



OTORITAS JASA KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

DEWAN KOMISIONER OTORITAS JASA KEUANGAN,

- Menimbang : a. bahwa untuk meningkatkan objektivitas dan kualitas hasil penilaian properti di pasar modal;
- b. bahwa untuk menyelaraskan standar atau pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian properti di pasar modal terhadap perkembangan peraturan perundang-undangan dan standar profesi penilai;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, 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 dimaksud dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilai yang melakukan kegiatan di pasar modal.
4. Penilaian Properti adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas objek Penilaian properti sebagaimana dimaksud dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilai yang melakukan kegiatan di pasar modal.
5. Penugasan Penilaian Profesional adalah penugasan yang diterima oleh Penilai dari pemberi penugasan untuk melakukan Penilaian atas objek, tujuan Penilaian, dan tanggal tertentu dimana Penilai mendasarkan opininya, yang disajikan dalam laporan Penilaian.

6. Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran pada tanggal Penilaian.
7. Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan.
8. Nilai Pasar Untuk Penggunaan yang Ada adalah Nilai Pasar dari suatu aset berdasarkan kelanjutan dari penggunaan yang ada, dengan asumsi bahwa aset tersebut dapat dijual di pasar terbuka untuk penggunaan yang ada saat itu, tetapi tetap sesuai dengan definisi Nilai Pasar tanpa memperhitungkan apakah penggunaan yang ada menggambarkan penggunaan tertinggi dan terbaik.
9. Nilai Dalam Penggunaan adalah Nilai yang dimiliki oleh suatu aset bagi penggunaan tertentu untuk seorang pengguna tertentu dan oleh karena itu tidak berkaitan dengan Nilai Pasar, atau Nilai yang diberikan oleh aset tertentu kepada badan usaha dimana aset tersebut merupakan bagian dari badan usaha tanpa memperhatikan penggunaan terbaik dan tertinggi dari aset tersebut, atau jumlah uang yang dapat diperoleh atas penjualannya.
10. *Real* Properti adalah penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak atas tanah termasuk hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu, semua kepentingan, dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan real estat.
11. *Personal* Properti adalah konsep hukum yang merujuk pada semua hak, kepentingan, dan manfaat yang

terkait dengan kepemilikan dari suatu properti selain real estat.

12. Aset Operasional adalah aset yang digunakan dalam operasional perusahaan yang digunakan secara berkelanjutan.
13. Aset Non Operasional adalah aset yang terpisahkan dari operasional perusahaan yang terdiri atas aset yang akan dipakai pada masa yang akan datang, aset surplus, atau aset investasi.
14. Aset Tanaman adalah tanaman yang dibudidayakan secara komersial pada suatu lahan tertentu dan dikelola berdasarkan teknis budidaya yang berlaku umum pada suatu tempat tertentu.
15. Aset Non Tanaman adalah sarana dan prasarana serta fasilitas penunjang lainnya termasuk unit pengolahan yang merupakan bagian yang tidak terlepas dari satu kesatuan aset pada suatu entitas pertanian.
16. 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.
17. Pendekatan Penilaian adalah suatu cara untuk memperkirakan Nilai dengan menggunakan satu atau lebih metode Penilaian.
18. Pendekatan Pasar adalah Pendekatan Penilaian dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding dan sejenis, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia.
19. Pendekatan Pendapatan adalah Pendekatan Penilaian yang memberikan indikasi Nilai dengan mengkonversi arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini.
20. Pendekatan Biaya adalah Pendekatan Penilaian untuk mendapatkan indikasi Nilai objek Penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru atau biaya pengganti baru pada tanggal Penilaian setelah dikurangi dengan penyusutan.

21. Tanggal Penilaian adalah tanggal pada saat Nilai, hasil Penilaian, atau perhitungan manfaat ekonomi dinyatakan.
22. Tanggal Laporan Penilaian Properti adalah tanggal ditandatanganinya Laporan Penilaian Properti oleh Penilai Properti.
23. Inspeksi adalah kunjungan yang dilakukan terhadap suatu objek Penilaian untuk memeriksa fisik dan memperoleh informasi yang relevan dalam rangka pemberian opini nilai yang kredibel.
24. Asumsi adalah sesuatu yang dianggap akan terjadi termasuk fakta, syarat, atau keadaan yang mungkin dapat memengaruhi objek Penilaian atau Pendekatan Penilaian dan kewajarannya telah dianalisis oleh Penilai Properti sebagai bagian dari proses Penilaian.
25. Metode Penilaian adalah suatu cara atau rangkaian cara tertentu dalam melakukan Penilaian.
26. 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.

Pasal 2

- (1) Penilai Properti, dalam melakukan kegiatan Penilaian Properti di pasar modal, wajib:
 - a. menaati pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian di pasar modal yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan;
 - b. menaati kode etik dan melakukan Penilaian di pasar modal sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia yang ditetapkan oleh asosiasi profesi Penilai sepanjang tidak bertentangan dengan pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian di pasar modal yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan;

- c. memiliki kualifikasi, kompetensi, dan keahlian sesuai dengan spesialisasi industri yang terkait dengan objek Penilaian; dan
 - d. menggunakan Nilai Pasar.
- (2) Dalam hal Penilai Properti tidak dapat melakukan kegiatan Penilaian Properti di pasar modal dengan menggunakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, Penilai Properti dapat menggunakan standar Penilaian lain yang berlaku secara internasional sepanjang tidak dinyatakan lain oleh Otoritas Jasa Keuangan.

Pasal 3

- (1) Laporan Penilaian Properti berlaku selama 6 (enam) bulan sejak Tanggal Penilaian.
- (2) Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum berakhir dan terdapat hal yang dapat memengaruhi kesimpulan Nilai lebih dari 5% (lima persen), Laporan Penilaian Properti menjadi tidak berlaku.

Pasal 4

Dalam hal Penilai Properti melakukan revisi atas Laporan Penilaian Properti, Penilai Properti wajib:

- a. menerbitkan kembali Laporan Penilaian Properti dengan tanggal dan nomor yang berbeda dengan disertai alasan dan penjelasan diterbitkannya revisi atas Laporan Penilaian Properti dimaksud;
- b. menyatakan dalam Laporan Penilaian Properti hasil revisi bahwa laporan tersebut merupakan laporan revisi dan membatalkan Laporan Penilaian Properti sebelumnya; dan
- c. mengungkapkan fakta dan perubahan yang material dalam Laporan Penilaian Properti yang telah direvisi.

BAB II PENGgantian PENILAI PROPERTI

Pasal 5

- (1) Penggantian Penilai Properti dilarang dilakukan kecuali 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 Penilaian dengan maksud, tujuan, dan Tanggal Penilaian yang sama.

Pasal 6

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 yang menurut keyakinan Penilai Properti pengganti akan membantu dalam penerimaan atau penolakan Penugasan Penilaian Profesional; dan
- c. melakukan evaluasi atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b untuk memutuskan menerima atau menolak Penugasan Penilaian Profesional.

Pasal 7

- (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 ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (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 DAN PENILAIAN ULANG ATAS HASIL PENILAIAN

Pasal 8

- (1) Dalam hal terdapat dugaan pelanggaran dalam pelaksanaan Penilaian, Otoritas Jasa Keuangan dapat menunjuk Penilai Properti lain untuk melakukan kaji ulang atau Penilaian ulang.
- (2) 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 dikaji ulang telah benar, layak, dan didukung dengan bukti yang cukup.
- (3) Penilaian ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memperoleh opini kedua.
- (4) Dalam hal diperlukan, Penilai Properti lain yang ditunjuk oleh Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meminta pendapat dari Tenaga Ahli.

- (5) Kaji ulang atau Penilaian ulang atas Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang mendasarkan pada kejadian setelah Tanggal Penilaian dari Laporan Penilaian Properti yang dikaji ulang atau dilakukan Penilaian ulang.

Pasal 9

Kaji ulang atau Penilaian ulang atas Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) wajib dilakukan terhadap paling sedikit:

- 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 Properti yang dikaji ulang; dan
- e. kesesuaian hasil Penilaian yang disajikan dalam Laporan Penilaian Properti yang dikaji ulang dengan standar dan pedoman sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.

Pasal 10

- (1) Laporan hasil kaji ulang atau Penilaian ulang atas Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) wajib mengungkapkan paling sedikit:
 - a. identitas Penilai Properti yang menerbitkan Laporan Penilaian Properti yang dikaji ulang atau dilakukan Penilaian ulang serta maksud dan tujuan penugasan Penilaian;
 - b. identitas pemberi tugas, tujuan, dan pengguna laporan hasil kaji ulang atau Penilaian ulang;

- c. hasil identifikasi atas objek Penilaian, Tanggal Penilaian, Tanggal Laporan Penilaian Properti dan opini Penilai Properti yang ada pada Laporan Penilaian Properti yang dikaji ulang atau dilakukan Penilaian ulang;
 - d. tanggal pelaksanaan kaji ulang atau Penilaian ulang;
 - e. uraian proses kaji ulang atau Penilaian ulang yang dilaksanakan;
 - f. Asumsi dan kondisi pembatas dalam pelaksanaan kaji ulang atau Penilaian ulang;
 - g. pendapat Tenaga Ahli, jika terdapat pendapat Tenaga Ahli;
 - h. opini dan kesimpulan; dan
 - i. seluruh informasi yang digunakan dalam proses kaji ulang atau Penilaian ulang.
- (2) Laporan hasil kaji ulang atau Penilaian ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengungkapkan alasan secara komprehensif untuk opini dan kesimpulan yang dinyatakan.
- (3) Dalam laporan hasil kaji ulang atau Penilaian ulang atas Laporan Penilaian Properti wajib dicantumkan pernyataan Penilai yang ditandatangani dalam laporan hasil kaji ulang atau Penilaian ulang.

Pasal 11

Perbedaan kesimpulan Nilai antara laporan hasil kaji ulang atau Penilaian ulang dengan Laporan Penilaian Properti yang dikaji ulang atau dilakukan Penilaian ulang dianggap material jika terdapat perbedaan kesimpulan Nilai lebih dari 15% (lima belas persen) dari kesimpulan Nilai Laporan Penilaian Properti yang dikaji ulang atau dilakukan Penilaian ulang.

Pasal 12

Penilai Properti yang melakukan kaji ulang atau Penilaian ulang atas Laporan Penilaian Properti wajib menyampaikan

laporan hasil kaji ulang atau Penilaian ulang atas Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lama 7 (tujuh) hari setelah tanggal laporan hasil kaji ulang atau Penilaian ulang.

Pasal 13

Biaya yang timbul sebagai akibat dari kaji ulang atau Penilaian ulang atas Laporan Penilaian Properti menjadi beban pemberi tugas sebagaimana disebutkan dalam Laporan Penilaian Properti yang dikaji ulang atau dilakukan Penilaian ulang.

BAB IV

KEWAJIBAN PENILAI PROPERTI DALAM PENUGASAN PENILAIAN PROFESIONAL

Pasal 14

Sebelum menerima Penugasan Penilaian Profesional, Penilai Properti wajib:

- a. memperoleh informasi yang memadai paling sedikit:
 1. identitas pemberi tugas;
 2. kondisi entitas dan industrinya;
 3. objek Penilaian;
 4. Tanggal Penilaian;
 5. ruang lingkup dari Penugasan Penilaian Profesional, paling sedikit:
 - 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 atau 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 peraturan perundang-undangan terkait dengan objek Penilaian atau Penugasan Penilaian Profesional; dan
- b. membuat kontrak Penugasan Penilaian Profesional atau surat perjanjian kerja dengan pemberi tugas dalam bentuk tertulis, yang ditandatangani oleh Penilai Properti yang menandatangani Laporan Penilaian Properti dan pemberi tugas, memuat paling sedikit:
1. dasar Nilai yang akan digunakan;
 2. sifat dan tujuan Penugasan Penilaian Profesional;
 3. hak dan kewajiban pemberi tugas;
 4. hak dan kewajiban Penilai Properti;
 5. Asumsi awal yang dapat digunakan dan kondisi pembatas;
 6. jenis dan penggunaan laporan yang akan diterbitkan; dan
 7. dasar penghitungan imbalan jasa Penilai Properti.

Pasal 15

- (1) Setelah menerima penugasan, Penilai Properti wajib:
- a. melakukan analisis mengenai sifat, fakta, objek Penilaian, dan kondisi rencana transaksi, pada saat permulaan penugasan profesional;
 - b. melakukan Penilaian secara tidak berpihak, objektif, dan tanpa mengakomodasi kepentingan pribadi atau pihak tertentu;
 - c. melakukan analisis atas seluruh aspek objek Penilaian;
 - d. melakukan Inspeksi terhadap objek Penilaian;
 - e. membuat dan memelihara kertas kerja Penilaian Properti; dan

- f. membuat dan memelihara dokumentasi pendukung.
- (2) Analisis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digunakan untuk:
- a. mengklarifikasi kebutuhan data dan melakukan diskusi dengan pemberi tugas guna memperoleh kesepahaman atas Penugasan Penilaian Profesional;
 - b. mengidentifikasi, mengumpulkan, dan menganalisis data; dan
 - c. menentukan penerapan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian yang sesuai dan tepat.
- (3) Dalam hal terdapat kondisi yang mewajibkan dilakukannya revisi atas kontrak Penugasan Penilaian Profesional atau surat perjanjian kerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf b, revisi wajib dilakukan atas dasar kesepakatan antara Penilai Properti dan pemberi tugas.

Pasal 16

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

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

Pasal 17

- (1) Dalam hal Penilai Properti menggunakan opini, hasil pekerjaan, atau pernyataan Tenaga Ahli, Penilai Properti wajib:
- a. mengungkapkan Asumsi dan kondisi pembatas termasuk tingkat tanggung jawab dan Asumsi Penilai Properti atas hasil pekerjaan Tenaga Ahli;

- b. memuat opini atau hasil pekerjaan atau pernyataan Tenaga Ahli dalam Laporan Penilaian Properti; dan
 - c. melampirkan laporan hasil kerja Tenaga Ahli dalam Laporan Penilaian Properti.
- (2) Jangka waktu antara laporan hasil kerja Tenaga Ahli dan Tanggal Penilaian dilarang lebih dari 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterbitkannya laporan Tenaga Ahli.

Pasal 18

- (1) Penilai Properti wajib menentukan klasifikasi aset yang menjadi objek Penilaian.
- (2) Klasifikasi aset yang menjadi objek Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
- a. Aset Operasional; dan
 - b. Aset Non Operasional.

Pasal 19

- (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 Penilaian Properti.
- (2) Data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) serta waktu perolehannya wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.
- (3) Penilai Properti wajib melakukan penyesuaian atas data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 20

Penilai Properti wajib memastikan tim Penugasan Penilaian Profesional memiliki:

- a. kualifikasi, kompetensi, dan keahlian sesuai dengan spesialisasi industri yang terkait dengan objek Penilaian; dan
- b. pemahaman yang memadai mengenai kewajiban Penilai Properti dalam Penugasan Penilaian Profesional

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 sampai dengan Pasal 19.

BAB V
LARANGAN PENILAI PROPERTI DALAM PENUGASAN
PENILAIAN PROFESIONAL

Pasal 21

Dalam melakukan Penugasan Penilaian Profesional, Penilai Properti dilarang:

- a. memberikan opini atau kesimpulan dalam Laporan Penilaian Properti sebelum dilakukan proses Penilaian;
- b. melakukan Penilaian yang opini atau kesimpulan dalam Laporan Penilaian Properti telah ditentukan terlebih dahulu;
- c. mengeluarkan 2 (dua) atau lebih hasil Penilaian pada objek Penilaian yang sama dan untuk Tanggal Penilaian yang sama;
- d. menerima Penugasan Penilaian Profesional, jika Penilai Properti memiliki informasi bahwa Penilai Properti lain telah ditunjuk oleh pemberi tugas yang sama untuk melakukan Penilaian atas objek Penilaian dengan maksud, tujuan, dan Tanggal Penilaian yang sama, kecuali dilakukan dalam rangka penggantian Penilai Properti sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini;
- e. menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang menyesatkan dan/atau membiarkan pihak lain menyampaikan Laporan Penilaian Properti yang menyesatkan;
- f. menerima Penugasan Penilaian Profesional dari pembeli dan penjual terhadap objek Penilaian yang sama pada Tanggal Penilaian yang sama;
- g. 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;
- h. memberikan Asumsi dan kondisi pembatas yang dapat mengakibatkan penggunaan Laporan Penilaian Properti menjadi terbatas;
 - i. menggunakan Asumsi dan kondisi pembatas yang menyebabkan dasar Penilaian menyimpang dari kontrak Penugasan Penilaian Profesional atau surat perjanjian kerja;
 - j. menggunakan Asumsi yang mengurangi substansi Nilai;
 - k. menggunakan Asumsi dan kondisi pembatas yang mengurangi tanggung jawab Penilai Properti terhadap hasil Penilaian;
 - l. menggunakan Asumsi dan kondisi pembatas yang membatasi pelaksanaan prosedur Penilaian secara keseluruhan;
 - m. 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; atau
 - n. 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. untuk pengawasan yang dilakukan oleh Otoritas Jasa Keuangan dan/atau pihak lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - 3. untuk kepentingan peradilan.

BAB VI
KERTAS KERJA PENILAIAN PROPERTI

Pasal 22

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

Pasal 23

Kertas kerja Penilaian Properti wajib memuat 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 berkaitan dengan proses Penilaian yang dilakukan.

Pasal 24

Kertas kerja Penilaian Properti wajib menunjukkan:

- 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 25

Kertas kerja Penilaian Properti wajib didokumentasikan baik dalam bentuk dokumen cetak dan/atau dokumen elektronik yang tidak dapat diubah.

Pasal 26

Kertas kerja Penilaian Properti wajib disimpan dalam jangka waktu sesuai dengan Undang-Undang mengenai dokumen perusahaan.

BAB VII
INSPEKSI

Pasal 27

- (1) Objek Inspeksi merupakan objek Penilaian yang terdiri atas:
 - a. Aset Operasional; dan/atau
 - b. Aset Non Operasional.
- (2) Dalam melakukan Inspeksi terhadap objek Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penilai Properti wajib:
 - a. mengajukan permintaan secara tertulis kepada pemberi tugas untuk memperoleh data objek Penilaian;
 - b. melakukan identifikasi untuk memperoleh informasi secara objektif atas kondisi objek Penilaian;
 - c. mengidentifikasi legalitas dan bentuk kepemilikan objek Penilaian dan perizinan, meliputi:
 1. bentuk kepemilikan;
 2. jenis kepemilikan atau penguasaan objek Penilaian;
 3. identitas pemegang hak atas objek Penilaian; dan
 4. syarat dan ketentuan objek Penilaian;
 - d. melakukan verifikasi untuk memeriksa kesesuaian antara data objek Penilaian yang diperoleh dari pemberi tugas dengan kondisi objek Penilaian;
 - e. memperoleh daftar aset dan/atau bukti kepemilikan lainnya dari pemberi tugas dan melakukan konfirmasi untuk memastikan legalitas objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam huruf c; dan
 - f. mengungkapkan keraguan atas legalitas objek Penilaian setelah melakukan konfirmasi sebagaimana dimaksud dalam huruf e yang dapat memengaruhi Nilai, jika terdapat keraguan atas

legalitas objek Penilaian yang dapat memengaruhi Nilai.

Pasal 28

Dalam hal Inspeksi objek Penilaian tidak dimungkinkan untuk dilakukan yang disebabkan oleh karakteristik objek Penilaian, Penilai Properti wajib:

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

Pasal 29

- (1) Penilai Properti wajib menaati prosedur pelaksanaan Inspeksi untuk objek Penilaian Properti.
- (2) Ketentuan mengenai prosedur pelaksanaan Inspeksi untuk objek Penilaian Properti ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

BAB VIII

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN

Pasal 30

- (1) Kejadian penting setelah Tanggal Penilaian, baik yang diketahui maupun yang patut diketahui sampai dengan Tanggal Laporan Penilaian Properti, wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.
- (2) Kejadian penting setelah Tanggal Penilaian tidak dapat digunakan untuk memutakhirkan hasil Penilaian.
- (3) Dalam hal kejadian penting setelah Tanggal Penilaian tersebut mengandung informasi yang dapat memengaruhi Nilai objek Penilaian, Penilai Properti

wajib mengungkapkan sifat dan dampaknya dalam Laporan Penilaian Properti.

- (4) Pengungkapan kejadian penting sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) wajib secara jelas mengindikasikan pengungkapan tersebut tidak dimaksudkan untuk memengaruhi penentuan Nilai pada saat Tanggal Penilaian.

BAB IX

ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

Pasal 31

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan oleh Penilai Properti wajib:

- a. menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- b. mencerminkan Penilai Properti telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian;
- c. mencerminkan data dan informasi atau properti pembanding yang diperoleh bersumber dari dan/atau divalidasi oleh asosiasi profesi Penilai;
- d. menggunakan proyeksi keuangan yang telah dibuat oleh manajemen dan dikaji dan/atau disesuaikan oleh Penilai Properti;
- e. mencerminkan 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 memengaruhi operasional perusahaan;
- g. mencerminkan Penilai Properti bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Properti dan kesimpulan Nilai; dan
- h. mencerminkan Penilai Properti telah melakukan identifikasi atas status hukum objek Penilaian.

BAB X
PENDEKATAN PENILAIAN, METODE PENILAIAN, DAN
PROSEDUR PENILAIAN

Pasal 32

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

- a. memilih dan menerapkan Pendekatan Penilaian, Metode Penilaian, dan prosedur Penilaian yang sesuai dengan maksud dan tujuan Penilaian, definisi Nilai yang dicari, dan karakteristik Penilaian;
- b. menggunakan paling sedikit 2 (dua) Pendekatan Penilaian untuk memperoleh hasil Penilaian yang akurat dan objektif; dan
- c. memperhatikan persyaratan dan pengungkapan yang ditetapkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.

Pasal 33

Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf b terdiri atas:

- a. Pendekatan Pasar;
- b. Pendekatan Pendapatan; dan
- c. Pendekatan Biaya.

Pasal 34

- (1) Dalam hal Penilai Properti melakukan Penilaian Properti atas objek Penilaian tertentu, Penilai Properti dapat menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33.
- (2) Penilai Properti yang melakukan Penilaian Properti atas objek Penilaian tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menaati ketentuan mengenai jenis objek Penilaian Properti yang dapat dilakukan dengan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian.

- (3) Ketentuan mengenai jenis objek Penilaian Properti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

Pasal 35

Penilai Properti dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, Pasal 33, dan Pasal 34 wajib mengungkapkan alasannya dalam Laporan Penilaian Properti.

BAB XI

PEDOMAN PENILAIAN DENGAN PENDEKATAN PASAR

Pasal 36

- (1) Dalam hal menggunakan Pendekatan Pasar, Penilai Properti wajib 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 37

Dalam menentukan properti pembanding, Penilai Properti wajib memperhatikan 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 38

Data properti pembanding yang wajib diperoleh paling sedikit:

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

Pasal 39

- (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 memengaruhi Nilai wajib digunakan sebagai faktor pembanding.

Pasal 40

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

- a. melakukan Inspeksi untuk mengidentifikasi persamaan dan perbedaan antara objek Penilaian dan properti pembanding;
- b. melakukan analisis data properti pembanding sehingga memenuhi syarat atau Asumsi dalam Nilai Pasar yang meliputi:
 - 1. penjual dan pembeli tidak berada dalam kondisi terpaksa;
 - 2. penjual dan pembeli tidak mempunyai hubungan khusus yang dapat menyebabkan transaksi tidak wajar; dan
 - 3. penjual dan pembeli memiliki waktu yang cukup untuk mengambil keputusan dalam transaksi;

- c. memilih faktor pembanding yang tepat dan mengembangkan analisis perbandingan untuk setiap faktor pembanding; dan
- d. menggunakan faktor pembanding serta membuat penyesuaian terhadap faktor pembanding dalam melakukan perbandingan antara data pasar objek Penilaian dengan data pasar properti pembanding.

Pasal 41

- (1) Penilai Properti wajib menaati pedoman mengenai prosedur yang dilakukan dalam melakukan Penilaian dengan menggunakan Pendekatan Pasar.
- (2) Ketentuan mengenai prosedur yang dilakukan Penilai Properti dalam melakukan Penilaian dengan menggunakan Pendekatan Pasar ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

BAB XII

PEDOMAN PENILAIAN DENGAN PENDEKATAN PENDAPATAN

Pasal 42

Dalam hal Penilai Properti menggunakan Pendekatan Pendapatan, berlaku ketentuan:

- a. Pendekatan Pendapatan dilarang digunakan kecuali untuk melakukan Penilaian atas properti sebagai berikut:
 - 1. properti yang menghasilkan pendapatan:
 - a) properti yang menghasilkan pendapatan dan sudah beroperasi;
 - b) properti yang menghasilkan pendapatan dan belum beroperasi; atau
 - c) properti yang menghasilkan pendapatan dan digunakan sendiri;
 - 2. tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik untuk dikembangkan sebagai properti yang menghasilkan pendapatan; atau

3. tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik untuk dikembangkan sebagai properti yang dapat dijual bagian demi bagian atau kapling per kapling;
- b. Penilai Properti wajib:
1. melakukan verifikasi dan analisis setiap data yang digunakan;
 2. melakukan analisis terhadap laporan arus kas serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain selama 3 (tiga) tahun terakhir atau sejak pendirian apabila berdiri kurang dari 3 (tiga) tahun yang diperoleh dari pihak manajemen;
 3. meminta rencana bisnis yang termasuk proyeksi laporan arus kas serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dalam jangka waktu 5 (lima) tahun ke depan;
 4. melakukan penyesuaian atas rencana bisnis tersebut dengan memperhatikan analisis laporan arus kas serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sebagaimana dimaksud pada angka 2, kondisi pasar saat ini dan proyeksinya, serta perbandingan dengan properti yang sebanding dan sejenis; dan
 5. membuat proyeksi pendapatan dan proyeksi pendapatan operasi bersih objek Penilaian;
- c. Penilai Properti yang melakukan penyesuaian sebagaimana dimaksud dalam huruf b angka 4 wajib menggunakan paling sedikit 3 (tiga) properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan objek Penilaian;
- d. Dalam hal objek Penilaian berupa properti yang menghasilkan pendapatan dan belum beroperasi sebagaimana dimaksud dalam huruf a angka 1 huruf b) dan berupa properti yang menghasilkan pendapatan dan digunakan sendiri sebagaimana dimaksud dalam huruf a angka 1 huruf c), ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf c tidak diwajibkan;

- e. Penilai Properti wajib mengungkapkan data mengenai properti pembanding sebagaimana dimaksud dalam huruf c dalam Laporan Penilaian Properti; dan
- f. Penilai Properti wajib menyajikan proyeksi pendapatan dan proyeksi pendapatan operasi bersih dalam Laporan Penilaian Properti, setelah dilakukan penyesuaian terhadap pos-pos yang relevan dalam laporan arus kas serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Pasal 43

Metode yang digunakan dalam Pendekatan Pendapatan terdiri atas:

- a. metode diskonto arus kas;
- b. metode kapitalisasi langsung;
- c. metode residu; dan/atau
- d. *gross income multiplier*.

Pasal 44

- (1) Penilai Properti wajib menaati ketentuan mengenai penggunaan metode yang digunakan dalam Pendekatan Pendapatan.
- (2) Ketentuan mengenai penggunaan metode yang digunakan dalam Pendekatan Pendapatan ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

BAB XIII

PEDOMAN PENILAIAN DENGAN PENDEKATAN BIAYA

Pasal 45

Pendekatan Biaya dilarang digunakan untuk melakukan Penilaian atas:

- a. hak bangun guna serah;
- b. unit properti dengan status *strata title*;
- c. Penilaian tanah;

- d. Penilaian kendaraan yang bukan merupakan properti khusus; dan
- e. Penilaian hak sewa.

Pasal 46

Nilai objek Penilaian dalam Pendekatan Biaya wajib menghasilkan:

- a. Nilai Pasar;
- b. Nilai Dalam Penggunaan; atau
- c. Nilai Pasar Untuk Penggunaan yang Ada.

Pasal 47

- (1) Data yang digunakan dalam Pendekatan Biaya terdiri atas:
 - a. data pasar; dan
 - b. data pasar yang tersedia terbatas atau data yang tidak berbasis pasar, dengan mempertimbangkan keadaan pasar atas objek Penilaian sesuai dengan penggunaannya.
- (2) Dalam hal Pendekatan Biaya menggunakan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, akan menghasilkan Nilai Pasar.
- (3) Dalam hal Pendekatan Biaya menggunakan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, akan menghasilkan Nilai Dalam Penggunaan atau Nilai Pasar Untuk Penggunaan yang Ada.
- (4) Penggunaan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disajikan secara konsisten oleh Penilai Properti dalam Laporan Penilaian Properti.

Pasal 48

Metode yang digunakan dalam Pendekatan Biaya terdiri atas:

- a. metode biaya pengganti;
- b. metode biaya reproduksi; dan/atau
- c. metode penjumlahan.

Pasal 49

- (1) Penilai Properti wajib menaati ketentuan mengenai penggunaan metode yang digunakan dalam Pendekatan Biaya.
- (2) Ketentuan mengenai penggunaan metode yang digunakan dalam Pendekatan Biaya ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

BAB XIV

PRINSIP PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Pasal 50

- (1) Dalam melakukan Penilaian Properti untuk menghasilkan Nilai Pasar, Penilai Properti wajib melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik.
- (2) Dalam melakukan analisis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan:
 - a. menelaah aspek ketentuan peraturan perundang-undangan pada saat Penilaian atas objek Penilaian;
 - b. menelaah aspek fisik dari objek Penilaian;
 - c. menelaah aspek finansial dari objek Penilaian yang didukung dengan kondisi pasar;
 - d. memberikan kesimpulan yang menunjukkan produktivitas optimal dari objek Penilaian; dan
 - 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 yang digunakan dalam melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik dalam Laporan Penilaian Properti.

BAB XV
PENILAIAN *REAL* PROPERTI

Pasal 51

Dalam Penilaian *Real* Properti, Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan:

- a. Penilaian *Real* Properti dilakukan pada objek Penilaian berupa tanah dan bangunan serta prasarana baik secara terpisah maupun dalam satu kesatuan;
- b. melakukan identifikasi sifat dari objek Penilaian yang mencakup:
 1. lokasi;
 2. uraian data fisik;
 3. data yuridis;
 4. aspek ekonomi serta parameter ekonomi atau parameter keuangan untuk objek Penilaian penghasil pendapatan;
 5. perlengkapan properti yang bukan *Real* Properti;
 6. pembatasan dalam perjanjian;
 7. pengenaan pajak secara khusus; dan
 8. ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- c. mengungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti mengenai hal yang memengaruhi Penilaian, sebagai berikut:
 1. analisis kemungkinan penggabungan kepemilikan atau pemisahan hak kepemilikan;
 2. analisis pengaruh dari kemungkinan perubahan peruntukan tanah dan pembangunan infrastruktur; dan
 3. analisis kondisi pasar yang tidak menentu.

Pasal 52

- (1) Penilai Properti wajib menaati pedoman Penilaian *Real* Properti untuk objek Penilaian *Real* Properti.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman Penilaian *Real* Properti untuk objek Penilaian *Real* Properti ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

BAB XVI
PENILAIAN PERSONAL PROPERTI

Pasal 53

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

- a. digunakan untuk:
 1. produksi atau menyediakan barang atau jasa;
 2. disewakan kepada pihak lain; dan/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 54

- (1) Penilai Properti wajib menaati pedoman Penilaian Personal Properti untuk objek Penilaian Personal Properti.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman Penilaian Personal Properti untuk objek Penilaian Personal Properti ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

BAB XVII
PENILAIAN PROPERTI PERKEBUNAN

Pasal 55

- (1) Objek Penilaian pada Properti perkebunan terdiri atas:
 - a. Aset Tanaman; dan
 - b. Aset Non Tanaman.
- (2) Penilai Properti wajib memahami dan mengetahui sifat dan karakteristik properti perkebunan.
- (3) Properti perkebunan meliputi:

- a. tanah dalam satuan lahan yang dalam luasan tertentu, dengan satu atau lebih dari satu komoditas tanaman yang dibudidayakan; dan
- b. sarana dan prasarana serta fasilitas penunjang lainnya.

Pasal 56

- (1) Penilai Properti wajib menaati pedoman Penilaian Properti perkebunan untuk objek Penilaian Properti perkebunan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman Penilaian Properti perkebunan untuk objek Penilaian Properti perkebunan ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

BAB XVIII

PENILAIAN PROPERTI KEHUTANAN

Pasal 57

Penilaian Properti kehutanan dilakukan pada:

- a. hak pengelolaan hutan alam;
- b. hak pengelolaan hutan tanaman industri; atau
- c. sarana dan prasarana properti.

Pasal 58

- (1) Penilai Properti wajib menaati pedoman Penilaian Properti kehutanan untuk Penilaian Properti kehutanan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman Penilaian Properti kehutanan untuk Penilaian Properti kehutanan ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

BAB XIX

PENILAIAN PROPERTI PERTAMBANGAN

Pasal 59

Objek Penilaian pada properti pertambangan terdiri atas:

- a. aset cadangan; dan
- b. aset non cadangan.

Pasal 60

- (1) Penilai Properti wajib menaati pedoman Penilaian Properti pertambangan untuk objek Penilaian Properti pertambangan.
- (2) Ketentuan mengenai pedoman Penilaian Properti pertambangan untuk objek Penilaian Properti pertambangan ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

BAB XX

KESIMPULAN NILAI

Pasal 61

- (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) yang menggunakan beberapa Pendekatan Penilaian, wajib diperoleh dengan cara:
 - a. mengukur keandalan 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.
- (3) Bagi Penilaian Properti yang menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian tidak berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 62

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

- a. alasan penerapan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian yang digunakan;
- b. pertimbangan dalam melakukan penyesuaian laporan arus kas serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, 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 63

Kesimpulan Nilai wajib dinyatakan dalam satu nilai tunggal dalam mata uang yang sesuai dengan mata uang yang digunakan di dalam laporan keuangan objek Penilaian.

BAB XXI

LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

Pasal 64

- (1) Penilai Properti yang melakukan Penugasan Penilaian Profesional wajib membuat Laporan Penilaian Properti.
- (2) Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibuat dalam bentuk laporan lengkap dan laporan ringkas.
- (3) Laporan ringkas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan ringkasan seluruh informasi penting dari

Laporan Penilaian Properti yang berbentuk laporan lengkap.

- (4) Laporan ringkas 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, sifat dasar, dan kompleksitas penugasan.
- (6) Penilai Properti wajib mengungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti mengenai ketentuan yang berkaitan dengan kewajiban pelaporan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.
- (7) Penilai Properti wajib menggunakan definisi dan istilah sebagaimana dimaksud dalam pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian di pasar modal yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan dalam Laporan Penilaian Properti.
- (8) Dalam hal Penilai Properti menggunakan definisi dan istilah selain sebagaimana dimaksud dalam pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian di pasar modal yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan maka definisi dan istilah lain tersebut wajib diungkapkan secara jelas dalam Laporan Penilaian Properti.

Pasal 65

Laporan Penilai Properti yang berbentuk laporan lengkap wajib memuat paling sedikit:

- 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; dan
- n. lampiran.

Pasal 66

- (1) Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 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.

BAB XXII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 67

- (1) Setiap pihak yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), Pasal 4, Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 6, Pasal 7 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), Pasal 8 ayat (5), Pasal 9, Pasal 10, Pasal 12, Pasal 14, Pasal 15 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18 ayat (1), Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27 ayat (2), Pasal 28, Pasal 29 ayat (1), Pasal 30 ayat (1), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 31, Pasal 32, Pasal 34 ayat (2), Pasal 35, Pasal 36 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40, Pasal 41 ayat (1), Pasal 42 huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, dan huruf f, Pasal 44 ayat (1), Pasal 45, Pasal 46, Pasal 47 ayat (4), Pasal 49 ayat (1), Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52 ayat (1), Pasal 54 ayat (1), Pasal 55 ayat (2), Pasal 56 ayat (1), Pasal 58 ayat (1), Pasal 60 ayat (1), Pasal 61 ayat (1) dan ayat (2),

Pasal 62, Pasal 63, Pasal 64 ayat (1), ayat (2), ayat (6), ayat (7), dan ayat (8), Pasal 65, dan Pasal 66 ayat (1) dikenai 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) 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.
- (6) 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.
- (7) Tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 68

Selain sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (4), Otoritas Jasa Keuangan dapat melakukan tindakan tertentu terhadap setiap pihak yang melakukan

pelanggaran ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.

Pasal 69

Otoritas Jasa Keuangan dapat mengumumkan pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (4) dan tindakan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 kepada masyarakat.

BAB XXIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 70

Pada saat Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku, terhadap penugasan Penilaian Properti dan penyajian Laporan Penilaian Properti yang telah dimulai dan masih dalam proses penyelesaian, tetap mengacu pada ketentuan sebagaimana diatur dalam Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan 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 71

Pada saat Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku, Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan 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 72

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 28 Desember 2021

KETUA DEWAN KOMISIONER
OTORITAS JASA KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIMBOH SANTOSO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 30 Desember 2021

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2021 NOMOR 290

Salinan ini sesuai dengan aslinya
Direktur Hukum 1
Departemen Hukum

ttd

Mufli Asmawidjaja

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 28 /POJK.04/2021
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 Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor VIII.C.4 lampiran Kep-478/BL/2009 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal (Peraturan Nomor VIII.C.4).

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 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 sebelum 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 Otoritas Jasa Keuangan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Asosiasi profesi Penilai adalah organisasi profesi Penilai yang bersifat nasional yang menaungi Penilai yang melakukan kegiatan Penilaian di pasar modal.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (2)

Untuk menyikapi perkembangan saat ini dan masa mendatang, yang tidak menutup kemungkinan munculnya bisnis model yang Penilaian 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.

Otoritas Jasa Keuangan tidak menyatakan lain terhadap standar yang berlaku secara internasional antara lain karena

standar tersebut telah diatur dalam *international valuation standard*.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

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 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Dalam pelaksanaannya, penunjukan Penilai Properti lain dapat dilakukan oleh Otoritas Jasa Keuangan melalui asosiasi profesi Penilai.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Data dan informasi serta waktu perolehannya antara lain data pasar tanah, standar biaya bangunan, dan properti *market*.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Yang dimaksud pihak lain antara lain Penilai Properti lain maupun Pemberi Tugas Penilaian Properti.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l

Cukup jelas.

Huruf m

Cukup jelas.

Huruf n

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Contoh ketentuan peraturan perundang-undangan antara lain peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai tindak lanjut pengawasan di bidang pasar modal.

Angka 3

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

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

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

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

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Angka 1

Bentuk kepemilikan antara lain kepemilikan tunggal, kemitraan, atau hak kepemilikan parsial.

Angka 2

Jenis kepemilikan atau penguasaan objek Penilaian antara lain hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak bangun guna serah, sewa guna properti, atau hak dan penguasaan lainnya.

Angka 3

Cukup jelas.

Angka 4

Syarat dan ketentuan objek Penilaian antara lain:

1. perjanjian yang mengikat objek Penilaian;
2. dampak atas rencana tata ruang dan tata kota, lingkungan, dan rencana tata ruang dan tata kota lainnya;
3. dampak atas rencana pemerintah untuk wilayah yang terkena pembatasan pembangunan; dan/atau
4. pelanggaran atas ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f
Cukup jelas.

Pasal 28
Cukup jelas.

Pasal 29
Cukup jelas.

Pasal 30
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

Cukup jelas.

Pasal 45

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “properti khusus” adalah properti yang memiliki karakteristik tertentu, memiliki manfaat yang terbatas pada penggunaan atau pengguna tertentu, dan jarang diperjualbelikan di pasar terbuka, kecuali sebagai bagian dari suatu penjualan properti secara keseluruhan.

Huruf e

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Contoh kewajiban penggunaan data disajikan secara konsisten antara lain Penilai Properti menggunakan Data Pasar maka Data Pasar tersebut digunakan dan diungkapkan secara konsisten dalam Laporan Penilaian Properti.

Pasal 48

Huruf a

Yang dimaksud dengan “metode biaya pengganti” adalah metode yang mengindikasikan Nilai dengan menghitung biaya untuk membuat aset yang serupa dengan utilitas yang setara.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “metode biaya reproduksi” adalah metode yang mengindikasikan Nilai dengan menghitung biaya untuk membuat replika aset.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “metode penjumlahan” adalah metode yang menghitung nilai aset dengan menjumlahkan nilai dari setiap bagian komponennya.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Uraian data fisik antara lain luas, tata ruang, dan kualitas konstruksi.

Angka 3

Cukup jelas.

Angka 4

Cukup jelas.

Angka 5

Cukup jelas.

Angka 6

Cukup jelas.

Angka 7

Cukup jelas.

Angka 8

Cukup jelas.

Huruf c

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Contoh analisis pengaruh dari kemungkinan perubahan peruntukan tanah dan pembangunan infrastruktur antara lain perluasan sistem utilitas publik atau koridor akses.

Angka 3

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Contoh sarana dan prasarana serta fasilitas penunjang lainnya antara lain infrastruktur jalan, jembatan, alat berat, dan inventaris kantor.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Penilaian terhadap sarana dan prasarana properti antara lain bangunan dan peralatan kerja.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Huruf a

Aset cadangan pada properti pertambangan antara lain cadangan tambang, areal produktif, dan areal belum produktif.

Huruf b

Aset non cadangan pada properti pertambangan antara lain sarana dan prasarana properti termasuk bangunan dan peralatan kerja.

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

Yang dimaksud dengan “tindakan tertentu” antara lain memerintahkan untuk memperbaiki prosedur pengendalian mutu dalam proses penilaian.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Penugasan Penilaian Properti dalam Pasal ini termasuk penugasan kaji ulang atau Penilaian ulang.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6749