameter keuangan untuk objek Penilaian penghasil pendapatan;
 - e. perlengkapan properti (*trade fixtures*) yang bukan real properti;
 - f. pembatasan dalam perjanjian (*negative covenants*);
 - g. pengenaan pajak secara khusus; dan

- h. peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Mengungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti hal-hal yang mempengaruhi penilaian, antara lain:
- a. analisis kemungkinan penggabungan kepemilikan (*marriage atau assemblage value*) atau pemisahan hak kepemilikan (*component value*);
 - b. analisis pengaruh dari kemungkinan perubahan peruntukan tanah dan pembangunan infrastruktur, misalnya perluasan sistem utilitas publik atau koridor akses; dan
 - c. analisis kondisi pasar yang tidak menentu.
4. Dalam hal penilaian Real Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa tanah, maka Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. Nilai Pasar (*Market Value*) atas tanah merupakan Nilai Pasar (*Market Value*) dari:
 - 1) tanah kosong yang belum atau tanpa ada properti lain yang melekat di atasnya;
 - 2) tanah siap untuk dibangun;
 - 3) tanah dengan bangunan di atasnya untuk dikembangkan menjadi bangunan yang lebih produktif; dan
 - 4) tanah yang telah dikembangkan sesuai dengan peruntukan.
 - b. memperhatikan kemampuan ekonomis tanah dan posisi atau letak tanah.
 - c. Pendekatan Penilaian yang digunakan dalam melakukan penilaian Real Properti berupa tanah adalah:
 - 1) Pendekatan Pasar (*Market Approach*);
 - 2) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dengan metode penyisaan (*residual technique method*); atau
 - 3) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dengan metode penyisaan (*residual technique method*) hanya dipergunakan apabila:
 - a) Nilai Pasar (*Market Value*) atas tanah diperuntukkan sebagai bangunan komersial, seperti gedung perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan dan apartemen; atau

- b) asosiasi penilai tidak dapat menyediakan data dan informasi properti pembanding yang sebanding dan sejenis atas tanah yang menjadi objek Penilaian.
 - d. Dalam hal penilaian Real Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa tanah kosong, maka wajib menggunakan Pendekatan Pasar (*Market Approach*) atau metode penyisaan (*residual technique method*).
 - e. Dalam hal penilaian Real Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa tanah yang telah dikembangkan dan tanah yang belum dikembangkan, Penilai Properti wajib melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use analysis*) sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai penilaian properti dan tidak diperkenankan untuk mempertimbangkan adanya perubahan peruntukan objek Penilaian, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, koefisien dasar hijau, dan ketinggian bangunan.
5. Dalam hal penilaian Real Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa bangunan, maka Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. Indikasi Nilai Pasar (*Market Value*) atas Real Properti berupa bangunan merupakan bagian dari kesatuan nilai yang tidak terpisahkan dari unsur Nilai tanah dan Nilai bangunan.
 - b. Pemisahan Nilai bangunan (ekstraksi nilai) dari Real Properti berupa tanah dan bangunan tidak mencerminkan Nilai Pasar (*Market Value*) atas bangunan secara tersendiri melainkan hanya indikasi Nilai.
 - c. Penentuan indikasi Nilai sebagaimana dimaksud pada huruf b hanya dapat dilakukan melalui Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dengan memperhitungkan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) dikurangi dengan penyusutan.
 - d. Penilaian Real Properti yang berupa bangunan yang berdiri diatas tanah milik pihak lain wajib memperhatikan perjanjian penggunaan tanah.
 - e. Penilaian Real Properti yang berupa bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf d wajib dilakukan dengan menyesuaikan

- tingkat penyusutan bangunan berdasarkan jangka waktu penggunaan tanah yang masih tersisa.
- f. Penilaian Real Properti yang berupa bangunan dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dengan metode penyisaan (*residual technique method*).
6. Dalam hal penilaian Real Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa strata title, maka Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. strata title merupakan bangunan yang berdiri diatas tanah milik bersama dengan status kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
 - b. penentuan Nilai Pasar (*Market Value*) atas Real Properti berupa strata title dapat dilakukan dengan menggunakan Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) atau Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*).
 - c. penentuan Nilai Pasar (*Market Value*) atas Real Properti berupa strata title dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) hanya dapat dilakukan apabila tersedia data berupa harga sewa dan harga jual dari properti pembanding yang sebanding dan sejenis.
7. Dalam hal penilaian Real Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa properti komersial, maka Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. properti komersial merupakan properti yang memiliki potensi untuk dioperasikan dalam jangka panjang dan menghasilkan pendapatan bagi pemiliknya.
 - b. memperoleh informasi dari pihak manajemen tentang kondisi yang dapat mempengaruhi pendapatan objek Penilaian.
 - c. penilaian Real Properti yang berupa bangunan dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dengan metode penyisaan (*residual technique method*).
 - d. penilaian Real Properti yang berupa properti komersial, dapat menggunakan Pendekatan Penilaian sebagai berikut:
 - 1) Pendekatan Pasar (*Market Approach*);
 - 2) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*); dan
 - 3) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).

- e. penentuan Nilai Pasar (*Market Value*) atas Real Properti berupa properti komersial dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), wajib menggunakan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*).
8. Dalam hal penilaian Real Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa properti perhotelan, maka Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. melakukan analisis atas data dan informasi, paling kurang meliputi:
 - 1) perkembangan wisatawan di daerah sekitar;
 - 2) jumlah hotel di daerah sekitar;
 - 3) hotel yang menjadi pesaing;
 - 4) tarif kamar hotel di daerah sekitar;
 - 5) tingkat hunian dari hotel di daerah sekitar; dan
 - 6) kondisi yang mempengaruhi pendapatan hotel yang menjadi objek Penilaian.
 - b. melakukan analisis atas keunggulan dan kelemahan objek Penilaian dibandingkan dengan hotel pesaing.
 - c. penentuan Nilai Pasar (*Market Value*) atas Real Properti berupa properti perhotelan dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), wajib menggunakan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*).
 - d. unsur pendapatan yang digunakan dalam metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*) sebagaimana dimaksud pada huruf c, paling kurang meliputi:
 - 1) Pendapatan kamar;
 - 2) Pendapatan makanan dan minuman; dan
 - 3) Pendapatan lainnya yang berhubungan langsung dengan kegiatan hotel.
9. Dalam hal penilaian Real Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa properti perkantoran, maka Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. melakukan analisis atas data dan informasi, paling kurang meliputi:
 - 1) perkembangan kegiatan usaha di daerah sekitar lokasi;
 - 2) jumlah gedung perkantoran di daerah sekitar lokasi;

- 3) gedung perkantoran lain yang menjadi pesaing;
 - 4) tarif sewa ruang perkantoran di daerah sekitar lokasi;
 - 5) tingkat hunian dari perkantoran di daerah sekitar lokasi; dan
 - 6) kondisi yang mempengaruhi pendapatan objek Penilaian.
- b. melakukan analisis atas keunggulan dan kelemahan objek Penilaian dibandingkan dengan perkantoran pesaing.
 - c. penentuan Nilai Pasar (*Market Value*) atas Real Properti berupa properti perkantoran dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), wajib menggunakan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*).
 - d. unsur pendapatan yang digunakan dalam metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*) sebagaimana dimaksud pada huruf c, paling kurang meliputi:
 - 1) Pendapatan sewa dan *service charge*; dan
 - 2) Pendapatan lainnya yang berhubungan langsung dengan kegiatan properti perkantoran.
10. Dalam hal penilaian Real Properti dilakukan atas objek Penilaian berupa properti pusat perbelanjaan, maka Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. melakukan analisis atas data dan informasi, paling kurang meliputi:
 - 1) perkembangan kegiatan usaha perbelanjaan di daerah sekitar lokasi;
 - 2) jumlah pusat perbelanjaan di daerah sekitar lokasi;
 - 3) pusat perbelanjaan lain yang menjadi pesaing;
 - 4) tarif sewa lantai pusat perbelanjaan di daerah sekitar lokasi;
 - 5) tingkat isian dari pusat perbelanjaan di daerah sekitar lokasi; dan
 - 6) kondisi yang mempengaruhi pendapatan pusat perbelanjaan yang menjadi objek Penilaian.
 - b. melakukan analisis atas keunggulan dan kelemahan objek Penilaian dibandingkan dengan pusat perbelanjaan pesaing.
 - c. penentuan Nilai Pasar (*Market Value*) atas Real Properti berupa properti pusat perbelanjaan dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), wajib menggunakan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*).

- d. unsur pendapatan yang digunakan dalam metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*) sebagaimana dimaksud pada huruf c, paling kurang meliputi:
- 1) pendapatan sewa dan *service charge*;
 - 2) pendapatan lainnya yang berhubungan langsung dengan kegiatan properti pusat perbelanjaan;

V. PENILAIAN PERSONAL PROPERTI

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

1. 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.
2. Dalam hal mesin dan peralatan merupakan properti milik pihak ketiga, maka tidak dimasukkan dalam penilaian.
3. Dalam hal Mesin dan Peralatan terdiri dari klasifikasi Properti Khusus (*Specialized Property*) dan bukan Properti Khusus maka kesimpulan Nilai dibuat berdasarkan masing-masing klasifikasi dan tidak dapat digabung.
4. 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;
5. 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*).
6. Dalam hal menggunakan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*), maka besarnya penyusutan atas mesin dan peralatan ditetapkan dengan metode penyusutan berikut:
- a. Metode ekstraksi pasar
 - 1) Metode ekstraksi pasar 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.

b. Metode umur ekonomis

- 1) Dalam menghitung penyusutan dengan menggunakan metode umur ekonomis, 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 persen*) dikurangi dengan

presentase pembagian sisa umur ekonomis dengan umur ekonomis mesin dan peralatan yang menjadi objek Penilaian.

c. Metode *breakdown*

Di dalam metode *breakdown*, depresiasi dikelompokkan kedalam tiga bagian utama yaitu:

- 1) Kemunduran fisik (*Physical Deterioration*);
 - a) faktor penyebab Kemunduran fisik, yaitu:
 - (1) Akibat umur;
 - (2) intensitas penggunaan;
 - (3) cara pemeliharaan; dan
 - (4) Kondisi terlihat.
 - b) Prosedur perhitungan penyusutan berdasarkan kemunduran fisik (*physical deterioration*), antara lain:
 - (1) kemunduran fisik yang tidak dapat diperbaiki (*incurable*) didasarkan pada faktor umur, dihitung dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis; atau
 - (2) kemunduran fisik yang dapat diperbaiki (*curable*) didasarkan pada faktor kondisi terlihat, dihitung dengan cara memperkirakan besaran biaya perbaikan yang diperlukan.
- 2) keusangan fungsional (*Functional Obsolescence*);
 - a) Penyusutan akibat keusangan fungsional yang diakibatkan oleh sebab-sebab yang timbul dari mesin dan peralatan yang menjadi objek Penilaian tetapi diluar kemunduran fisik, antara lain:
 - (1) Ketinggalan teknologi;
 - (2) Perencanaan yang tidak optimal;
 - (3) Ketidakseimbangan yang berhubungan dengan ukuran, model, bentuk dan kapasitas;
 - (4) Tidak tersedianya peralatan penunjang yang semestinya ada; dan
 - (5) Penggunaan yang tidak sesuai dengan fungsi semula.
 - b) 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.

- 3) Keusangan ekonomis (*Economic Obsolescence*),
 - a) Penyusutan akibat keusangan ekonomis diakibatkan oleh sebab-sebab yang timbul dari luar, antara lain:
 - (1) peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - (2) perubahan sosial ekonomi masyarakat;
 - (3) kondisi perekonomian;
 - (4) masa penggunaan tanah dan bangunan yang terbatas;
 - (5) kelangkaan bahan baku; dan
 - (6) isu lingkungan hidup.
 - b) penyusutan akibat keusangan ekonomis dari mesin dan peralatan yang menjadi objek Penilaian dapat dihitung dengan cara, antara lain:
 - (1) dalam hal terdapat data pasar, digunakan perbandingan harga penjualan pada saat sebelum dan sesudah terjadinya keusangan ekonomis; dan
 - (2) dari tingkat pemanfaatan kapasitas pada saat sebelum dan sesudah terjadinya keusangan ekonomis.

7. 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*).

VI. PENILAIAN PROPERTI PERKEBUNAN

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.
4. 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 antara lain meliputi:
 - 1) mengidentifikasi jumlah dan jenis data yang diperlukan;
 - 2) mengidentifikasi sumber data;
 - 3) mengidentifikasi kebutuhan tenaga kerja;
 - 4) membuat rencana kerja; dan
 - 5) mengidentifikasi peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang perkebunan.
- c. melakukan pengumpulan data dan analisis data, yaitu:
 - 1) data umum, antara lain meliputi:
 - a) lokasi yang meliputi wilayah, aksesibilitas, dan kondisi sosial;
 - b) kondisi ekonomi yang meliputi analisis pasar, pertumbuhan dan arah perkembangan ekonomi; dan
 - c) karakteristik lahan secara umum yang meliputi iklim, ketinggian dari permukaan laut, topografi, kedalaman efektif tanah, jenis, fisik dan kimia tanah, sumber air dan sistem pengairan (*drainase*), dan batuan dipermukaan dan di dalam tanah.
 - 2) data khusus, antara lain meliputi:
 - 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;
 - 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 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai penilaian properti 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.
5. Pendekatan Penilaian yang digunakan dalam penilaian properti perkebunan adalah:
- a. Pendekatan Pasar (*Market Approach*) hanya dapat digunakan apabila diperoleh properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan objek Penilaian.
 - b. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) hanya dapat digunakan untuk penilaian properti perkebunan yang memiliki tanaman menghasilkan.
 - c. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) hanya dapat digunakan untuk penilaian Properti Perkebunan yang seluruhnya terdiri dari tanaman belum menghasilkan.
 - d. 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.
 - e. Untuk memperoleh nilai aktiva non tanaman dalam teknik ekstraksi sebagaimana dimaksud pada huruf d, wajib menggunakan Pendekatan Biaya dan/atau Pendekatan Pasar.
6. 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, antara lain:
 - 1) bangunan kantor dan perumahan;
 - 2) bangunan kantor dan perumahan;
 - 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 antara lain:
 - 1) biaya pembebasan tanah; dan
 - 2) biaya administrasi dan pengadaan tanah, yang meliputi, antara lain:
 - a) biaya pendaftaran hak guna usaha;
 - b) biaya pengukuran;
 - c) biaya panitia;
 - d) biaya analisis tata guna lahan;
 - e) biaya pembuatan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL);
 - f) biaya ganti rugi tanam tumbuh (jika ada); dan
 - g) biaya-biaya lain yang dibayarkan.
7. 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.
8. Metode Penilaian properti perkebunan yang memiliki tanaman menghasilkan wajib menggunakan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*).
9. Prosedur yang wajib dilakukan dalam menggunakan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*) sebagaimana dimaksud dalam pada angka 8, 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.

VII. PENILAIAN PROPERTI KEHUTANAN

1. 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.
2. Pendekatan Penilaian yang dapat digunakan dalam penilaian properti kehutanan berupa Hak Pengelolaan Hutan adalah Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dan/atau Pendekatan Pasar (*Market Approach*).
3. 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 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.
4. 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*).
5. 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.
6. Penilai Properti dalam melakukan penilaian terhadap properti kehutanan wajib memperoleh pemahaman yang memadai tentang jenis

dan karakteristik properti kehutanan yang dinilai. komponen penting yang perlu dipertimbangkan adalah sebagai berikut:

- a. Properti kehutanan dengan sistem silvikultur Tebang Pilih Tanam Indonesia (TPTI)
 - 1) Penataan Areal Kerja;
 - 2) Inventarisasi Tegakan Sebelum Penebangan;
 - 3) Pembukaan Wilayah Hutan;
 - 4) Penebangan;
 - 5) Pembebasan;
 - 6) Inventarisasi Tegakan Tinggal;
 - 7) Pengadaan Bibit;
 - 8) Penanaman Pengayaan;
 - 9) Pemeliharaan Tahapan Pertama;
 - 10) Pemeliharaan Lanjutan (Pembebasan dan Penjarangan); dan
 - 11) Perlindungan dan Penelitian.
- b. Properti kehutanan dengan sistem silvikultur Tebang Habis Permudaan Buatan Alam (THPB)
 - 1) Penataan Areal Kerja;
 - 2) Pembibitan;
 - 3) Pembukaan Wilayah Hutan;
 - 4) Penebangan;
 - 5) Penyaradan;
 - 6) Pengangkutan;
 - 7) Pengumpulan;
 - 8) Penanaman;
 - 9) Pemeliharaan; dan
 - 10) Perlindungan dan Penelitian.
- c. Properti kehutanan dengan sistem silvikultur Tebang Habis Permudaan Alam (THPA)
 - 1) Inventarisasi pohon dan permudaan tingkat semai sebelum eksploitasi;
 - 2) Penebangan;
 - 3) Penyemaian;
 - 4) Inventarisasi permudaan tingkat pancang setelah eksploitasi;
 - 5) Pemeliharaan Tegakan Hutan; dan
 - 6) Perlindungan Hutan.

- d. Properti kehutanan dengan sistem silvikultur Tebang Pilih Tanam Jalur (TPTJ)
 - 1) Rancangan Penataan Areal Kerja dan Risalah;
 - 2) Pembukaan Wilayah Hutan;
 - 3) Pengadaan Bibit;
 - 4) Penebangan dan Pembuatan Jalur Bebas Naungan;
 - 5) Penyiapan Jalur Bersih;
 - 6) Penanaman;
 - 7) Pemeliharaan Tanaman; dan
 - 8) Perlindungan Tanaman.
- e. Properti kehutanan dengan sistem Budidaya Hutan Tanaman
 - 1) Pra Tanam, yang meliputi kegiatan:
 - a) *Land Clearing*;
 - b) Pемancangan;
 - c) Pembuatan lubang tanam; dan
 - d) Pembibitan.
 - 2) Masa Tanaman Belum Masak Tebang (TBMT), yang meliputi kegiatan:
 - a) Penanaman;
 - b) Penyulaman (bila ada);
 - c) Pemeliharaan TBMT; dan
 - d) Penjarangan (tergantung jenis tanaman).
 - 3) Masa Tanaman Masak Tebang (TMT), yang meliputi kegiatan:
 - a) Biaya pemanenan tegakan; dan
 - b) Hasil pemanenan (sesuai jenis dan daur).
 - 4) Pengolahan dan Pemasaran Hasil, yang meliputi kegiatan:
 - a) Pengolahan;
 - b) Pengepakan; dan
 - c) Pengiriman.
7. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dalam penilaian Properti Kehutanan wajib memperhatikan:
 - a. Sumber Pendapatan
 - 1) Sumber pendapatan properti kehutanan diperoleh dari penjualan tegakan kayu yang terkandung didalam hutan yang menjadi obyek penilaian.

- 2) Harga jual tegakan kayu diperoleh dari data pasar disekitar lokasi hutan, dengan memperhatikan jenis, perkiraan usia dan diameter tegakan.
 - 3) Jumlah tegakan yang dapat ditebang dan dijual disesuaikan dengan potensi tegakan yang terkandung di dalam hutan.
 - 4) Melakukan analisis terhadap fungsi hutan, kondisi hutan (primer atau sekunder) dan pertumbuhan tegakan hutan.
- b. Biaya dan Pengeluaran

Biaya dan pengeluaran yang diperhitungkan dalam operasional properti kehutanan, antara lain:

- 1) Hutan Alam
 - a) biaya penebangan dan pengangkutan;
 - b) iuran dan kewajiban lain kepada pemerintah;
 - c) biaya operasional dan pemasaran;
 - d) biaya reboisasi; dan
 - e) biaya perizinan.
 - 2) Hutan Budidaya
 - a) biaya perizinan
 - b) biaya penanaman dan pemeliharaan;
 - c) biaya operasional;
 - d) biaya penebangan, pengangkutan, dan pemasaran; dan
 - e) iuran dan kewajiban lain kepada Pemerintah.
- c. Tingkat Diskonto (*Discount Rate*)
- Besaran Tingkat Diskonto (*Discount Rate*) yang diterapkan mengacu pada penentuan Tingkat Diskonto (*Discount Rate*) sebagaimana dimaksud dalam angka IV angka 8 disesuaikan dengan jenis operasional properti kehutanan objek Penilaian.

VIII. PENILAIAN PROPERTI PERTAMBANGAN

1. 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.
2. 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. Eksplorasi, dengan penyelidikan geologi pertambangan untuk menetapkan lebih teliti dan seksama adanya dan letak sifat letakan bahan galian;
 - 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.
3. 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.

4. 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.
5. Penilai Properti pertambangan dalam melakukan penilaian dengan menggunakan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*) wajib melakukan prosedur sebagaimana dimaksud dalam angka IV angka 3 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 angka IV angka 8.

IX. LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

1. Ketentuan Umum Laporan Penilaian Properti
 - a. Penilai Properti yang melakukan Penugasan Penilaian Profesional wajib membuat Laporan Penilaian Properti.

- b. Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud pada huruf a wajib berbentuk laporan lengkap (*narrative report atau long form report*) dan laporan ringkas (*short form report*).
 - c. Laporan ringkas (*short form report*) sebagaimana dimaksud pada huruf b merupakan ringkasan seluruh informasi penting dari Laporan Penilaian Properti yang berbentuk laporan lengkap (*long form report*).
 - d. Laporan ringkas (*short form report*) dapat disajikan secara terpisah namun merupakan satu kesatuan dari Laporan Penilaian Properti.
 - e. Jenis dan isi laporan tergantung pada penggunaan laporan penilaian, persyaratan hukum jenis properti, dan sifat dasar serta kompleksitas penugasan.
 - f. Penilai Properti wajib mengungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti, ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan kewajiban pelaporan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai penilaian properti.
 - g. Penilai Properti wajib menggunakan definisi dan istilah-istilah sebagaimana dimaksud dalam angka I. 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.
2. Isi Laporan Penilaian Properti

Laporan Penilaian Properti 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, yang wajib menjelaskan dan mengungkapkan paling kurang hal-hal sebagai berikut:
 - 1) nomor laporan penilaian atau nomor referensi;
 - 2) tanggal laporan penilaian;
 - 3) identitas pemberi tugas antara lain nama, bidang usaha, alamat, nomor telepon, faksimili, alamat email;
 - 4) nomor dan tanggal kontrak surat perjanjian kerja atau proposal yang telah disetujui untuk penugasan dimaksud;
 - 5) uraian mengenai objek Penilaian;

- 6) tanggal Inspeksi properti yang diuraikan untuk setiap objek Penilaian;
- 7) Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*);
- 8) maksud dan tujuan Penilaian;
- 9) ruang lingkup penilaian;
- 10) dasar nilai yang digunakan;
- 11) definisi dan istilah yang digunakan dalam penilaian;
- 12) uraian informasi yang digunakan dalam analisis;
- 13) pendekatan dan metode penilaian yang ditetapkan serta alasan penggunaannya;
- 14) uraian proses penilaian;
- 15) pernyataan independensi dari Penilai Properti dan tim penugasan penilaian profesional yang terlibat dalam penugasan dan kantor jasa penilai publik;
- 16) asumsi-asumsi dan kondisi pembatas serta skenario hipotesis yang secara langsung mempengaruhi penilaian;
- 17) uraian mengenai Tenaga Ahli dan hasil pekerjaan Tenaga Ahli dalam hal Penilai Properti mendasarkan penilaiannya pada hasil kerja Tenaga Ahli;
- 18) penjelasan mengenai kejadian penting setelah Tanggal Penilaian (*subsequent event*);
- 19) uraian mengenai ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penilaian (jika ada); dan
- 20) tambahan informasi lain yang diperlukan diluar hal-hal yang telah diuraikan sebagaimana dimaksud dalam butir 1) sampai butir 20).

d. Tinjauan Pasar

Penilai Properti wajib menguraikan tinjauan pasar yang memuat paling kurang:

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

e. Pengungkapan atas aset adalah sebagai berikut:

- 1) Aset Operasional

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

2) Aset Non-Operasional

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

f. Data dan Informasi

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

1) Dalam hal objek Penilaian meliputi tanah, maka hal-hal yang wajib diungkapkan, antara lain:

Uraian teknis tanah meliputi hal-hal sebagai berikut:

a) Lokasi dan Identifikasi;

Berisi uraian tentang lokasi tanah dengan menyebutkan:

- (1) Alamat lengkap;
- (2) akses menuju lokasi tanah;
- (3) jarak lokasi tanah dengan properti atau tempat tertentu yang mudah diidentifikasi; dan
- (4) spesifikasi jalan di sekitar lokasi tanah.

b) Data Lingkungan;

Uraian tentang keadaan lingkungan dari lokasi tanah berada dan sekitarnya, paling kurang:

- (1) pemanfaatan atau penggunaan tanah disekitarnya;
- (2) peruntukkan penggunaan tanah (*zoning*);
- (3) properti atau tempat disekitarnya yang mudah diidentifikasi dan dapat dijadikan acuan lokasi; dan
- (4) fasilitas umum yang tersedia.

c) Data Tanah;

Uraian tentang keadaan status atau legalitas sertifikat tanah serta spesifikasi teknis tanah objek Penilaian, paling kurang:

- (1) jenis dan nomor sertifikat, tanggal dan tempat diterbitkan serta masa berlaku, nomor dan tanggal gambar situasi

atau surat ukur, luas tanah, dan nama pemegang hak;
dan

(2) bentuk, ukuran, keadaan permukaan, serta keterangan lainnya yang terkait dan relevan.

d) Pemanfaatan Tanah;

Uraian tentang pemanfaatan atau penggunaan tanah pada saat penilaian.

e) Penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*); dan Uraian tentang Penggunaan Terbaik dan Tertinggi dari objek Penilaian, dalam hal memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*).

f) Uraian tentang objek Penilaian yang tidak memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*).

g) Data dan/atau Properti Pembanding

Uraian tentang data dan/atau properti pembanding yang digunakan sebagai pembanding dalam proses penilaian.

2) Dalam hal objek Penilaian meliputi bangunan, maka hal-hal yang wajib diungkapkan, paling kurang:

a) uraian teknis, pendekatan yang digunakan untuk mendapatkan Nilai dan Nilai setiap bangunan tersebut; dan

b) spesifikasi teknis bangunan meliputi nama bangunan, jenis konstruksi, jumlah lantai, jenis fondasi, material yang digunakan, tata ruang, kelengkapan bangunan, luas lantai dan kondisi fisik.

3) Dalam hal objek Penilaian meliputi mesin dan peralatan, maka hal-hal yang wajib diungkapkan, adalah sebagai berikut:

a) uraian teknis, pendekatan yang digunakan untuk mendapatkan Nilai dan Nilai setiap Mesin dan Peralatan; dan

b) spesifikasi teknis mesin dan peralatan meliputi jenis mesin, nama mesin, pembuat, model atau tipe mesin, tahun pembuatan, negara asal, sistem kerja, kapasitas keluar, tenaga penggerak, sumber daya dan kebutuhan tenaganya, peralatan pendukung, kelengkapan mesin, dan kondisi fisik.

4) Dalam hal objek Penilaian meliputi prasarana maka hal-hal yang wajib diungkapkan, adalah sebagai berikut:

- a) uraian teknis, pendekatan yang digunakan untuk mendapatkan Nilai dan Nilai setiap prasarana.
 - b) spesifikasi teknis prasarana meliputi nama prasarana, jenis konstruksi, jenis fondasi, material yang digunakan, kelengkapan prasarana dan kondisi fisik.
- g. Pertimbangan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian
- Penilai Properti wajib menyatakan bahwa telah mempertimbangkan penggunaan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Peraturan ini.
- h. Penggunaan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian
- Penilai Properti wajib menjelaskan dan mengungkapkan penggunaan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian serta uraian dalam penerapannya.
- i. Perhitungan Indikasi Nilai
- Penilai Properti wajib mengungkapkan proses perhitungan untuk menghasilkan indikasi Nilai.
- j. Rekonsiliasi Estimasi Nilai dan Kesimpulan Nilai
- 1) Penilai Properti wajib menyajikan rekonsiliasi dari berbagai estimasi Nilai yang diperoleh dari Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian yang digunakan serta mengungkapkan pertimbangan rekonsiliasi yang mendasari kesimpulan Nilai, terkecuali penilaian atas objek Penilaian yang dapat menggunakan satu Pendekatan Penilaian sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai penilaian properti.
 - 2) uraian dari indikasi Nilai objek Penilaian atau bagian dari objek Penilaian serta kesimpulan Nilai akhir yang berupa nilai tunggal (*single amount*).
- k. Pernyataan Penilai Properti
- Penilai Properti wajib menyatakan bahwa:
- 1) penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap objek Penilaian pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*);
 - 2) analisis telah dilakukan untuk tujuan penilaian yang diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti;
 - 3) penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- 4) telah dilakukan Inspeksi terhadap objek Penilaian;
 - 5) perkiraan Nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan Nilai;
 - 6) lingkup pekerjaan dan data yang dianalisa telah diungkapkan;
 - 7) kesimpulan Nilai telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas;
 - 8) seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan dapat dipertanggungjawabkan; dan
 - 9) besaran imbalan jasa penilai tidak tergantung pada hasil penilaian.
1. Kualifikasi Penilai Properti
Penilai Properti wajib mengungkapkan informasi mengenai kualifikasi dan keahlian Penilai Properti.
 - m. Tanda Tangan Penilai Properti
Penilai Properti wajib menandatangani Laporan Penilaian Properti dengan mencantumkan nama, tempat, nomor surat tanda terdaftar serta tanggal pelaporan.
 - n. Lampiran
Laporan Penilai Properti wajib memuat lampiran yang diperlukan dalam melakukan analisis dan mendukung hasil penilaian.
3. Dalam hal Penilai Properti melakukan penilaian atas Properti khusus (*Specialized Property*), maka laporan lengkap (*long form report*) paling kurang memuat:
 - a. informasi sebagaimana dimaksud pada angka 2;
 - b. penjelasan identifikasi Properti Khusus (*Specialized Property*); dan
 - c. alasan penggunaan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dengan Metode Biaya Penggantian Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method*/Metode DRC).
 4. Dalam hal Penilai Properti melakukan penilaian atas objek Penilaian dalam tahap pembangunan atau pengembangan, maka Laporan Penilaian lengkap (*long form report*) paling kurang memuat:
 - a. informasi sebagaimana dimaksud pada angka 2;
 - b. tingkat penyelesaian pembangunan atau pengembangan properti;
 - c. rencana penyelesaian pembangunan atau pengembangan; dan
 - d. rencana mulai beroperasi secara komersial.

5. Dalam hal Penilai Properti melakukan penilaian atas properti perkebunan, maka laporan lengkap (*long form report*) paling kurang memuat:
 - a. informasi sebagaimana dimaksud pada angka 2;
 - b. informasi tambahan yang wajib disajikan dalam laporan penilaian properti perkebunan, antara lain:
 - 1) Tanaman Perkebunan meliputi tanaman menghasilkan dan tanaman belum menghasilkan;
 - 2) bibitan;
 - 3) perkebunan plasma; dan
 - 4) Aset Non Tanaman.
6. Dalam hal Penilai Properti melakukan penilaian atas properti kehutanan, maka Laporan Penilaian lengkap (*long form report*) paling kurang memuat:
 - a. informasi sebagaimana dimaksud pada angka 2;
 - b. Identifikasi properti, meliputi:
 - 1) legalitas properti;
 - 2) perizinan pemanfaatan hasil hutan yang telah diperoleh;
 - 3) sejarah pengelolaan kawasan hutan;
 - 4) kondisi fisik dan sosial ekonomi;
 - 5) fungsi hutan;
 - 6) analisis areal efektif;
 - 7) luas dan umur tanaman;
 - 8) survei potensi, jenis kayu yang bisa diperdagangkan dan dilindungi;
 - 9) etat luas, etat volume, daur tanaman, faktor eksploitasi dan pengaman;
 - 10) kewajiban-kewajiban perlindungan hutan;
 - 11) areal konsesi dan proyeksi rencana kerja tahunan sesuai daur; dan
 - 12) kinerja pengelolaan properti hutan.
 - c. Analisis pasar sesuai dengan jenis dan penggunaan kayu objek Penilaian;
7. Dalam hal Penilai Properti melakukan penilaian atas properti pertambangan, maka laporan lengkap (*long form report*) paling kurang memuat:

- a. informasi sebagaimana dimaksud pada angka 2;
- b. Uraian mengenai data yang telah diverifikasi dalam penilaian properti pertambangan antara lain:
 - 1) Legalitas perizinan perusahaan termasuk sertifikat Hak Guna Bangunan pada unit pengolahan, dan perizinan lainnya yang berkaitan dengan penambangan termasuk pada:
 - a) uraian mengenai kepemilikan, hak guna lahan, Izin Usaha Pertambangan;
 - b) tanggal persetujuan, mulai, dan masa berlakunya Izin Usaha Pertambangan;
 - c) penjelasan mengenai daerah target eksploitasi dan/atau daerah yang dilepas;
 - d) penjelasan mengenai bahan galian yang diselidiki; dan
 - e) luas wilayah properti pertambangan, dan luas daerah penyelidikan.
 - 2) Standar biaya pengolahan per Ton atau per Kilo Gram atau per satuan lainnya dari hasil bahan galian (*break event stripping ratio/BESR*);
 - 3) Hasil pekerjaan Tenaga Ahli mengenai kelayakan pertambangan dan laporan analisa cadangan;
 - 4) Uraian tentang lokasi pertambangan dengan mengungkapkan:
 - a) akses menuju lokasi tambang;
 - b) jarak lokasi objek penilaian dengan properti/aset atau tempat tertentu yang mudah diidentifikasi; dan
 - c) spesifikasi jalan di sekitar lokasi tambang.
- c. informasi tambahan yang wajib disajikan dalam Laporan Penilaian Properti pertambangan, antara lain:
 - 1) Aset Cadangan; dan
 - 2) Aset Non Cadangan.

X. KETENTUAN PENUTUP

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

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 2019

KEPALA EKSEKUTIF
PENGAWAS PASAR MODAL,

HOESEN

DRAFT