

+

BAB I
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Ujian Sertifikasi Penilai merupakan suatu strategi pengembangan profesi Penilai di Indonesia dalam rangka menghadapi era perdagangan bebas. Ujian Sertifikasi Penilai (USP) adalah ujian sertifikasi untuk jenjang profesi Penilai. Sertifikat USP menjadi prasyarat untuk mendapatkan ijin praktek sebagai Penilai.

Dengan terselenggaranya USP yang pertama pada tahun 1998, Indonesia telah mempunyai suatu ujian profesi sebagai suatu sistem jaringan yang baku bagi mereka yang akan berpraktek sebagai Penilai.

1.2. Dasar Hukum

Pemerintah dalam hal ini Kementerian Keuangan selaku Pembina Profesi Penilai di Indonesia telah mengeluarkan suatu ketentuan yang antara lain mensyaratkan bagi calon Penilai untuk lulus USP.

Peraturan mengenai Jasa Penilai Publik yang di dalamnya antara lain mengatur kewajiban bagi Penilai Publik lulus USP tertuang dalam **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tanggal 02 Juni 2014 dan PMK Nomor 56/PMK.01/2017 tanggal 28 April 2017 tentang Jasa Penilai Publik.**

1.3. Badan Pelaksana Ujian Sertifikasi Penilai (USP)

Dalam rangka menyelenggarakan USP, Dewan Pengurus Nasional MAPPI telah mengeluarkan Surat Keputusan nomor 006/KPTS/DPN-MAPPI/III/2016 tanggal 11 Maret 2016 dan nomor 021/KPTS/DPN-MAPPI/VIII/2017 tanggal 01 Agustus 2017 tentang Komite Ujian Sertifikasi Penilai dan Badan Pelaksana Ujian Sertifikasi Penilai.

1.4. Tujuan Ujian Sertifikasi Penilai (USP)

Tujuan USP adalah untuk menguji kemampuan calon Penilai Publik dalam melaksanakan kegiatan penilaian sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia, Standar Penilaian Indonesia dan Peraturan perundang-undangan terkait lainnya.

Layanan jasa yang dapat dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 tanggal 28 April 2017 tentang Jasa Penilai Publik, adalah :

- ❖ Bidang Jasa Penilaian meliputi :
 1. Penilaian Properti Sederhana;
 2. Penilaian Properti;
 3. Penilaian Bisnis; dan
 4. Penilaian Personal Properti.

BAB II

PERSYARATAN PESERTA DAN TATA CARA PENDAFTARAN

2.1. Klasifikasi Ujian

USP adalah bagian dari proses sertifikasi penilai untuk menguji kompetensi dan sebagai alat ukur kemampuan memberi jasa seorang penilai independen. USP dibagi dalam 4 (empat) bidang ujian keahlian yaitu :

1. Ujian Sertifikasi Penilai Properti Sederhana (USP-PS);
2. Ujian Sertifikasi Penilai Properti (USP-P);
3. Ujian Sertifikasi Penilai Bisnis (USP-B);
4. Ujian Sertifikasi Penilai Personal Properti (USP-PP).

Seorang penilai dapat mengikuti USP-P, USP-B, USP-PS, atau USP-PP.

2.2. Bentuk ujian

Bentuk ujian terdiri dari ujian tertulis dan ujian lisan.

1. Ujian tertulis terdiri atas:

USP Properti Sederhana:

Modul : Peraturan dan Aspek Hukum dalam Penilaian, Dasar-dasar Teori Ekonomi dalam Penilaian, Teori Penilaian Properti, Penerapan Praktek Penilaian Properti Sederhana.

USP Properti:

Modul 1 : Peraturan dan Aspek Hukum dalam Penilaian.
Modul 2 : Dasar-dasar Teori Ekonomi dalam Penilaian.
Modul 3 : Teori Penilaian Properti.
Modul 4 : Penerapan Praktek Penilaian Properti.

USP Bisnis:

Modul 1 : Peraturan dan Aspek Hukum dalam Penilaian.
Modul 2 : Dasar-dasar Teori Ekonomi dalam Penilaian.
Modul 3 : Teori Penilaian Bisnis.
Modul 4 : Penerapan Praktek Penilaian Bisnis.

USP Personal Properti:

Modul 1 : Peraturan dan Aspek Hukum dalam Penilaian.
Modul 2 : Dasar-dasar Teori Ekonomi dalam Penilaian.
Modul 3 : Teori Penilaian Properti.
Modul 4 : Penerapan Praktek Penilaian Personal Properti.

2. Ujian lisan merupakan uji kompetensi praktek penilaian calon Penilai Publik atas laporan penilaian yang disusun oleh peserta ujian yang telah lulus ujian tertulis.

2.3. Persyaratan Peserta

Peserta USP harus memenuhi dan mengikuti semua persyaratan di bawah ini:

- a) Memiliki latar belakang pendidikan akademik paling rendah strata 1 (S1).
- b) Telah berpraktek dan masih aktif dalam profesi penilai minimal 2 (dua) tahun.
- c) Anggota MAPPI T yang telah lulus PLP2 dan SPI/PLS atau Anggota MAPPI T yang telah mengikuti program penyetaraan.
- d) Menentukan pilihan Ujian Sertifikasi Penilai Properti Sederhana (USP-PS), Ujian Sertifikasi Penilai Properti (USP-P), Ujian Sertifikasi Penilai Bisnis (USP-B), atau Ujian Sertifikasi Penilai Personal Properti (USP-PP).

2.4. Tata Cara Pendaftaran

Calon peserta wajib mendaftarkan diri untuk menjadi peserta USP dengan mengikuti prosedur dan menyerahkan data sebagai berikut:

- a) Mengisi formulir pendaftaran;
- b) Melunasi iuran anggota MAPPI tahun terakhir;
- c) Melunasi biaya ujian;
- d) Melampirkan bukti kelulusan PLP 2 dan PLS atau setara;
- e) Pas photo terbaru latar belakang merah 4 x 6 sebanyak 3 (tiga) lembar;
- f) Fotocopy ijasah S1 yang telah dilegalisir;
- g) Surat referensi pengalaman kerja di bidang penilaian dari instansi yang berwenang;
- h) Fotocopy KTP yang masih berlaku;
- i) Fotocopy kartu anggota MAPPI yang masih berlaku;
- j) Surat Pernyataan Kesediaan Mematuhi Tata Tertib USP bermaterai.

Semua berkas disampaikan kepada Komite USP dan Badan Pelaksana USP, ke alamat :

**Sekretariat MAPPI
18 Office Park Lt. 3
Jl. T. B. Simatupang Kav. 18
Jakarta Selatan
Telp : (021) 2278-3000, (021)2278-3111**

Setiap penerimaan berkas akan diberikan tanda bukti penerimaan atas penyerahan berkas oleh Sekretariat MAPPI. Hanya data yang **sudah lengkap** yang akan diproses lebih lanjut.

2.5. Waktu Pendaftaran Calon Peserta USP

Pendaftaran calon peserta ujian dimulai 1 (satu) bulan sebelum tanggal jadwal ujian diselenggarakan dan ditutup 1 (satu) minggu sebelum tanggal ujian.

2.6. Biaya Ujian

a) Peserta yang mengikuti USP untuk pertama kali dikenakan **biaya pendaftaran sebesar Rp.300.000,-** (tiga ratus ribu rupiah)

b) Biaya ujian yang besarnya ditentukan sebagai berikut:

Biaya Peserta Baru:

Ujian Tertulis Penilai Properti	:	Rp.5.000.000,- (4 modul sekaligus)
Ujian Tertulis Penilai Bisnis	:	Rp.6.000.000,- (4 modul sekaligus)
Ujian Tertulis Penilai Personal Properti	:	Rp.5.000.000,- (4 modul sekaligus)
Ujian Tertulis Penilai Properti Sederhana	:	Rp.2.500.000,- (hanya 1 modul)
Ujian Lisan Penilai Properti Sederhana	:	Rp.1.500.000,-
Ujian Lisan Penilai Properti	:	Rp.2.000.000,-
Ujian Lisan Penilai Bisnis	:	Rp.2.500.000,-
Ujian Lisan Penilai Personal Properti	:	Rp.2.000.000,-

Biaya Peserta Mengulang :

Ujian Tertulis Penilai Properti	:	Rp.1.500.000,- per modul
Ujian Tertulis Penilai Bisnis	:	Rp.2.000.000,- per modul
Ujian Tertulis Penilai Personal Properti	:	Rp.1.500.000,- per modul
Ujian Lisan Penilai Properti Sederhana	:	Rp.1.500.000,-
Ujian Lisan Penilai Properti	:	Rp.2.000.000,-
Ujian Lisan Penilai Bisnis	:	Rp.2.500.000,-
Ujian Lisan Penilai Personal Properti	:	Rp.2.000.000,-

c) Biaya ujian segera dilunasi sesuai dengan notifikasi pendaftaran online.

Pembayaran dan pelunasan dinyatakan sah apabila telah sesuai dengan jumlah yang tertera pada invoice pembayaran (nominal dengan tiga digit terakhir).

d) Pembayaran biaya ujian hanya dapat dilakukan melalui transfer ke rekening :

Bank Mandiri Cabang Menteng
No. Rek. 103 009 753 4545
a/n. MAPPI

e) Biaya ujian yang telah diserahkan hanya dapat dikembalikan apabila pembatalan pendaftaran dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- Pembatalan yang dilakukan 5 hari sebelum tanggal ujian, biaya ujian hanya dapat dikembalikan sebesar 25% dari biaya yang telah dibayarkan.
- Pembatalan kurang dari 5 hari sebelum tanggal ujian, biaya ujian yang telah dibayarkan tidak dapat ditarik kembali.

f) Pembatalan pendaftaran USP harus dilakukan secara tertulis oleh yang bersangkutan dengan mengirimkan surat permintaan pembatalan kepada Komite USP. Ketentuan atas pembatalan pendaftaran pada butir e) di atas ditetapkan oleh Komite USP berdasarkan **tanggal diterimanya surat permohonan pembatalan** di Kantor Sekretariat MAPPI.

BAB III

KETENTUAN UJIAN SERTIFIKASI PENILAI

3.1. Sistem Ujian

Ujian Sertifikasi Penilai (USP) terdiri dari ujian tertulis dan ujian lisan.

3.2. Ujian Tertulis

3.2.1. Kesempatan dan Batas Waktu Ujian

- Peserta ujian untuk pertama kali wajib mengikuti ujian tertulis secara penuh untuk 4 (empat) modul sekaligus.
- Peserta dapat mengikuti modul-modul ujian yang belum lulus pada periode berikutnya.
- Kesempatan untuk menyelesaikan seluruh modul ujian adalah maksimum dalam 4 (empat) kali penyelenggaraan ujian berturut-turut. Apabila peserta tidak memanfaatkan kesempatan dalam penyelenggaraan ujian berikutnya maka peserta dianggap sudah memanfaatkan kesempatan tersebut.
- Apabila dalam periode waktu tersebut (butir 3) masih belum lulus untuk seluruh modul ujian, maka yang bersangkutan dinyatakan gagal untuk seluruh modul ujian. Dalam hal tersebut yang bersangkutan dapat mendaftar kembali sebagai peserta USP dan dinyatakan sebagai peserta baru.
- Peserta yang mengulang 4 (empat) modul ujian sekaligus akan diperlakukan sebagai peserta baru.

3.2.2. Bentuk Soal dan Waktu

- a) Bentuk soal ujian ditentukan oleh Komite USP sebagai berikut:

Ujian USP P, B dan PP

Modul I : Pilihan ganda
Modul II : Pilihan ganda
Modul III : Pilihan ganda dan esai
Modul IV : Hitungan

Ujian USP PS

Modul : Pilihan ganda dan hitungan

- b) Setiap periode ujian tertulis terdiri dari modul 1 sampai dengan modul 4. Ujian dilaksanakan 2 (dua) hari sesuai dengan jadwal yang ditentukan oleh Komite USP. Khusus untuk USP PS diselenggarakan hanya 1 hari.
- c) Waktu untuk ujian modul 1 sampai dengan modul 3 adalah masing-masing 90 menit, dan modul 4 selama 120 menit. Untuk USP PS waktu ujian 180 menit.

3.2.3. Kriteria Kelulusan

- a) Peserta USP dinyatakan lulus apabila telah memperoleh nilai minimal 60 dari 100 untuk masing-masing modul ujian.
- b) Pengumuman hasil ujian tertulis diinformasikan melalui website MAPPI.

3.3. Ujian Lisan

- a) Ujian lisan hanya dapat diikuti oleh peserta yang telah lulus ujian tertulis dengan memenuhi syarat administrasi pendaftaran dan pembayaran ujian lisan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.
- b) Bagi peserta yang telah lulus ujian tertulis, maka yang bersangkutan dapat mengikuti ujian lisan pada periode yang sama atau selambat-lambatnya pada periode berikutnya. Kesempatan untuk menyelesaikan ujian lisan adalah maksimum dalam 4 (empat) kali berturut-turut. Apabila peserta tidak memanfaatkan kesempatan dalam penyelenggaraan ujian berikutnya maka peserta dianggap sudah memanfaatkan kesempatan tersebut.
- c) Bila peserta tidak lulus ujian lisan dalam 4 kali penyelenggaraan ujian, maka semua ujian sebelumnya dianggap gugur, dan peserta harus mengikuti ujian tertulis kembali dengan memenuhi persyaratan administrasi.

3.3.1. Persyaratan mengikuti Ujian Lisan USP

- a) Lulus Ujian Tulis.
- b) Menyerahkan laporan penilaian sesuai dengan persyaratan.
- c) Memenuhi persyaratan administrasi.

3.3.2. Pelaksanaan Ujian Lisan

- a) Peserta menyampaikan laporan penilaian kepada Komite USP melalui sekretariat MAPPI sesuai dengan tanggal batas waktu yang ditentukan.
- b) Komite USP akan mengevaluasi laporan untuk menentukan kelengkapan dan kesesuaian sebagai bahan ujian lisan. Peserta wajib memperbaiki laporan apabila dinyatakan belum lengkap atau belum sesuai sebagaimana persyaratan laporan dan menyampaikan kembali selambat-lambatnya satu hari sebelum ujian lisan.
- c) Ujian lisan diselenggarakan sesuai dengan jadwal ujian yang telah diumumkan, dan selama kurang lebih 90 menit.
- d) Pada waktu mengikuti ujian lisan, peserta USP diwajibkan membawa bahan yang diperlukan untuk presentasi serta membawa notebook/laptop. Komite USP hanya menyediakan infocus.

3.3.3. Kelulusan Peserta Ujian Lisan

- a) Kelulusan peserta Ujian Lisan ditentukan melalui rapat yudisium Komite USP.
- b) Pengumuman hasil Ujian Lisan diinformasikan melalui website MAPPI.

3.3.4. Laporan Penilaian

Peserta ujian lisan diharuskan menyerahkan 5 (lima) eksemplar copy laporan penilaian dengan kriteria sebagai berikut:

- a) Peserta ujian membuat sendiri/terlibat dalam penyusunan laporan penilaian yang diserahkan. Salah satu tujuan dari Ujian Lisan adalah untuk mengetahui kemampuan pribadi Penilai dalam membuat/menyusun Laporan Penilaian yang baik sesuai dengan SPI yang berlaku.
- b) Tanggal penilaian laporan maksimal 2 (dua) tahun sebelum tanggal ujian.
- c) Pendekatan Penilaian yang harus digunakan:
 - Penilaian Properti Sederhana menggunakan minimal 1 pendekatan dengan 2 metode.

- Penilaian Properti menggunakan minimal 2 pendekatan, kecuali properti dengan bentuk kepemilikan kemitraan dan perkebunan.
 - Penilaian Bisnis menggunakan minimal 2 pendekatan.
 - Penilaian Personal Properti menggunakan minimal 1 pendekatan dengan 2 metode.
- d) Sampul buku laporan penilaian ditentukan sebagai berikut :
- Penilaian Properti Sederhana menggunakan **warna kuning;**
 - Penilaian Properti menggunakan **warna biru;**
 - Penilaian Bisnis menggunakan **warna merah;**
 - Penilaian Personal Properti menggunakan **warna hijau.**
- e) Pada bagian atas sampul buku laporan wajib ditulis Judul dan Objek Penilaian. Pada bagian bawah ditulis nama peserta ujian, nomor anggota MAPPI dan periode (bulan dan tahun) dari ujian USP yang diikuti tersebut, serta merupakan kesempatan ujian yang ke berapa kali bagi yang bersangkutan.

Contoh untuk Penilaian Properti Sederhana:

**Laporan Penilaian
Rumah Tinggal
Jl. Petruk No. 88,
Surabaya**

**disusun oleh :
Arjuna Sulawesi
MAPPI No. 05-T-00007
Untuk mengikuti Ujian USP periode Oktober 2017
(Kesempatan ujian yang pertama)**

Contoh untuk Penilaian Properti:

**Laporan Penilaian
Gedung Perkantoran " ABC Plasa "
Jl. Petruk No. 88,
Jakarta Pusat**

**Disusun oleh :
Arjuna Sulawesi
MAPPI No. 05-T-00007
Untuk mengikuti Ujian USP periode Oktober 2017
(Kesempatan ujian yang kedua)**

Contoh untuk Penilaian Bisnis:

**Laporan Penilaian
100% Saham " PT ABC "**

**Disusun oleh :
Arjuna Sulawesi
MAPPI No. 05-T-00007
Untuk mengikuti Ujian USP periode Oktober 2017
(Kesempatan ujian yang ketiga)**

Contoh untuk Penilaian Personal Properti:

**Laporan Penilaian
Pabrik Tekstil
Jl. Industri No. 88,
Tangerang**

**Disusun oleh :
Arjuna Sulawesi
MAPPI No. 05-T-00007
Untuk mengikuti Ujian USP periode Oktober 2017
(Kesempatan ujian yang keempat)**

3.4. Jadwal Ujian

Jadwal penyelenggaraan Ujian Sertifikasi Penilai Tahun 2019 direncanakan sebagai berikut:

Ujian Tertulis	Periode I	Periode II
Masa pembukaan pendaftaran (penyerahan/verifikasi formulir dan berkas pendaftaran)	25 Februari 2019	19 Agustus 2019
Batas akhir pembayaran biaya pendaftaran ujian	25 Maret 2019	20 September 2019
Penyelenggaraan USP PS	12 April 2019	4 Oktober 2019
Penyelenggaraan USP P, B, PP	13-14 April 2019	5-6 Oktober 2019
Pengumuman hasil ujian tertulis	21 April 2019	14 Oktober 2019

Ujian Lisan	Periode I	Periode II
Batas akhir pendaftaran, Pembayaran dan penyerahan buku Laporan penilaian *)	21 Juni 2019	4 Nopember 2019
Pelaksanaan ujian	1 – 25 Juli 2019	18 Nop – 6 Des 2019
Pengumuman hasil ujian	31 Juli 2019	13 Desember 2019

3.5. Tata Tertib Pelaksanaan USP dan Sanksi Pelanggaran bagi Peserta USP

3.5.1. Tata Tertib Ujian

Setiap peserta USP diwajibkan mematuhi Tata Tertib yang telah ditetapkan sebagai berikut :

- a) Peserta wajib mengambil tanda pengenal ujian di petugas pendaftaran.
- b) Peserta wajib membawa peralatan dan kelengkapan ujian:
 - Pensil 2B
 - Pulpen
 - Penghapus
 - Penggaris
 - Kalkulator non scientific
- c) Peserta harus sudah berada di tempat ujian paling lambat 30 (tiga puluh) menit sebelum ujian dimulai.
- d) Peserta ujian yang terlambat lebih 15 (lima belas) menit tidak diperkenankan mengikuti ujian.
- e) Peserta wajib berpakaian rapih dan sopan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - Peserta pria : berpakaian kemeja formal dan berdasi, bercelana dan bersepatu formal.
 - Peserta wanita : berpakaian formal dan bersepatu formal.
- f) Peserta tidak diperkenankan meninggalkan ruang ujian selama ujian berlangsung, kecuali dalam keadaan terpaksa dengan persetujuan pengawas ujian dan dicatat dalam berita acara, atau bermaksud mengundurkan diri dari ujian.
- g) Peserta dilarang membawa soal ujian ke luar ruangan ujian apalagi membawa pulang.
- h) Peserta wajib mentaati segala ketentuan lain yang ditetapkan penyelenggara ujian.
- i) Peserta **dilarang** melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :
 - Mengganggu kelancaran jalannya ujian.
 - Membawa makanan atau minuman serta merokok di dalam ruang ujian.
 - Melihat pekerjaan peserta ujian lainnya.
 - Memperlihatkan pekerjaannya kepada peserta ujian lainnya.
 - Berbicara atau berdiskusi dengan sesama peserta ujian.
 - Pinjam-meminjam alat tulis dan atau kalkulator.
 - Membawa contekan, catatan dan atau referensi lainnya.
 - Membawa atau menggunakan, **telepon seluler dan kamera**.
 - Apabila peserta ujian memberikan keterangan tentang persyaratan pendaftaran yang tidak benar, maka dapat diberikan sanksi pembatalan ujian.

3.5.2. Sanksi atas Pelanggaran Tata Tertib Ujian

Apabila dalam pelaksanaan ujian, peserta melakukan pelanggaran tata tertib ujian, maka terhadap peserta tersebut akan dikenakan sanksi; tergantung pada tingkat pelanggaran yang dilakukan dan sesuai dengan ketentuan yang digariskan oleh Komite USP, sanksi dapat berupa:

- a) Gugur dalam ujian tertulis;
- b) Gugur dalam ujian lisan;
- c) Gugur untuk seluruh ujian yang sedang/telah diikuti;
- d) Gugur untuk menjadi peserta ujian untuk periode itu;
- e) Gugur untuk menjadi peserta ujian untuk selamanya.

BAB IV

MATERI UJIAN SERTIFIKASI PENILAI

4.1 PROPERTI SEDERHANA

UJIAN TULIS

1. Peraturan-peraturan yang terkait dengan penilaian properti antara lain :
 - Peraturan Menteri Keuangan;
 - Peraturan tentang Tata Ruang dan Tata Bangunan;
 - Peraturan tentang Pertanahan;
 - Peraturan tentang Perbankan.
2. Teori tentang penilaian properti antara lain :
 - Ilmu-ilmu ekonomi sebagai pendukung dalam melakukan penilaian properti;
 - Konsep dan Prinsip Umum Penilaian;
 - Pengetahuan penunjang dalam analisis Penilaian : pasar, matematika, dan statistik;
 - Proses Penilaian.
3. Pendekatan dan Metodologi Penilaian
 - Pendekatan Pasar;
 - Pendekatan Pendapatan (terbatas pada matematika penilaian dan GIM);
 - Pendekatan Biaya.

UJIAN LISAN

DESKRIPSI

Peserta melakukan praktek penilaian dan penyusunan laporan Penilaian Properti Sederhana sesuai SPI.

BAHAN UJI

1. Laporan Penilaian Properti Sederhana

Peserta dapat memilih salah satu dari jenis properti di bawah ini:

- Rumah tinggal, atau
- Ruko atau Rukan.

2. Kelengkapan Laporan Penilaian Properti

Peserta wajib melampirkan kelengkapan Laporan Penilaian meliputi (minimal):

- Lingkup Penugasan,
- Kertas Kerja,
- Copy Legalitas.

Bahan uji di atas harus disusun sendiri oleh peserta.

MATERI UJI

1. Menguji kompetensi teknis penilaian peserta dalam hal :
 - Identifikasi Masalah,
 - Inspeksi dan Pengumpulan Data,
 - Analisis dan Perhitungan Nilai,
 - Penyusunan Laporan,
 - Komunikasi cara penyampaian (presentasi) Hasil Laporan Penilaian.
2. Menguji wawasan peserta dalam hal praktek profesi penilai.

4.2 PROPERTI

MODUL I: PERATURAN DAN ASPEK HUKUM DALAM PENILAIAN

DESKRIPSI

Peserta menguasai tentang aspek legal/hukum yang terkait dengan kegiatan Penilaian Properti di Indonesia, baik dari sisi legalitas Penilainya, legalitas Praktek Penilainya, legalitas Pengguna Jasa dan legalitas properti yang dinilai.

MATERI

1. Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi yang berlaku.
2. Peraturan dan ketentuan yang terkait dengan kegiatan penilaian di Indonesia, antara lain:
 - Peraturan Menteri Keuangan
Nomor : 101/PMK.01/2014 tanggal 02 Juni 2014 dan,
Nomor : 56/PMK.01/2017 tanggal 28 April 2017, tentang Jasa Penilai Publik.
3. Peraturan dan Ketentuan tentang Pertanahan dan Properti, antara lain adalah :
 - UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pelaksanaannya.
 - UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Peraturan Pelaksanaannya.
 - Keputusan-Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat dan Menkimpraswil yang terkait dengan Pembangunan infrastruktur, perumahan dan fasilitasnya.
 - Ketentuan-ketentuan tentang Rencana Tata Kota (RUTRK, RDTK, RTRW).
 - Peraturan-peraturan yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan Ijin Lokasi Penggunaan Tanah / Ijin Pembebasan Tanah / Ijin Perolehan Tanah.
 - Ijin Pembangunan (IPB, IMB dan HO).
 - Ketentuan-ketentuan tentang kerja sama pemanfaatan tanah (BOT, BOO, dll).
 - Ketentuan-ketentuan tentang Kawasan Berikat.
4. Undang-undang tentang Hak Tanggungan dan Fiducia:
 - UU RI No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 - UU RI No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia.
5. Undang-undang dan Peraturan terkait dengan Penilaian untuk Pasar Modal antara lain :
 - UU RI No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
 - Peraturan OJK tentang kegiatan Penilaian di Pasar Modal.
 - Peraturan OJK tentang kegiatan Penilaian di IKNB.
6. UU No 2 tahun 2012 tentang Pembebasan Lahan untuk Kepentingan Publik.
7. Peraturan dan Ketentuan tentang Perpajakan Tanah dan Bangunan:
 - Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan peraturan pelaksanaan tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), PPh, PPN, PPnBM.
 - Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan peraturan pelaksanaan tentang BPHTB.
8. Ketentuan dan Peraturan tentang Perbankan antara lain :
 - Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan.
 - Undang-undang No. 06 tahun 2009 tentang Perubahan kedua Bank Indonesia.
 - Undang-undang dan Peraturan Pemerintah tentang Hak Tanggungan / Hipotik.

- Peraturan Bank Indonesia :
 - No. 15/PBI/2012, tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.
 - No. 18/16/PBI/2016, tentang Rasio Loan to Value (LTV) untuk Kredit Pembiayaan Properti.

9. Ketentuan dan Peraturan yang terkait dengan Aset / Barang milik Negara / Daerah.

MODUL II : DASAR-DASAR TEORI EKONOMI DALAM PENILAIAN

DESKRIPSI

Peserta menguasai tentang ilmu-ilmu ekonomi sebagai pendukung dalam melakukan penilaian properti.

MATERI

1. Pengetahuan tentang Ekonomi Makro:
 - Pertumbuhan Ekonomi Nasional dan Lokal,
 - Pertumbuhan Investasi,
 - Tingkat Inflasi,
 - Tingkat Suku Bunga.
2. Pengetahuan tentang Ekonomi Mikro (Laporan Keuangan dan Analisa Investasi):
 - Rugi-Laba,
 - Arus Kas,
 - Neraca,
 - Konsep Nilai Waktu dan Uang (*Time Value of Money*),
 - Dasar-dasar Forecasting,
 - Kriteria Kalayakan Investasi (*Internal Rate of Return/IRR, Net Present Value, Profitability Index, Profit Margin, Pay Back*),
 - Resiko Investasi.
3. Investasi Properti:
 - Jenis dan Kriteria Properti,
 - Jenis dan Karakteristik Investasi Properti,
 - Analisa Tapak Properti,
 - Analisa Pasar Properti,
 - *Property Development Process*,
 - *Property Management*.
4. *Land Economic*.
5. Statistik Terapan untuk Penilaian.

MODUL III: TEORI PENILAIAN PROPERTI

DESKRIPSI

Peserta menguasai ilmu-ilmu teori dasar penilaian properti.

MATERI

1. Konsep Umum dan Prinsip Dasar Penilaian Properti.
2. Prosedur Pelaksanaan Penilaian Properti.
3. Pendekatan dan Metodologi Penilaian Properti.
4. Penyusunan Laporan Penilaian Properti.

MODUL IV: PRAKTEK PERHITUNGAN DAN ANALISA PENILAIAN PROPERTI

DESKRIPSI

Peserta menguasai praktek perhitungan dan analisa penilaian properti.

MATERI

1. Praktek Penilaian Real Properti dengan studi kasus antara lain:
 - Penilaian Tanah Kosong;
 - Penilaian Rumah Tinggal;
 - Penilaian Ruko;
 - Penilaian Apartemen;
 - Penilaian Gedung Perkantoran;
 - Penilaian Pusat Perbelanjaan;
 - Penilaian Hotel;
 - Penilaian Sarana Rekreasi dan Olah Raga;
 - Penilaian Gudang;
 - Penilaian Kawasan Industri;
 - Penilaian Kompleks Perumahan;
 - Penilaian Tanah Kosong dengan Luasan Besar;
 - Penilaian Lahan Pertanian, Perkebunan, Peternakan dan Perikanan;
 - Penilaian SPBU, SPBG dan SPBE;
 - Penilaian Lapangan Golf;
 - Penilaian Lahan Konsesi Pertambangan;
 - Penilaian Konsesi Kehutanan;
 - Penilaian Infrastruktur.
2. Praktek Penilaian Personal Properti dengan studi kasus antara lain :
 - Penilaian Mesin-mesin Industri;
 - Penilaian Alat Transportasi;
 - Penilaian Alat Berat;
 - Penilaian Peralatan Teknologi Informasi dan Telematika;
 - Penilaian Perabotan dan Peralatan Kantor;
 - Penilaian Peralatan Kesehatan dan Laboratorium.

UJIAN LISAN PROPERTI

PRAKTEK PENILAIAN DAN PENYUSUNAN LAPORAN

DESKRIPSI

Peserta melakukan praktek penilaian dan penyusunan laporan Penilaian Properti sesuai SPI.

BAHAN UJI

1. Laporan Penilaian Properti

Peserta dapat memilih salah satu dari jenis properti di bawah ini:

- Properti Komersial;
- Pabrik berikut mesin dan peralatan;
- Perkebunan;
- Pertambangan;
- Properti Komersial dengan Kepemilikan Parsial.

2. Kelengkapan Laporan Penilaian Properti

Peserta wajib melampirkan kelengkapan Laporan Penilaian meliputi (minimal):

- Lingkup Penugasan;
- Kertas Kerja;
- Copy Legalitas.

Bahan uji di atas harus disusun sendiri oleh peserta.

MATERI UJI

1. Menguji kompetensi teknis penilaian peserta dalam hal :

- Identifikasi Masalah;
- Inspeksi dan Pengumpulan Data;
- Analisis dan Perhitungan Nilai;
- Penyusunan Laporan;
- Komunikasi cara penyampaian (presentasi) Hasil Laporan Penilaian.

2. Menguji wawasan peserta dalam hal praktek profesi penilai.

4.3 BISNIS

UJIAN TULIS

PERATURAN DAN ASPEK HUKUM DALAM PENILAIAN

DESKRIPSI

Peserta menguasai tentang aspek legal/hukum yang terkait dengan kegiatan Penilaian Bisnis di Indonesia, baik dari sisi legalitas Penilainya, legalitas Praktek Penilainannya, legalitas Pengguna Jasa dan legalitas Obyek yang dinilai.

MATERI

1. Standar, Panduan dan Kode Etik
 - Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI)
 - Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi yang berlaku.
2. Peraturan dan Ketentuan Yang Terkait dengan Kegiatan Penilaian di Indonesia, antara lain adalah:
 - Peraturan Menteri Keuangan
Nomor : 101/PMK.01/2014 tanggal 02 Juni 2014 dan,
Nomor : 56/PMK.01/2017 tanggal 28 April 2017, tentang Jasa Penilai Publik.
3. Ketentuan dan Peraturan tentang Perseroan Terbatas.
4. Undang-undang dan Peraturan terkait dengan Penilaian untuk Pasar Modal antara lain :
 - UU RI No. 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal
 - Peraturan OJK tentang kegiatan Penilaian di Pasar Modal
 - Peraturan OJK tentang kegiatan Penilaian di IKNB
5. Ketentuan dan Peraturan yang terkait dengan Properti/ Barang milik Negara / Daerah

MODUL II : DASAR-DASAR TEORI EKONOMI DALAM PENILAIAN

DESKRIPSI

Peserta menguasai ilmu-ilmu ekonomi sebagai pendukung dalam penilaian bisnis.

MATERI

1. Perpajakan
Gambaran Umum Perpajakan di Indonesia
2. Ekonomi Makro
 - Tingkat Suku Bunga
 - Tingkat Inflasi
 - Nilai Tukar
 - PDB (produk domestik bruto)
3. Ekonomi Mikro
 - Pengenalan Teori Ekonomi Mikro
 - Demand dan Supply
 - Price Elasticity of Demand and Supply
4. Akuntansi Keuangan Menengah
 - Piutang
 - Klasifikasi Piutang

- Metode Perhitungan Persediaan
 - FIFO
 - LIFO
- Metode Perhitungan Depresiasi/ Amortisasi
 - Garis Lurus
 - Saldo Menurun Ganda
 - Rata-rata
- Saham
- Obligasi

5. Akuntansi Keuangan Lanjutan

- Merger
- Akuisisi
- Likuidasi

6. Manajemen Keuangan

- Analisa Laporan Keuangan (trend dan rasio)
- Konsep Nilai Waktu dan Uang (*Time Value of Money*)
- Teori Proyeksi Keuangan
- Manajemen Modal Kerja
 - Cash Management & Financing
 - Manajemen AR dan Persediaan

Acuan :

- Financial Management : Eugene F. Brigham/Louis C. Gapenski
- Micro economics : G.S. Maddala/Ellen Miller

MODUL III : TEORI PENILAIAN BISNIS

DESKRIPSI

Peserta menguasai ilmu-ilmu teori dasar untuk penilaian bisnis

MATERI

1. Pengertian Penilaian Bisnis

- Definisi Penilaian
- Arti Nilai dalam Penilaian Bisnis
- Macam-macam Nilai
- Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai

2. Prinsip-prinsip Dasar Penilaian Bisnis

3. Teknik Pengumpulan, Penyajian dan Analisa Data

4. Proses Penilaian

- *Cost of capital* (biaya modal)
 - Definisi *Cost of Capital*
 - *Discounting vs Capitalizing*
 - Komponen *Capital Structure*
 - *Weighted Average Cost of Capital* (Build-up Models, CAPM, *Arbitrage Pricing Model*)
- Pendekatan Pasar
 - *Metode Guideline Public Company*
 - *Metode Guideline Merger dan Akuisisi*
- Pendekatan Aktiva
 - *Asset Accumulation Method*

- *Excess Earning Method*

- Pendekatan Pendapatan
 - *Discounted Future Earning Method*
 - *Capitalized Earning Method*
 - *Discounted cash flow*
- Diskon, Premi dan Rekonsiliasi Nilai

5. Penyusunan Laporan Penilaian

Acuan :

- *Valuing a Business* ; Shannon Pratt
- *Investment Valuation* ;Aswath Damodaran

MODUL IV : PENERAPAN PRAKTEK PENILAIAN BISNIS

DESKRIPSI

Peserta menguasai bermacam-macam jenis bisnis praktek penilaian

MATERI

Studi Kasus Penilaian Bisnis

1. Penilaian Saham
2. Fairness Opinion
3. Merger & Acquisition

Acuan :

- *Valuing a Business* ; Shannon Pratt
- *Investment Valuation* ; Aswath Damodaran

UJIAN LISAN BISNIS

PENERAPAN PRAKTEK PENILAIAN & PENYUSUNAN LAPORAN

DESKRIPSI

Peserta melakukan penilaian bermacam-macam jenis bisnis dan mampu menyusun laporan penilaian yang benar.

MATERI

- Ujian Komprehensif
- Ujian Laporan Penilaian Bisnis

Acuan :

- Standar Penilaian Indonesia yang berlaku (SPI 2015 Edisi VI)

4.4 PERSONAL PROPERTI

MODUL I: PERATURAN DAN ASPEK HUKUM DALAM PENILAIAN

DESKRIPSI

Peserta menguasai tentang aspek legal/hukum yang terkait dengan kegiatan Penilaian Personal Properti di Indonesia, baik dari sisi legalitas Penilainya, legalitas Praktek Penilainya, legalitas Pengguna Jasa dan legalitas properti yang dinilai.

MATERI

1. Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi yang berlaku.
2. Peraturan dan ketentuan yang terkait dengan kegiatan penilaian di Indonesia, antara lain:
 - Peraturan Menteri Keuangan
Nomor : 101/PMK.01/2014 tanggal 02 Juni 2014 dan,
Nomor : 56/PMK.01/2017 tanggal 28 April 2017, tentang Jasa Penilai Publik.
3. Peraturan dan Ketentuan tentang Pertanahan dan Properti, antara lain adalah :
 - UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pelaksanaannya.
 - UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dan Peraturan Pelaksanaannya.
 - Keputusan-Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat dan Menkimpraswil yang terkait dengan Pembangunan infrastruktur, perumahan dan fasilitasnya.
 - Ketentuan-ketentuan tentang Rencana Tata Kota (RUTRK, RDTK, RTRW).
 - Peraturan-peraturan yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan Ijin Lokasi Penggunaan Tanah / Ijin Pembebasan Tanah / Ijin Perolehan Tanah.
 - Ijin Pembangunan (IPB, IMB dan HO).
 - Ketentuan-ketentuan tentang kerja sama pemanfaatan tanah (BOT, BOO, dll).
 - Ketentuan-ketentuan tentang Kawasan Berikat.
4. Undang-undang tentang Hak Tanggungan dan Fiducia:
 - UU RI No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 - UU RI No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia.
5. Undang-undang dan Peraturan terkait dengan Penilaian untuk Pasar Modal antara lain :
 - UU RI No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
 - Peraturan OJK tentang kegiatan Penilaian di Pasar Modal.
 - Peraturan OJK tentang kegiatan Penilaian di IKNB.
6. UU No 2 tahun 2012 tentang Pembebasan Lahan untuk Kepentingan Publik.
7. Peraturan dan Ketentuan tentang Perpajakan Tanah dan Bangunan:
 - Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan peraturan pelaksanaan tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), PPh, PPN, PPnBM.
 - Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan peraturan pelaksanaan tentang BPHTB.
8. Ketentuan dan Peraturan tentang Perbankan antara lain :
 - Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan.
 - Undang-undang No. 06 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Bank Indonesia.
 - Undang-undang dan Peraturan Pemerintah tentang Hak Tanggungan / Hipotik.
 - Peraturan Bank Indonesia :

- No. 15/PBI/2012, tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.
- No. 18/16/PBI/2016, tentang Rasio Loan to Value (LTV) untuk Kredit Pembiayaan Properti.

9. Ketentuan dan Peraturan yang terkait dengan Aset / Barang milik Negara / Daerah.

MODUL II: DASAR-DASAR TEORI EKONOMI DALAM PENILAIAN

DESKRIPSI

Peserta menguasai tentang ilmu-ilmu ekonomi sebagai pendukung dalam melakukan penilaian personal properti.

MATERI

1. Pengetahuan tentang Ekonomi Makro:
 - Pertumbuhan Ekonomi Nasional dan Lokal,
 - Pertumbuhan Investasi,
 - Tingkat Inflasi,
 - Tingkat Suku Bunga.
2. Pengetahuan tentang Ekonomi Mikro (Laporan Keuangan dan Analisa Investasi):
 - Rugi-Laba,
 - Arus Kas,
 - Neraca,
 - Konsep Nilai Waktu dan Uang (*Time Value of Money*),
 - Dasar-dasar Forecasting,
 - Kriteria Kalayakan Investasi (*Internal Rate of Return/IRR, Net Present Value, Profitability Index, Profit Margin, Pay Back*),
 - Resiko Investasi.
3. Investasi Properti:
 - Jenis dan Kriteria Properti,
 - Jenis dan Karakteristik Investasi Properti,
 - Analisa Tapak Properti,
 - Analisa Pasar Properti,
 - *Property Development Process*,
 - *Property Management*.
4. *Land Economic*.
5. Statistik Terapan untuk Penilaian.

MODUL III: TEORI PENILAIAN PERSONAL PROPERTI

DESKRIPSI

Peserta menguasai ilmu-ilmu teori dasar penilaian Personal Properti.

MATERI

1. Konsep Umum dan Prinsip Dasar Penilaian Properti.
2. Prosedur Pelaksanaan Penilaian Properti.
3. Pendekatan dan Metodologi Penilaian Properti.
4. Penyusunan Laporan Penilaian Properti.

MODUL IV: PRAKTEK PERHITUNGAN DAN ANALISA PENILAIAN PERSONAL PROPERTI

DESKRIPSI

Peserta menguasai praktek perhitungan dan analisa penilaian Personal Properti.

MATERI

3. Praktek Penilaian Personal Properti dengan studi kasus antara lain:
 - Penilaian pabrik termasuk instalasinya yang merupakan satu kesatuan.
 - Penilaian Mesin-mesin Industri yang dirangkai dalam satu kesatuan yang digunakan dalam suatu proses produksi.
 - Penilaian Alat Transportasi.
 - Penilaian Alat Berat.
 - Penilaian Peralatan Teknologi Informasi dan Telematika.
 - Penilaian Perabotan dan Peralatan Kantor.
 - Penilaian Peralatan Kesehatan dan Laboratorium.

UJIAN LISAN PERSONAL PROPERTI

PRAKTEK PENILAIAN DAN PENYUSUNAN LAPORAN

DESKRIPSI

Peserta melakukan praktek penilaian dan penyusunan laporan Penilaian Personal Properti sesuai SPI.

BAHAN UJI

1. Laporan Penilaian Personal Properti

Peserta menyampaikan laporan penilaian Personal Properti dengan obyek penilaian berupa: Pabrik minimal dengan klasifikasi menengah terdiri dari tanah, bangunan, mesin dan peralatannya, utilitas dan instalasi, fasilitas pendukung.

2. Kelengkapan Laporan Penilaian Personal Properti

Peserta wajib melampirkan kelengkapan Laporan Penilaian meliputi (minimal):

- Lingkup Penugasan,
- Kertas Kerja,
- Copy Legalitas.

Bahan uji di atas harus disusun sendiri oleh peserta.

MATERI UJI

1. Menguji kompetensi teknis penilaian peserta dalam hal:
 - Identifikasi Masalah,
 - Inspeksi dan Pengumpulan Data,
 - Analisis dan Perhitungan Nilai,
 - Penyusunan Laporan, dan
 - Mengkomunikasikan Hasil Laporan Penilaian.
2. Menguji wawasan peserta dalam hal praktek profesi penilai.