

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN

SALINAN

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

KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL
DAN LEMBAGA KEUANGAN,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka meningkatkan obyektifitas dan kualitas hasil penilaian properti, diperlukan pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian properti yang dapat mendorong profesionalisme, independensi, dan obyektifitas Pihak yang melakukan kegiatan sebagai Penilai Properti;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dipandang perlu untuk menetapkan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal;
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3608);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3617) sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2004 (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4372);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 1995 tentang Tata Cara Pemeriksaan di Bidang Pasar Modal (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 87, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3618);
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 45/M Tahun 2006;
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : KEPUTUSAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN TENTANG PEDOMAN PENILAIAN DAN PENYAJIAN LAPORAN PENILAIAN PROPERTI DI PASAR MODAL.

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN

-2-

Pasal 1

Ketentuan mengenai pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian properti di Pasar Modal diatur dalam Peraturan Nomor VIII.C.4 sebagaimana dimuat dalam Lampiran Keputusan ini.

Pasal 2

Penilai Properti yang telah menandatangani kontrak penugasan penilaian profesional namun belum menerbitkan Laporan Penilaian Properti wajib mengikuti Peraturan Nomor VIII.C.4 sebagaimana dimuat dalam Lampiran Keputusan ini.

Pasal 3

Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal 1 April 2010.

Ditetapkan di : Jakarta
pada tanggal : 31 Desember 2009

Ketua Badan Pengawas Pasar Modal
dan Lembaga Keuangan

ttd.

A. Fuad Rahmany
NIP 060063058

Salinan sesuai dengan aslinya
Pjs. Kepala Bagian Umum

ttd.

Kristrianti Puji Rahayu
NIP 060089892

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

PERATURAN NOMOR VIII.C.4: TENTANG PEDOMAN PENILAIAN DAN PENYAJIAN LAPORAN PENILAIAN PROPERTI DI PASAR MODAL

1. KETENTUAN UMUM

a. Definisi yang digunakan dalam Peraturan ini adalah:

- 1) Penilai Properti adalah Penilai yang terdaftar di Bapepam dan LK sesuai dengan Peraturan Nomor VIII.C.1.
- 2) Nilai adalah perkiraan harga yang diinginkan oleh penjual dan pembeli atas suatu barang atau jasa pada waktu tertentu dan merupakan jumlah manfaat ekonomi berdasarkan Nilai Pasar (*Market Value*) yang akan diperoleh dari obyek penilaian pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*).
- 3) Nilai Pasar (*Market Value*) adalah perkiraan jumlah uang pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu obyek penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berniat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.
- 4) Nilai Pasar Untuk Penggunaan yang Ada (*Market Value for the Existing Use*) adalah Nilai Pasar (*Market Value*) obyek penilaian dengan mempertimbangkan penggunaan yang ada dari obyek penilaian tersebut tanpa mempertimbangkan prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*).
- 5) Nilai dalam Penggunaan (*Value in Use*) adalah Nilai obyek penilaian tertentu bagi penggunaan tertentu dan pengguna tertentu tanpa mempertimbangkan prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*).
- 6) Real Properti adalah real estat serta konsep hukum yang melekat pada real estat atau penguasaan atas real estat yang mencakup semua hak atas tanah tertentu, semua kepentingan (*interest*), dan keuntungan (*benefit*) yang melekat real estat tersebut.
- 7) Personal Properti adalah properti yang tidak secara permanen melekat pada real estat, dan dapat dipindahkan, antara lain mesin dan peralatan termasuk semua hak, kepentingan, dan manfaat yang terkait.
- 8) Properti Khusus (*Specialized Property*) atau Properti Dengan Tujuan Khusus (*Special Purpose Property*) atau Properti Yang Dirancang Khusus (*Special Design Property*) adalah properti yang memiliki karakteristik tertentu, memiliki manfaat yang terbatas pada penggunaan atau pengguna tertentu, dan jarang diperjualbelikan di pasar terbuka, kecuali sebagai bagian dari suatu penjualan properti secara keseluruhan.
- 9) Aset Operasional adalah aset yang digunakan dalam operasional perusahaan yang digunakan secara berkelanjutan.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-2-

- 10) Aset Non Operasional adalah aset yang terpisahkan dari operasional perusahaan dan terdiri atas aset yang akan dipakai pada masa yang akan datang (*reserve aset*), Aset Surplus, atau Aset Investasi.
- 11) Aset Surplus adalah aset berlebih yang tidak digunakan dalam kegiatan operasional perusahaan.
- 12) Aset Investasi adalah aset yang dimiliki oleh perusahaan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau keuntungan, dan tidak digunakan:
 - a) dalam produksi, penyediaan barang atau jasa, atau untuk administrasi perusahaan; dan
 - b) untuk penjualan dalam kegiatan usaha.
- 13) Aset Tanaman adalah tanaman yang dibudidayakan secara komersial pada suatu lahan tertentu dan dikelola berdasarkan teknis budidaya yang berlaku umum pada suatu tempat tertentu.
- 14) Aset Non Tanaman adalah sarana dan prasarana serta fasilitas penunjang lainnya yang merupakan bagian satu kesatuan properti perkebunan. Sarana dan prasarana meliputi bumi atau lahan, bangunan dan sarana pelengkap serta fasilitas penunjang.
- 15) Laporan Penilaian Properti adalah laporan tertulis yang dibuat oleh Penilai Properti yang memuat opini Penilai Properti mengenai obyek penilaian serta menyajikan informasi tentang proses penilaian.
- 16) Pendekatan Penilaian adalah suatu cara untuk memperkirakan Nilai dengan menggunakan salah satu atau lebih Metode Penilaian.
- 17) Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) adalah Pendekatan Penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.
- 18) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) adalah Pendekatan Penilaian yang didasarkan pada pendapatan dan biaya dari obyek penilaian per periode tertentu, yang dapat dihasilkan oleh obyek penilaian, yang kemudian dikapitalisasikan.
- 19) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) adalah Pendekatan Penilaian untuk mendapatkan indikasi Nilai obyek penilaian berdasarkan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*), pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) setelah dikurangi dengan Penyusutan.
- 20) Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) adalah tanggal pada saat Nilai, hasil penilaian, atau perhitungan manfaat ekonomi dinyatakan.
- 21) Tanggal Laporan Penilaian Properti adalah tanggal dimana laporan diterbitkan dan ditandatangani oleh Penilai Properti.
- 22) Inspeksi adalah kunjungan dan penelitian suatu obyek penilaian dengan tujuan mendapatkan informasi atas obyek penilaian sebagai dasar untuk menentukan opini profesional atas nilai obyek penilaian.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-3-

- 23) Asumsi adalah sesuatu yang dianggap akan terjadi termasuk fakta, syarat, atau keadaan yang mungkin dapat mempengaruhi obyek penilaian atau Pendekatan Penilaian dan kewajarannya telah dianalisis oleh Penilai Properti sebagai bagian dari proses penilaian.
- 24) Dasar Penilaian adalah suatu penjelasan dan/atau pendefinisian, tentang jenis nilai yang sedang diteliti berdasarkan kriteria tertentu.
- 25) Metode Penilaian adalah suatu cara atau rangkaian cara tertentu dalam melakukan penilaian.
- 26) Metode Biaya Penggantian Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method/Metode DRC*) adalah Metode Penilaian dalam Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) yang digunakan untuk menentukan Nilai Properti Khusus (*Specialized Property*), dimana data pasar yang tersedia terbatas atau data yang tidak berbasis pasar, dengan mempertimbangkan keadaan pasar atas obyek penilaian sesuai dengan penggunaannya.
- 27) Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) adalah estimasi biaya untuk membuat suatu properti baru yang setara dengan obyek penilaian, berdasarkan harga pasaran setempat pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*).
- 28) Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) adalah estimasi biaya untuk mereproduksi suatu properti baru yang sama atau identik dengan obyek penilaian, berdasarkan harga pasaran setempat pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*).
- 29) Metode Survei Kuantitas (*Quantity Survey Method*) adalah metode perhitungan estimasi biaya pembangunan berdasarkan rincian kuantitas satuan pekerjaan dan harga satuan pekerjaan.
- 30) Metode Unit Terpasang (*Unit In Place Method*) adalah metode perhitungan estimasi biaya pembangunan berdasarkan harga satuan unit terpasang.
- 31) Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*) adalah metode perhitungan estimasi biaya pembangunan berdasarkan satuan mata uang per unit luas atau volume.
- 32) Penyusutan adalah besarnya pengurangan Nilai obyek penilaian yang disebabkan oleh adanya kemunduran fisik (*physical deterioration*), keusangan fungsional (*functional obsolescence*) dan keusangan ekonomis (*economic obsolescence*).
- 33) Tingkat Diskonto adalah suatu tingkat imbal balik untuk mengkonversikan nilai di masa depan ke nilai sekarang yang mencerminkan nilai waktu dari uang (*time value of money*) dan ketidakpastian atas terealisasinya pendapatan ekonomi.
- 34) Tingkat Kapitalisasi adalah jumlah pembagi yang digunakan untuk mengkonversi pendapatan menjadi Nilai.
- 35) Tingkat Kekosongan adalah suatu faktor yang digunakan untuk mengurangi pendapatan kotor potensial sehingga mencerminkan pendapatan kotor efektif.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-4-

- 36) 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.
 - 37) Hutan Tanaman adalah hutan yang dibangun dalam rangka meningkatkan potensi dan kualitas hutan produksi dengan menerapkan silvikultur intensif.
 - 38) Daur Tanaman adalah jangka waktu yang diperlukan bagi suatu jenis tanaman sejak mulai penanaman sampai mencapai umur tebang.
 - 39) Umur Tanaman adalah masa waktu tanaman dapat dibudidayakan dimulai dari penanaman hingga akhir masa produktif.
 - 40) Areal Tertanam adalah areal yang sudah diolah (*land clearing*) dan ditanami dengan komoditas perkebunan, baik yang telah menghasilkan maupun belum menghasilkan.
- b. Umum
- 1) Dalam rangka melakukan kegiatan penilaian properti di Pasar Modal, Penilai Properti wajib menaati kode etik dan standar yang ditetapkan oleh asosiasi sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan ini.
 - 2) Penilai Properti wajib menggunakan Nilai Pasar (*Market Value*) dalam setiap kegiatan penilaian properti.
 - 3) Penilaian properti dapat menggunakan Nilai Pasar untuk Penggunaan Yang Ada (*Market Value for the Existing Use*) atau Nilai Dalam Penggunaan (*Value in Use*) dalam penilaian Properti Khusus (*Specialized Property*) dengan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method/Metode DRC*).
 - 4) Nilai Pasar (*Market Value*), Nilai Pasar untuk Penggunaan yang Ada (*Market Value for the Existing Use*) dan Nilai Dalam Penggunaan (*Value in Use*) sebagaimana dimaksud dalam butir 2) dan 3) digunakan untuk menentukan Nilai Wajar (*Fair Value*).
 - 5) Penggunaan Nilai sebagaimana dimaksud dalam butir 2), 3) dan 4) wajib disajikan secara konsisten oleh Penilai Properti dalam Laporan Penilaian Properti.
 - 6) Laporan Penilaian Properti berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), kecuali terdapat hal-hal yang dapat mempengaruhi kesimpulan Nilai lebih dari 5% (lima perseratus).
 - 7) Dalam hal Penilai Properti melakukan revisi atas Laporan Penilaian Properti, maka Penilai Properti wajib menerbitkan kembali Laporan Penilaian Properti dengan tanggal dan nomor yang berbeda dengan disertai alasan dan penjelasan diterbitkannya revisi atas Laporan Penilaian Properti dimaksud. Fakta dan perubahan yang material wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti yang telah direvisi tersebut.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-5-

2. PENGGANTIAN PENILAI PROPERTI

Dalam hal terjadi penggantian Penilai Properti, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Penggantian Penilai Properti hanya dapat dilakukan apabila Penilai Properti:
 - 1) mengundurkan diri; atau
 - 2) diberhentikan oleh pemberi tugas dengan pemberitahuan bahwa penugasannya telah dihentikan disertai dengan alasan yang obyektif.
- b. Penggantian Penilai Properti sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib dibuktikan dengan surat tertulis dari pemberi tugas.
- c. Penggantian Penilai Properti hanya dilakukan untuk penilaian atas obyek yang sama.
- d. Sebelum menerima penugasan penilaian profesional, Penilai Properti pengganti wajib terlebih dahulu:
 - 1) meminta persetujuan tertulis dari calon pemberi tugas untuk meminta keterangan dari Penilai Properti yang digantikan;
 - 2) melakukan komunikasi, baik tertulis maupun lisan, dengan Penilai Properti yang digantikan mengenai masalah-masalah yang menurut keyakinan Penilai Properti pengganti akan membantu dalam penerimaan atau penolakan penugasan penilaian profesional; dan
 - 3) melakukan evaluasi atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir 1) dan 2) untuk memutuskan menerima atau menolak penugasan penilaian profesional.
- e. Penilai Properti yang digantikan wajib memberikan jawaban dengan segera dan lengkap atas pertanyaan dari Penilai Properti pengganti berdasarkan fakta yang diketahuinya.
- f. Penilai Properti pengganti hanya dapat menerima suatu penugasan penilaian profesional apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf d telah dilakukan.
- g. Penilai Properti yang digantikan maupun Penilai Properti pengganti wajib menjaga kerahasiaan informasi yang telah diperoleh kecuali atas permintaan Bapepam dan LK atau diwajibkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- h. Penilai Properti pengganti wajib mengulang pelaksanaan penilaian sesuai dengan standar dan pedoman penilaian sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf b butir 1).
- i. Penilai Properti pengganti tidak bertanggung jawab atas pekerjaan Penilai Properti yang digantikan dan tidak menerbitkan suatu laporan yang mencerminkan pembagian tanggung jawab.

3. OPINI KEDUA (*SECOND OPINION*) TERHADAP HASIL PENILAIAN

- a. Dalam hal terdapat dugaan pelanggaran dalam pelaksanaan penilaian, maka Bapepam dan LK dapat melakukan review khusus terhadap Laporan

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-6-

- Penilaian Properti yang telah diterbitkan dalam rangka memperoleh opini kedua (*second opinion*).
- b. Pelaksanaan review khusus terhadap Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud dalam huruf a dilakukan oleh Penilai Properti lain yang ditunjuk oleh Bapepam dan LK.
 - c. Hasil review khusus atas Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud dalam huruf a bertujuan memberikan opini bahwa analisis, Pendekatan Penilaian, Metode Penilaian, dan kesimpulan nilai dalam Laporan Penilaian Properti yang direview adalah benar, layak, dan didukung dengan bukti yang cukup.
 - d. Review khusus atas Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib dilakukan terhadap paling kurang hal-hal sebagai berikut:
 - 1) keakuratan atas proyeksi penilaian dan perhitungan dalam Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian;
 - 2) keakuratan dan kelayakan dari seluruh asumsi yang digunakan sesuai dengan data dan informasi yang relevan;
 - 3) kecukupan dan relevansi data serta kelayakan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian yang digunakan;
 - 4) kebenaran, kelayakan, dan konsistensi atas analisis, opini, dan kesimpulan dari Laporan Penilaian Properti yang direview; dan
 - 5) kesesuaian hasil penilaian yang disajikan dalam Laporan Penilaian Properti yang direview dengan standar dan pedoman sebagaimana diatur dalam Peraturan ini.
 - e. Apabila diperlukan, review khusus atas Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud dalam huruf a dapat meminta pendapat dari Tenaga Ahli.
 - f. Laporan hasil review khusus wajib paling kurang mengungkapkan:
 - 1) identitas Penilai Properti yang menerbitkan Laporan Penilaian Properti yang direview serta maksud dan tujuan penilaian;
 - 2) identitas pemberi tugas dan pengguna laporan hasil review khusus;
 - 3) hasil identifikasi atas obyek penilaian, Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), Tanggal Laporan Penilaian Properti dan opini Penilai Properti yang ada pada Laporan Penilaian Properti yang direview;
 - 4) tanggal pelaksanaan review khusus;
 - 5) uraian proses review khusus yang dilaksanakan;
 - 6) asumsi-asumsi dan kondisi pembatas dalam pelaksanaan review khusus;
 - 7) pendapat Tenaga Ahli (jika ada);
 - 8) opini dan kesimpulan; dan
 - 9) seluruh informasi yang digunakan dalam proses review khusus.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-7-

- g. Review khusus atas Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud dalam huruf a dilarang mendasarkan pada kejadian-kejadian setelah Tanggal Penilaian (*subsequent event*) dari Laporan Penilaian Properti yang direview.
 - h. Laporan hasil review khusus sebagaimana dimaksud dalam huruf f wajib mengungkapkan alasan-alasan secara komprehensif mengenai opini dan kesimpulan yang dinyatakan.
 - i. Perbedaan kesimpulan Nilai antara laporan hasil review khusus dengan Laporan Penilaian Properti yang direview dianggap material jika terdapat perbedaan kesimpulan Nilai lebih dari 15% (lima belas perseratus) dari kesimpulan Nilai Laporan Penilaian Properti yang direview.
 - j. Hasil review khusus wajib disampaikan kepada Bapepam dan LK paling lambat 7 (tujuh) hari setelah tanggal laporan hasil review khusus.
 - k. Biaya yang timbul sebagai akibat dari review khusus atas Laporan Penilaian Properti menjadi beban pemberi tugas sebagaimana disebutkan dalam Laporan Penilaian Properti yang direview atau Pihak tertentu yang ditunjuk oleh Bapepam dan LK.
4. KEWAJIBAN PENILAI PROPERTI DALAM PENUGASAN PENILAIAN PROFESIONAL

Hal-hal yang wajib dilakukan Penilai Properti dalam melakukan penugasan penilaian profesional adalah:

- a. Penilai Properti wajib memiliki kualifikasi, kompetensi, dan keahlian sesuai dengan spesialisasi industri yang terkait dengan obyek penilaian.
- b. Sebelum menerima penugasan penilaian profesional, Penilai Properti wajib:
 - 1) memperoleh informasi yang memadai paling kurang atas hal-hal berikut ini:
 - a) identitas pemberi tugas;
 - b) kondisi entitas dan industrinya;
 - c) obyek penilaian;
 - d) Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*);
 - e) ruang lingkup dari penugasan penilaian profesional, antara lain:
 - (1) maksud dan tujuan dari penugasan penilaian profesional;
 - (2) asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penugasan penilaian profesional; dan
 - (3) dasar Nilai yang digunakan.
 - f) kontrak penugasan penilaian profesional atau surat perjanjian kerja;
 - g) syarat penugasan penilaian profesional yang diajukan oleh pemberi tugas;
 - h) sifat dari obyek penilaian;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-8-

- i) prosedur yang wajib dipenuhi dalam penugasan penilaian profesional serta pembatasan prosedur tersebut oleh pemberi tugas;
 - j) keadaan lain di luar kendali Penilai Properti atau pemberi tugas (jika ada); dan
 - k) ketentuan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan obyek penilaian atau penugasan penilaian profesional.
- 2) membuat kontrak penugasan penilaian profesional atau surat perjanjian kerja dengan pemberi tugas dalam bentuk tertulis yang mencakup paling kurang:
- a) dasar Nilai yang akan digunakan;
 - b) maksud dan tujuan penugasan penilaian profesional;
 - c) hak dan kewajiban pemberi tugas;
 - d) hak dan kewajiban Penilai Properti;
 - e) asumsi-asumsi awal yang dapat digunakan dan kondisi-kondisi pembatas;
 - f) jenis dan penggunaan laporan yang akan diterbitkan; dan
 - g) dasar penghitungan imbalan jasa Penilai Properti.
- c. Setelah menerima penugasan, Penilai Properti wajib melakukan hal-hal berikut:
- 1) pada saat permulaan penugasan profesional, Penilai Properti wajib melakukan analisis mengenai sifat, fakta, obyek penilaian, dan kondisi rencana transaksi 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.
 - 2) melakukan penilaian secara tidak berpihak, obyektif, dan tanpa mengkomodasi kepentingan pribadi atau pihak tertentu;
 - 3) menganalisis seluruh aspek obyek penilaian;
 - 4) melakukan Inspeksi terhadap obyek penilaian;
 - 5) membuat dan memelihara kertas kerja penilaian properti;
 - 6) membuat dan memelihara dokumentasi pendukung; dan
 - 7) dalam hal terdapat kondisi yang mewajibkan dilakukannya revisi atas kontrak penugasan penilaian profesional atau surat perjanjian kerja sebagaimana dimaksud dalam huruf b butir 2), maka revisi dimaksud wajib dilakukan atas dasar kesepakatan antara Penilai Properti dan pemberi tugas.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-9-

- d. Penilai Properti wajib mempertimbangkan ruang lingkup penugasan penilaian profesional yang paling kurang meliputi:
- 1) obyek penilaian yang perlu diidentifikasi dan diinspeksi;
 - 2) Inspeksi obyek penilaian;
 - 3) data yang perlu diteliti; dan
 - 4) analisis data dan informasi yang perlu dilakukan untuk memperoleh opini dan hasil penilaian.
- e. Dalam hal Penilai Properti menggunakan opini, hasil pekerjaan, atau pernyataan Tenaga Ahli, maka Penilai Properti wajib:
- 1) mengungkapkan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas termasuk tingkat tanggung jawab dan asumsi Penilai Properti atas hasil pekerjaan Tenaga Ahli tersebut;
 - 2) memuat opini atau hasil pekerjaan atau pernyataan Tenaga Ahli tersebut dalam Laporan Penilaian Properti; dan
 - 3) melampirkan laporan hasil kerja Tenaga Ahli tersebut dalam Laporan Penilaian Properti.
- Jangka waktu antara laporan hasil kerja Tenaga Ahli dan Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) tidak lebih dari 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterbitkannya laporan Tenaga Ahli.
- f. Penilai Properti wajib menentukan klasifikasi aset yang menjadi obyek penilaian, antara lain:
- 1) Aset operasional; dan
 - 2) Aset non-operasional.
- g. Penilai Properti wajib menggunakan data dan informasi atau properti pembanding yang bersumber dari dan/atau divalidasi oleh Asosiasi Profesi Penilai untuk setiap pendekatan dalam rangka penilaian properti.
- h. Data dan informasi serta waktu perolehannya sebagaimana dimaksud dalam huruf g wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti, antara lain:
- 1) Data pasar tanah;
 - 2) Standar biaya bangunan; dan
 - 3) Properti *market*.
- i. Penilai Properti wajib melakukan penyesuaian atas data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam huruf h.
- j. Penilai Properti wajib memastikan bahwa Tim Penugasan Penilaian Profesional memiliki:
- 1) kualifikasi, kompetensi, dan keahlian sesuai dengan spesialisasi industri yang terkait dengan obyek penilaian; dan
 - 2) pemahaman yang memadai mengenai hal-hal sebagaimana dimaksud dalam huruf b sampai dengan i.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-10-

5. LARANGAN PENILAI PROPERTI DALAM PENUGASAN PENILAIAN PROFESIONAL

Hal-hal yang dilarang untuk dilakukan oleh Penilai Properti dalam melakukan penugasan penilaian profesional adalah:

- a. Melakukan penilaian yang opini atau kesimpulan dalam Laporan Penilaian Properti telah ditentukan terlebih dahulu;
- b. Mengeluarkan 2 (dua) atau lebih hasil penilaian pada obyek penilaian yang sama dan untuk Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) yang sama;
- c. Menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang menyesatkan dan/atau membiarkan Pihak lain menyampaikan Laporan Penilaian Properti yang menyesatkan;
- d. Menerima penugasan penilaian profesional dari pembeli dan penjual terhadap obyek penilaian yang sama pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) yang sama;
- e. Menerima penugasan penilaian profesional dimana terdapat pembatasan ruang lingkup penugasan dan/atau yang memiliki kondisi-kondisi yang membatasi ruang lingkup penugasan sedemikian rupa sehingga dapat mengakibatkan hasil penilaian tidak dapat dipertanggungjawabkan;
- f. Memberikan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang dapat mengakibatkan penggunaan Laporan Penilaian Properti menjadi terbatas;
- g. Menggunakan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang menyebabkan Dasar Penilaian menyimpang dari kontrak penugasan penilaian profesional atau surat perjanjian kerja;
- h. Menggunakan asumsi yang mengurangi substansi Nilai;
- i. Menggunakan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang mengurangi tanggung jawab Penilai Properti terhadap hasil penilaian;
- j. Menggunakan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang membatasi pelaksanaan prosedur penilaian secara keseluruhan;
- k. Menerima pembayaran atas jasa penilaian, baik berupa komisi maupun dalam bentuk lainnya, selain yang telah disepakati dalam kontrak penugasan penilaian profesional atau surat perjanjian kerja; dan
- l. Memberikan data dan/atau informasi yang bersifat rahasia yang digunakan untuk melakukan penilaian properti dan/atau untuk tujuan lain selain untuk keperluan kegiatan penilaian properti kepada siapapun, kecuali:
 - 1) telah memperoleh persetujuan dari Pihak yang memiliki data dan/atau informasi rahasia tersebut;
 - 2) dalam rangka pengawasan yang dilakukan oleh Bapepam dan LK dan/atau Pihak lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan/atau
 - 3) untuk kepentingan peradilan.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-11-

6. KERTAS KERJA PENILAIAN PROPERTI

Dalam melakukan penugasan penilaian profesional, Penilai Properti wajib membuat dan memelihara kertas kerja penilaian properti dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Kertas kerja penilaian properti wajib memuat catatan-catatan yang diselenggarakan oleh Penilai Properti tentang prosedur penilaian, pengujian, seluruh data dan informasi yang digunakan termasuk properti pembanding, sumber data dan informasi, analisis atas data dan informasi, dan kesimpulan yang dibuat sehubungan dengan proses penilaian yang dilakukan.
- b. Bentuk kertas kerja penilaian properti antara lain berupa program penilaian, analisis, memorandum, surat konfirmasi, surat representasi, ikhtisar dari dokumen-dokumen pemberi tugas, dokumen properti pembanding, seluruh dokumen yang berkaitan dengan hasil Inspeksi, bukti konfirmasi status dan posisi hukum atas obyek penilaian dari pemberi tugas, dan daftar atau komentar yang dibuat atau diperoleh oleh Penilai Properti dalam rangka penugasan penilaian profesional.
- c. Kertas kerja penilaian properti wajib menunjukkan bahwa:
 - 1) penugasan penilaian profesional telah direncanakan dan disupervisi dengan baik;
 - 2) pemahaman yang memadai atas obyek penilaian telah diperoleh; dan
 - 3) 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 obyek penilaian.
- d. Kertas kerja penilaian properti wajib didokumentasikan baik dalam bentuk dokumen cetak (*hard copy*) dan dokumen elektronik (*soft copy*) yang tidak dapat diubah.

Dalam hal kertas kerja penilaian properti tidak dimungkinkan untuk didokumentasikan dalam bentuk dokumen cetak (*hard copy*) maka kertas kerja dimaksud dapat didokumentasikan dalam bentuk dokumen elektronik (*soft copy*) atau sebaliknya.

- e. Kertas kerja penilaian properti wajib disimpan dalam jangka waktu sesuai dengan Undang-undang tentang Dokumen Perusahaan.

7. INSPEKSI

Dalam melakukan Inspeksi, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Obyek Inspeksi adalah obyek penilaian yang meliputi Aset Operasional dan/atau Aset Non Operasional.
- b. Penilai Properti wajib mengajukan permintaan secara tertulis kepada pemberi tugas untuk memperoleh data obyek penilaian, antara lain legalitas obyek penilaian dan perizinan;
- c. Penilai Properti wajib melakukan identifikasi untuk memperoleh informasi secara obyektif atas kondisi obyek penilaian.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-12-

- d. Penilai Properti wajib mengidentifikasi legalitas obyek penilaian dan perizinan, yaitu:
 - 1) jenis kepemilikan atau penguasaan, antara lain:
 - a) hak milik;
 - b) hak guna bangunan;
 - c) hak guna usaha;
 - d) hak bangun serah guna (*built operating transfer*);
 - e) sewa guna properti (*leasing*); atau
 - f) hak dan penguasaan lainnya.
 - 2) identitas pemegang hak atas obyek penilaian;
 - 3) syarat dan ketentuan obyek penilaian, antara lain:
 - a) perjanjian-perjanjian yang mengikat obyek penilaian;
 - b) dampak atas rencana tata ruang dan tata kota, lingkungan, dan rencana tata ruang dan tata kota lainnya;
 - c) dampak atas rencana pemerintah untuk wilayah yang terkena pembatasan pembangunan; dan/atau
 - d) pelanggaran atas peraturan perundang-undangan.
- e. Penilai Properti wajib melakukan verifikasi untuk memeriksa kesesuaian antara data obyek penilaian yang diperoleh dari pemberi tugas dengan kondisi obyek penilaian.
- f. Penilai Properti wajib memperoleh daftar aset dan/atau bukti kepemilikan lainnya dari pemberi tugas dan melakukan konfirmasi untuk memastikan legalitas obyek penilaian sebagaimana dimaksud dalam huruf d.
- g. Penilai Properti wajib mengungkapkan tentang keraguan atas legalitas obyek penilaian setelah melakukan konfirmasi sebagaimana dimaksud dalam huruf f yang dapat mempengaruhi nilai (jika ada).
- h. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap tanah, maka selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf g berlaku pula ketentuan:
 - 1) Inspeksi atas tanah dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
 - a) kondisi fisik tanah, termasuk bentuk, ukuran, elevasi, topografi, keadaan permukaan (*contour*), luasan, dan batas-batas.
 - b) karakteristik umum wilayah, kota, lingkungan setempat, fasilitas lingkungan, sosial, ekonomi, dan lingkungan lainnya serta peraturan perundang-undangan yang mempengaruhi Nilai;
 - c) penggunaan lahan pada saat Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*); dan
 - d) pengembangan (*improvement*) yang ada.
 - 2) Dalam hal Penilai Properti tidak memperoleh ukuran obyek penilaian yang pasti sebagaimana dimaksud dalam butir 1) poin a), maka Penilai

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-13-

Properti dapat melakukan pengukuran sendiri secara profesional dan wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.

- i. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap bangunan, maka selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf g berlaku pula ketentuan:
 - 1) Inspeksi atas bangunan dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
 - a) spesifikasi teknis bangunan, meliputi jenis bangunan, jenis konstruksi, jumlah lantai, bentuk dan ukuran serta peralatan penunjang bangunan;
 - b) kondisi fisik bangunan;
 - c) penggunaan bangunan pada saat Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*);
 - d) izin mendirikan bangunan;
 - e) Peraturan Pemerintah Daerah mengenai tata bangunan di wilayah lokasi properti; dan
 - f) data dan informasi antara lain tentang tarif sewa, tingkat hunian, daftar penyewa, biaya operasi dan kondisi operasional secara umum, dalam hal untuk bangunan komersial seperti perkantoran yang disewakan dan pusat perbelanjaan.
 - 2) Dalam hal Penilai Properti tidak memperoleh ukuran obyek penilaian yang pasti sebagaimana dimaksud dalam butir 1) poin a), maka Penilai Properti dapat melakukan pengukuran sendiri secara profesional dan wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.
- j. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap Personal Properti yang berupa mesin dan peralatan, maka selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf g berlaku pula ketentuan:
 - 1) Inspeksi atas mesin dan peralatan dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
 - a) spesifikasi teknis, antara lain nama mesin dan peralatan, merek, buatan, tipe/model, tahun pembuatan, kapasitas dan spesifikasi utama lainnya, serta peralatan penunjang;
 - b) kondisi mesin dan peralatan;
 - c) proses produksi dan pengelompokan mesin-mesin produksi maupun mesin penunjang yang digunakan dari suatu industri;
 - d) kondisi pasar dari produk yang dihasilkan oleh industri/ usaha dimana mesin dan peralatan digunakan serta kondisi pasar mesin dan peralatan;
 - e) masa penggunaan tanah dan bangunan dimana mesin dan peralatan melekat;
 - f) Peraturan Pemerintah yang terkait dengan jenis industri/ usaha obyek penilaian; dan

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-14-

- g) status kepemilikan atas mesin dan peralatan, antara lain dokumen kepemilikan, kontrak, bukti pengadaan/ pembelian, faktur (*invoice*), daftar aset tetap dan/ atau surat keterangan kepemilikan properti dari pemilik.
- 2) Dalam hal penilai tidak memperoleh informasi mengenai spesifikasi teknis mesin dan peralatan sebagaimana dimaksud dalam butir 1) poin a), maka penilai dapat memperkirakan spesifikasi teknis mesin dan peralatan secara profesional dan wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.
- k. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap prasarana, maka selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf g berlaku pula ketentuan:
 - 1) Inspeksi atas prasarana dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
 - a) spesifikasi teknis prasarana, meliputi jenis prasarana, jenis konstruksi, bentuk dan ukuran; dan
 - b) kondisi fisik prasarana.
 - 2) Dalam hal Penilai Properti tidak memperoleh ukuran obyek penilaian yang pasti sebagaimana dimaksud dalam butir 1) poin a), maka Penilai Properti dapat melakukan pengukuran sendiri secara profesional dan wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.
- l. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap properti perkebunan, maka selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf g berlaku pula ketentuan:
 - 1) Inspeksi atas properti perkebunan dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi, antara lain:
 - a) jenis komoditas tanaman yang dikembangkan, luas areal keseluruhan dan areal tertanam, lokasi kebun, sarana dan prasarana perkebunan yang ada;
 - b) sarana dan prasarana umum yang ada disekitar lokasi perkebunan;
 - c) iklim di wilayah lokasi perkebunan;
 - d) keadaan pasar, baik untuk komoditas yang dihasilkan maupun perkebunan itu sendiri;
 - e) Peraturan Pemerintah mengenai jenis perkebunan yang menjadi obyek penilaian serta komoditas yang dihasilkan;
 - f) tanaman perkebunan, dengan memenuhi ketentuan antara lain:
 - (1) Inspeksi atas tanaman dapat dilakukan secara acak maupun satu demi satu (*sensus*);
 - (2) pada Inspeksi tanaman secara acak Penilai Properti wajib mengungkapkan secara jelas cara pengambilan dan penentuan sampel beserta alasannya dalam Laporan Penilaian Properti; dan

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-15-

- (3) Inspeksi atas tanaman dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
 - (a) varietas tanaman atau jenis bibit yang dikembangkan;
 - (b) usia tanaman;
 - (c) luas area tertanam per usia tanaman;
 - (d) jarak tanam dan kerapatan tanaman;
 - (e) kondisi tanaman termasuk perlakuan pemeliharaan tanaman, pemupukan, pencegahan dan pemberantasan hama penyakit tanaman;
 - (f) pembibitan, meliputi sumber bibit, metode pembibitan dan ketersediaan bibit; dan
 - (g) data dan informasi tentang produktivitas tanaman, kualitas produk, sistem pemanenan, pengumpulan hasil dan perlakuan hasil panen, untuk tanaman yang telah berproduksi.
 - g) Inspeksi atas tanah perkebunan dilakukan sesuai dengan Inspeksi tanah secara umum sebagaimana dimaksud dalam huruf h serta wajib diperoleh tambahan data dan informasi, antara lain:
 - (1) Sertifikat atau jenis hak penggunaan tanah;
 - (2) Luas tanah, perincian luas tertanam, luas untuk sarana dan prasarana kebun, luas untuk pembibitan, luas tanah yang belum dikembangkan serta luas tanah yang tidak dapat ditanami; dan
 - (3) Tingkat kesuburan tanah serta kesesuaian lahan untuk jenis komoditas perkebunan yang dikembangkan;
 - h) Inspeksi atas bangunan yang tercakup dalam properti perkebunan dilakukan sesuai dengan Inspeksi bangunan secara umum sebagaimana dimaksud dalam huruf i;
 - i) Inspeksi atas mesin dan peralatan yang tercakup dalam properti perkebunan dapat dilakukan sesuai dengan Inspeksi mesin dan peralatan secara umum sebagaimana dimaksud dalam huruf l; dan
 - j) Inspeksi atas prasarana yang tercakup dalam properti perkebunan dilakukan sesuai dengan inspeksi prasarana secara umum sebagaimana dimaksud dalam huruf k.
- 2) Dalam hal Penilai Properti tidak memperoleh ukuran obyek penilaian yang pasti sebagaimana dimaksud dalam butir 1) poin g) nomor (2), maka Penilai Properti dapat melakukan pengukuran sendiri secara profesional dan wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.
- m. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap properti kehutanan, maka selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf g berlaku pula ketentuan:

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-16-

- 1) Inspeksi atas properti kehutanan yang berupa hak pengelolaan hutan alam dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
 - a) jenis dari hak atau kuasa kehutanan yang dimiliki termasuk persyaratan-persyaratan dan batasan-batasan yang tercantum didalamnya beserta dokumen pendukungnya;
 - b) keadaan wilayah disekitar lokasi hutan termasuk sarana dan prasarana yang ada;
 - c) iklim di wilayah lokasi hutan;
 - d) keadaan pasar untuk tiap-tiap jenis tegakan kayu yang terkandung serta produk olahan kayu;
 - e) Peraturan Pemerintah mengenai kehutanan yang menjadi obyek penilaian serta komoditas yang dihasilkan;
 - f) tegakan kayu yang terkandung didalam hutan yang menjadi obyek penilaian, dengan memenuhi ketentuan antara lain:
 - (1) Inspeksi atas tegakan kayu dapat dilakukan dengan cara membandingkan kandungan tegakan kayu dengan dokumen nilai rata-rata potensi tegakan atau melakukan sampling secara acak maupun satu demi satu (sensus);
 - (2) pada Inspeksi tegakan sebagaimana dimaksud pada nomor (1) Penilai Properti wajib mengungkapkan secara jelas cara pengambilan dan penentuan sampel beserta alasannya dalam kertas kerja Penilai Properti dan Laporan Penilaian Properti; dan
 - (3) Inspeksi atas tegakan dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
 - (a) jenis-jenis kayu yang terkandung di dalam hutan yang menjadi obyek penilaian;
 - (b) diameter dan ketinggian tiap tegakan serta jumlah tegakan untuk masing-masing jenis kayu termasuk volume dan jumlah pohon rata-rata per satuan luas; dan
 - (c) luas area dan kondisi umum hutan;
 - g) Inspeksi atas bangunan yang tercakup dalam properti kehutanan yang berupa hak pengelolaan hutan alam dilakukan sesuai dengan Inspeksi bangunan secara umum sebagaimana dimaksud dalam huruf i;
 - h) Inspeksi atas mesin dan peralatan yang tercakup dalam properti kehutanan yang berupa hak pengelolaan hutan alam dilakukan sesuai dengan Inspeksi mesin dan peralatan secara umum sebagaimana dimaksud dalam huruf j; dan
 - i) Inspeksi atas prasarana yang tercakup dalam properti kehutanan yang berupa hak pengelolaan hutan alam dilakukan sesuai dengan Inspeksi prasarana secara umum sebagaimana dimaksud dalam huruf k.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-17-

- 2) Inspeksi atas properti kehutanan yang berupa budidaya Hutan Tanaman dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi, antara lain:
 - a) jenis komoditas tanaman yang di kembangkan, luas areal keseluruhan dan areal tertanam, lokasi hutan, serta sarana dan prasarana hutan yang ada;
 - b) sarana dan prasarana umum yang ada disekitar lokasi hutan;
 - c) iklim di wilayah lokasi hutan;
 - d) keadaan pasar, baik untuk komoditas yang dihasilkan maupun hutan budidaya tanaman itu sendiri;
 - e) Peraturan Pemerintah mengenai jenis hutan budidaya tanaman yang menjadi obyek penilaian serta komoditas yang dihasilkan;
 - f) tanaman hutan budidaya, dengan memenuhi ketentuan antara lain:
 - (1) Inspeksi atas tanaman hutan budidaya dapat dilakukan dengan cara membandingkan jumlah tanaman hutan budidaya dengan hasil inventarisasi yang telah dilakukan, atau melakukan sampling secara acak maupun satu demi satu (sensus);
 - (2) pada Inspeksi tanaman hutan budidaya sebagaimana dimaksud pada nomor (1) Penilai Properti wajib mengungkapkan secara jelas cara pengambilan dan penentuan sampel beserta alasannya dalam kertas kerja penilaian dan Laporan Penilaian Properti;
 - (3) Inspeksi atas tanaman hutan budidaya dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi antara lain:
 - (a) varietas tanaman hutan budidaya atau jenis bibit yang dikembangkan;
 - (b) usia tanaman hutan budidaya;
 - (c) luas area tertanam per kelas usia tanaman;
 - (d) jarak tanam dan kerapatan tanaman;
 - (e) kondisi tanaman hutan budidaya termasuk perlakuan pemeliharaan tanaman, pemupukan, pencegahan dan pemberantasan hama penyakit tanaman;
 - (f) pembibitan, meliputi sumber bibit, metode pembibitan dan ketersediaan bibit; dan
 - (g) data dan informasi tentang sistem pemanenan, pengumpulan hasil dan perlakuan hasil panen, untuk tanaman hutan budidaya yang telah siap panen;
 - g) Inspeksi atas tanah yang tercakup dalam properti kehutanan berupa budidaya Hutan Tanaman dilakukan sesuai dengan

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-18-

Inspeksi tanah secara umum sebagaimana dimaksud dalam huruf h serta wajib diperoleh tambahan data dan informasi, antara lain:

- (1) sertifikat atau jenis hak penggunaan tanah;
 - (2) luas tanah, perincian luas tertanam, luas untuk sarana dan prasarana, luas untuk pembibitan, luas tanah yang belum dikembangkan serta luas tanah yang tidak dapat ditanami; dan
 - (3) tingkat kesuburan tanah serta kesesuaian lahan untuk jenis komoditas perkebunan yang dikembangkan.
- h) Inspeksi atas bangunan yang tercakup dalam properti kehutanan berupa budidaya Hutan Tanaman dilakukan sesuai dengan Inspeksi bangunan secara umum sebagaimana dimaksud dalam huruf i;
- i) Inspeksi atas mesin dan peralatan yang tercakup dalam properti kehutanan berupa budidaya Hutan Tanaman dilakukan sesuai dengan Inspeksi mesin dan peralatan secara umum sebagaimana dimaksud dalam huruf l; dan
- j) Inspeksi atas prasarana yang tercakup dalam properti kehutanan yang berupa budidaya Hutan Tanaman dilakukan sesuai dengan inspeksi prasarana secara umum sebagaimana dimaksud dalam huruf k.
- n. Dalam hal Penilai Properti melakukan Inspeksi terhadap properti pertambangan berupa hak atau Kuasa Pertambangan, maka selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf g berlaku pula ketentuan:
- 1) Inspeksi atas properti pertambangan berupa hak atau Kuasa Pertambangan dilakukan untuk mendapatkan data dan informasi, antara lain:
 - a) jenis dari hak atau kuasa pertambangan yang dimiliki termasuk persyaratan-persyaratan dan batasan-batasan yang terkandung didalamnya;
 - b) keadaan wilayah disekitar lokasi tambang termasuk sarana dan prasarana yang ada;
 - c) Peraturan Pemerintah mengenai properti pertambangan yang menjadi obyek penilaian serta komoditas yang dihasilkan;
 - d) laporan survei atau penelitian geologi atas pertambangan yang menjadi obyek penilaian yang dilakukan oleh pihak lain yang kompeten untuk memperoleh data dan informasi tentang:
 - (1) keadaan tambang secara umum termasuk luas areal dan formasi kandungan bahan tambang;
 - (2) kualitas dan kuantitas kandungan bahan tambang serta variasi tebal dan kedalaman lapisan kandungan bahan tambang; dan

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-19-

- (3) rekomendasi sistem eksploitasi bahan tambang, kemungkinan diperlukannya pengolahan lanjutan serta sistem pengangkutan bahan tambang; dan
 - e) Proyeksi volume eksploitasi pertahun yang diperoleh dari manajemen dengan memperhatikan kapasitas mesin dan peralatan, fasilitas lain yang tersedia dan keadaan pasar.
 - 2) Inspeksi atas tanah yang tercakup dalam properti pertambangan berupa hak atau Kuasa Pertambangan dilakukan sesuai dengan Inspeksi tanah secara umum sebagaimana dimaksud dalam huruf h;
 - 3) Inspeksi atas bangunan yang tercakup dalam properti pertambangan berupa hak atau Kuasa Pertambangan dilakukan sesuai dengan Inspeksi bangunan secara umum sebagaimana dimaksud dalam huruf i;
 - 4) Inspeksi atas mesin dan peralatan yang tercakup dalam properti pertambangan berupa hak atau Kuasa Pertambangan dilakukan sesuai dengan Inspeksi mesin dan peralatan secara umum sebagaimana dimaksud dalam huruf l; dan
 - 5) Inspeksi atas prasarana yang tercakup dalam properti pertambangan berupa hak atau Kuasa Pertambangan dilakukan sesuai dengan inspeksi prasarana secara umum sebagaimana dimaksud dalam huruf k.
 - o. Dalam hal tidak dimungkinkan untuk dilakukannya Inspeksi obyek penilaian disebabkan karena karakteristik obyek penilaian, maka Penilai Properti wajib:
 - 1) menggunakan data yang mencerminkan kondisi dan spesifikasi obyek penilaian dan dapat dipertanggungjawabkan;
 - 2) meyakini bahwa sumber data dapat dipertanggungjawabkan; dan
 - 3) mengungkapkan alasan tidak dapat dilakukannya Inspeksi terhadap obyek penilaian dalam Laporan Penilaian Properti.
8. KEJADIAN-KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN (*SUBSEQUENT EVENTS*)

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

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

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-20-

pengungkapan tersebut tidak dimaksudkan untuk mempengaruhi penentuan Nilai pada saat Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*).

9. ASUMSI-ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

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

- a. menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- b. mencerminkan bahwa Penilai Properti telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian;
- c. mencerminkan bahwa data dan informasi yang diperoleh bersumber dari atau divalidasi oleh Asosiasi Profesi Penilai;
- d. menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*);
- e. mencerminkan bahwa Penilai Properti bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan;
- f. menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
- g. mencerminkan bahwa Penilai Properti bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Properti dan kesimpulan Nilai akhir; dan
- h. mencerminkan bahwa Penilai Properti telah melakukan penelaahan atas status hukum obyek penilaian.

10. PENDEKATAN PENILAIAN, METODE PENILAIAN, DAN PROSEDUR PENILAIAN

Penilai Properti dalam menggunakan Pendekatan Penilaian, Metode Penilaian, dan prosedur penilaian, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Wajib 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. Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud pada huruf a terdiri dari:
 - 1) Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*);
 - 2) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*); dan
 - 3) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).
- c. Wajib menggunakan paling kurang 2 (dua) Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam huruf b untuk memperoleh hasil penilaian yang akurat dan obyektif.
- d. Dapat menggunakan satu Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam huruf b, dalam hal melakukan:
 - 1) Penilaian tanah kosong;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-21-

- a) tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) dan tidak menghasilkan pendapatan;
- b) tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) untuk dikembangkan sebagai properti yang dapat dijual bagian demi bagian (kapling per kapling).
- 2) Penilaian unit properti dengan status *strata title*;
- 3) Penilaian properti dengan status bangun kelola dan serah (*built operate and transfer/BOT*);
- 4) Penilaian properti industri termasuk mesin dan peralatan yang tidak memiliki data pasar; dan
- 5) Penilaian Properti Khusus (*Specialized Property*).
- e. Dalam hal Penilai Properti menggunakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, c, dan d maka Penilai Properti wajib mengungkapkan alasannya dalam Laporan Penilaian Properti.

11. PEDOMAN PENILAIAN DENGAN PENDEKATAN DATA PASAR (*MARKET DATA APPROACH*)

Dalam hal Penilai Properti menggunakan Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) hanya dapat diterapkan dengan menggunakan data pasar terkini dari obyek penilaian dan properti pembanding.
- b. Properti pembanding sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib merupakan properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian dan telah ditransaksikan atau ditawarkan.
- c. Nilai obyek penilaian wajib diperoleh melalui perbandingan antara data pasar obyek penilaian dengan data pasar properti pembanding.
- d. Properti pembanding sebagaimana dimaksud dalam huruf a, paling sedikit berjumlah 3 (tiga) properti.
- e. Dalam menentukan properti pembanding, Penilai Properti wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - 1) tingkat permintaan dan penawaran properti pembanding;
 - 2) harga properti yang seharusnya dibayar untuk mendapatkan substitusi obyek penilaian dengan utilitas properti yang serupa;
 - 3) keseimbangan antara permintaan dan penawaran properti pembanding; dan
 - 4) pengaruh yang signifikan dari lingkungan sekitar obyek penilaian.
- f. Data properti pembanding yang wajib diperoleh paling kurang berupa:
 - 1) data transaksi atau penawaran;
 - 2) peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-22-

- 3) data lainnya dari properti pembanding yang merupakan substitusi dari obyek penilaian.
- g. Properti pembanding yang digunakan wajib terletak di lingkungan sekitar atau kawasan yang sejenis dengan obyek penilaian dan berasal dari transaksi atau penawaran yang bersifat layak dan wajar.
- h. Setiap perbedaan data antara obyek penilaian dan properti pembanding yang signifikan mempengaruhi Nilai, wajib digunakan sebagai faktor pembanding.
- i. Wajib melakukan verifikasi dan analisis setiap data yang digunakan, paling kurang:
 - 1) melakukan Inspeksi untuk mengidentifikasi persamaan dan perbedaan antara obyek penilaian dengan properti pembanding;
 - 2) melakukan analisis data properti pembanding sehingga memenuhi syarat atau asumsi dalam Nilai Pasar (*Market Value*), yaitu:
 - a) penjual dan pembeli tidak berada dalam kondisi terpaksa;
 - b) penjual dan pembeli tidak mempunyai hubungan khusus yang dapat menyebabkan transaksi tidak wajar;
 - c) penjual dan pembeli memiliki waktu yang cukup untuk mengambil keputusan dalam transaksi; dan
 - d) tidak terdapat hal-hal khusus lainnya dalam transaksi.
 - 3) memilih faktor-faktor pembanding yang tepat dan mengembangkan analisis perbandingan untuk setiap faktor pembanding; dan
 - 4) menggunakan faktor-faktor pembanding serta membuat penyesuaian terhadap faktor-faktor pembanding dalam melakukan perbandingan antara data pasar obyek penilaian dengan data pasar properti pembanding.
- j. Prosedur yang wajib dilakukan dalam Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) adalah sebagai berikut:
 - 1) Pengumpulan Data
 - a) pengumpulan data dilakukan dengan cara melakukan penelitian untuk mendapatkan informasi data transaksi dan data penawaran dari properti yang sebanding dan sejenis; dan
 - b) data wajib bersumber dari asosiasi penilai.
 - 2) Penyesuaian di dalam Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) dilakukan paling kurang terhadap faktor:
 - a) lokasi antara lain dengan memperhatikan lingkungan, akses, dan fasilitas;
 - b) peruntukan (*zoning*) antara lain dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat penilaian;
 - c) sifat-sifat fisik obyek penilaian
 - (1) tanah antara lain dengan memperhatikan fisik, luasan, bentuk, dan elevasi;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-23-

- (2) bangunan antara lain dengan memperhatikan kondisi dan fasilitas bangunan; dan
 - (3) obyek penilaian lainnya disesuaikan dengan karakteristik jenis obyek penilaian.
- k. Faktor-faktor pembandingan yang wajib dipertimbangkan, paling kurang meliputi:
 - 1) Hak-hak yang terkandung dalam obyek penilaian dan properti pembandingan
Penilai Properti wajib mengidentifikasi hak-hak yang terdapat pada obyek penilaian dan properti pembandingan yang dipilih untuk dianalisis dan selanjutnya dilakukan penyesuaian untuk setiap perbedaan hak-hak yang terdapat pada obyek penilaian dan properti pembandingan;
 - 2) Kondisi penjualan
Penilai Properti wajib melakukan penyesuaian atas harga transaksi atau penawaran jual properti pembandingan terkait dengan kondisi penjualan, seperti motivasi penjual dan pembeli dalam suatu transaksi yang layak dan bersifat wajar, transaksi dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa, atau penguasaan yang dilakukan oleh pemerintah (*eminent domain*);
 - 3) Kondisi pasar
Penilai Properti wajib melakukan penyesuaian harga transaksi atau penawaran jual properti pembandingan dengan kondisi pasar;
 - 4) Lokasi
Penilai Properti wajib melakukan penyesuaian atas harga transaksi atau penawaran jual properti pembandingan terkait dengan lokasi properti; dan
 - 5) Karakteristik fisik
Penilai Properti wajib melakukan penyesuaian atas perbandingan, dalam hal terdapat perbedaan karakteristik fisik antara properti pembandingan dengan obyek penilaian. Perbedaan tersebut meliputi antara lain ukuran, umur, kondisi, kualitas konstruksi, model arsitektur, material bangunan, sarana pelengkap, ukuran tapak, atau karakteristik lainnya dalam hal obyek penilaian bukan tanah dan bangunan.
- l. Dalam melakukan penyesuaian sebagaimana dimaksud dalam huruf i butir 2), Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1) menerapkan secara konsisten dalam menetapkan penyesuaian antara data obyek penilaian dengan data properti pembandingan.
 - 2) melakukan penyesuaian data properti pembandingan, dengan menggunakan bentuk penyesuaian sebagai berikut:
 - a) Penyesuaian bentuk persentase
Penyesuaian yang digunakan untuk menyesuaikan perbedaan antara data obyek penilaian dengan data properti pembandingan

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-24-

antara lain, berupa kondisi fisik dan lokasi dalam bentuk persentase.

Penyesuaian dilakukan dengan menghitung perbedaan kelebihan atau kekurangan dalam bentuk persentase, antara lain:

- (1) jika data obyek penilaian dan data properti pembanding sama, maka tidak diperlukan penyesuaian;
- (2) jika data obyek penilaian lebih unggul sebesar $x\%$ (x perseratus) dari data properti pembanding, maka keunggulan sebesar $x\%$ (x perseratus) tersebut ditambahkan kepada nilai properti pembanding; dan
- (3) jika data obyek penilaian lebih buruk sebesar $x\%$ (x perseratus) dari data properti pembanding, maka kekurangan sebesar $x\%$ tersebut dikurangkan dari nilai properti pembanding; atau

b) Penyesuaian bentuk satuan uang

Penyesuaian yang digunakan untuk menyesuaikan perbedaan antara data obyek penilaian dengan data properti pembanding antara lain, berupa kondisi fisik dan lokasi dalam satuan uang.

Penyesuaian dilakukan dengan menghitung perbedaan kelebihan atau kekurangan dalam bentuk satuan uang, antara lain:

- (1) jika data obyek penilaian dan data properti pembanding sama, maka tidak diperlukan penyesuaian;
- (2) jika data obyek penilaian lebih unggul sebesar x rupiah daripada data properti pembanding, maka keunggulan sebesar x rupiah tersebut ditambahkan kepada nilai properti pembanding; dan
- (3) jika data obyek penilaian lebih buruk sebesar x rupiah dari data properti pembanding, maka kekurangan sebesar x rupiah tersebut dikurangkan dari nilai properti pembanding.

3) melakukan rangkaian penyesuaian (*sequence of adjustment*) dengan cara menjumlahkan faktor-faktor penyesuaian secara bersama-sama atau dapat dilakukan sendiri-sendiri menurut cara penyesuaian yang dilakukan dalam bentuk persentase atau satuan uang.

m. Dalam melakukan penyesuaian Penilai Properti dapat menggunakan teknik penyesuaian, sebagai berikut:

1) Teknik tambah kurang secara menyeluruh (*Overall Adjustment / Pluses Minuses*)

Penyesuaian dilakukan dengan langsung membandingkan secara keseluruhan kelebihan dan kekurangan dari obyek penilaian dengan properti pembanding.

2) Teknik Penyesuaian Biaya (*Cost Adjustment*)

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-25-

Penyesuaian dilakukan dengan memperhitungkan biaya yang dibutuhkan untuk melakukan penyamaan kondisi dengan properti pembanding jika terdapat perbedaan yang dapat diubah, seperti: Ketinggian tanah (elevasi), topografi, struktur tanah dapat dilakukan penyesuaian dengan memperhitungkan biaya pengurukan (*cut and fill*).

Dalam menggunakan teknik Penyesuaian Biaya, Penilai Properti wajib memperhatikan bahwa biaya pengembangan lahan (*land improvement*) tidak selalu setara dengan nilai dari pengembangan tersebut.

3) Teknik Berpasangan (*Paired Comparison*)

Penyesuaian dilakukan berdasarkan satu perbedaan dari pasangan properti pembanding yang dipasang-pasangkan.

4) Teknik Statistik

Dalam penggunaan teknik statistik diperlukan jumlah properti pembanding yang cukup, paling kurang 20 (dua puluh) properti pembanding.

n. Penilai Properti wajib menggunakan *market data grid* untuk menyatakan konsistensi dari penyesuaian-penyamaan yang dibuat. *Grid* tersebut merupakan bagian untuk melakukan rekonsiliasi terhadap beberapa indikasi Nilai dari properti pembanding yang telah disesuaikan.

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

12. PEDOMAN PENILAIAN DENGAN PENDEKATAN PENDAPATAN (*INCOME APPROACH*)

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

1) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) hanya dapat digunakan untuk melakukan penilaian atas properti yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

a) properti yang menghasilkan pendapatan (*income producing property*);

(1) properti yang menghasilkan pendapatan dan sudah beroperasi; dan

(2) properti yang menghasilkan pendapatan dan belum beroperasi atau digunakan sendiri (*owner occupied*).

b) tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) untuk dikembangkan sebagai properti yang menghasilkan pendapatan; atau

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-26-

- c) tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) untuk dikembangkan sebagai properti yang dapat dijual bagian demi bagian (kapling per kapling).
 - 2) melakukan verifikasi dan analisis setiap data yang digunakan;
 - 3) melakukan analisis terhadap laporan arus kas dan laba rugi selama 3 (tiga) tahun terakhir atau sejak pendirian apabila berdiri kurang dari 3 (tiga) tahun yang diperoleh dari pihak manajemen.
 - 4) melakukan penyesuaian atas laporan arus kas dan laba rugi sebagaimana dimaksud dalam butir 3) berdasarkan kondisi data pasar dari properti yang sebanding dan sejenis.
 - 5) penyesuaian sebagaimana dimaksud dalam butir 4) wajib menggunakan paling kurang 3 (tiga) properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian.
 - 6) dalam hal obyek penilaian berupa properti yang menghasilkan pendapatan dan belum beroperasi sebagaimana dimaksud dalam butir 1) poin a) nomor (2), maka ketentuan dalam butir 5) tidak diwajibkan.
 - 7) membuat proyeksi pendapatan dan proyeksi pendapatan operasi bersih obyek penilaian.
 - 8) mengungkapkan data mengenai properti pembanding sebagaimana dimaksud dalam butir 5) dalam Laporan Penilaian Properti.
 - 9) setelah dilakukan penyesuaian terhadap pos-pos yang relevan dalam laporan arus kas dan laba rugi, maka Penilai Properti wajib menyajikan proyeksi pendapatan dan proyeksi pendapatan operasi bersih dalam Laporan Penilaian Properti.
- b. Metode yang digunakan dalam Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) adalah sebagai berikut:
- 1) Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow Method/Metode DCF*);
 - 2) Metode Kapitalisasi Langsung (*Direct Capitalization Method*);
 - 3) Metode Penyisaan (*Residual Technique Method*); dan
 - 4) *Gross Income Multiplier* (GIM).
- c. Dalam hal Penilai Properti menggunakan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method/DCF*), maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) Dalam hal proyeksi tingkat pendapatan tidak stabil dan dengan periode pendapatan tertentu Penilai Properti wajib menggunakan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method/DCF*).
 - 2) Nilai obyek penilaian didapatkan dengan mengalikan rangkaian proyeksi aliran pendapatan dimasa yang akan datang dengan Tingkat Diskonto tertentu menjadi nilai sekarang.
 - 3) Langkah-langkah yang wajib dilakukan dalam penggunaan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method/DCF*), paling kurang:
 - a) melakukan analisis pendapatan dan pengeluaran dari obyek penilaian dan properti pembanding;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-27-

- b) mengestimasi pendapatan kotor potensial (*potential gross income*) dengan memperhatikan, paling kurang:
 - (1) keandalan asumsi yang digunakan;
 - (2) data historis yang digunakan; dan
 - (3) biaya sewa dan luas area bangunan.
 - c) melakukan penjumlahan antara pendapatan lain-lain dan pendapatan kotor potensial setelah dikurangi tingkat kekosongan dan potensi kehilangan pendapatan (*vacancy and collection loss*) untuk memperoleh perkiraan pendapatan kotor efektif (*effective gross income*);
 - d) menentukan biaya-biaya operasi (*operating expenses*), dengan memperhatikan, paling kurang:
 - (1) keandalan asumsi yang digunakan;
 - (2) data historis yang digunakan; dan
 - (3) biaya perawatan bangunan.
 - e) mengurangi pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasional untuk mendapatkan pendapatan bersih operasi sebelum bunga dan pajak;
 - f) menentukan Tingkat Diskonto;
 - g) menentukan prosedur pendiskontoan;
 - h) mendiskontokan pendapatan bersih operasi (*net operating income*) untuk mengestimasi indikasi Nilai obyek penilaian; dan
 - i) dalam hal terdapat *terminal value* sebagai salah satu unsur pembentuk indikasi Nilai, maka Penilai Properti dapat menggunakan tingkat kapitalisasi terminal (*terminal capitalization rate*) dalam perhitungan *terminal value* dengan mempertimbangkan Tingkat Kapitalisasi pada periode awal (*Initial Capitalization Rate*) yang merupakan tolok ukur untuk memastikan besaran tingkat kapitalisasi terminal (*terminal capitalization rate*).
- d. Dalam hal Penilai Properti menggunakan metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization method*), maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) Nilai obyek penilaian didapatkan dengan membagi proyeksi pendapatan tahunan yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan dimasa yang akan datang dengan Tingkat Kapitalisasi tertentu.
 - 2) Dalam melakukan penilaian dengan menggunakan metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization method*) wajib memenuhi persyaratan, paling kurang:
 - a) pendapatan bersih per tahun selama masa investasi, diestimasi jumlahnya tetap; dan
 - b) masa investasi sifatnya tak terhingga (*perpetuity*).

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-28-

- 3) Langkah-langkah yang wajib dilakukan dalam penggunaan metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization method*), paling kurang:
 - a) melakukan analisis pendapatan dan pengeluaran dari obyek penilaian dan properti pembanding;
 - b) mengestimasi pendapatan kotor potensial obyek penilaian;
 - c) mengestimasi tingkat kekosongan dan potensi kehilangan pendapatan (*vacancy and collection loss*) dari obyek penilaian;
 - d) melakukan pengurangan antara total pendapatan kotor potensial dengan tingkat kekosongan dan potensi kehilangan pendapatan (*vacancy and collection loss*) untuk memperoleh pendapatan kotor efektif (*effective gross income*);
 - e) mengestimasi total biaya operasional yang terdiri dari biaya tetap, biaya variabel dan cadangan;
 - f) melakukan pengurangan antara pendapatan kotor efektif (*effective gross income*) dengan total biaya operasional untuk memperoleh pendapatan bersih operasi;
 - g) menetapkan tingkat kapitalisasi; dan
 - h) mengkapitalisasikan pendapatan bersih operasi untuk mengestimasi indikasi Nilai obyek penilaian;
- e. Dalam hal Penilai Properti menggunakan metode penyisaan (*residual technique method*), maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Metode ini digunakan untuk menilai obyek penilaian yang merupakan bagian dari satu kesatuan properti.
 - 2) Nilai obyek penilaian didapatkan dengan mengkapitalisasi komponen pendapatan yang merupakan bagian dari komponen properti, antara lain tanah dan bangunan serta mesin dan peralatan.
 - 3) Melakukan pengurangan antara pendapatan bersih operasi properti secara keseluruhan dengan pendapatan tahunan (*annual income*) dari komponen-komponen properti lainnya yang bukan obyek penilaian untuk memperoleh komponen pendapatan obyek penilaian.
 - 4) Teknik yang digunakan dalam metode penyisaan (*residual technique method*), adalah sebagai berikut:
 - a) Teknik Penyisaan Tanah (*Land Residual Technique*);
 - b) Teknik Penyisaan Bangunan (*Building Residual Technique*); dan/atau
 - c) Teknik Penyisaan Mesin dan Peralatan Bangunan (*Building Equipment Residual Technique*).
 - 5) Dalam hal Penilai Properti menggunakan Teknik Penyisaan Tanah (*Land Residual Technique*), maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a) penentuan proyeksi pendapatan tahunan dari properti serta Tingkat Kapitalisasi sebagaimana dimaksud dalam metode kapitalisasi langsung dalam huruf d butir 3);

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-29-

- b) penentuan proyeksi pendapatan tahunan khusus yang dihasilkan oleh tanah dengan cara mengurangi proyeksi pendapatan tahunan properti secara keseluruhan dengan proyeksi pendapatan tahunan yang dihasilkan oleh properti selain tanah (bangunan, prasarana, mesin serta peralatan lain);
 - c) properti selain tanah sebagaimana dimaksud dalam poin b) dapat berupa properti yang telah ada ataupun berupa proyeksi apabila dibangun/dikembangkan dalam hal memenuhi prinsip penggunaan terbaik dan tertinggi dari tanah;
 - d) penentuan Tingkat Kapitalisasi khusus untuk tanah; dan
 - e) mengkapitalisasikan proyeksi pendapatan tahunan dari tanah sebagaimana dimaksud dalam poin b) dengan Tingkat Kapitalisasi tanah untuk mendapatkan indikasi nilai tanah;
- 6) Dalam hal Penilai Properti menggunakan Teknik Penyisaan Bangunan (*Building Residual Technique*), maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
- a) penentuan proyeksi pendapatan tahunan dari properti serta Tingkat Kapitalisasi sebagaimana dimaksud dalam metode kapitalisasi langsung dalam huruf d butir 3);
 - b) penentuan proyeksi pendapatan tahunan khusus yang dihasilkan oleh bangunan dengan cara mengurangi proyeksi pendapatan tahunan properti secara keseluruhan dengan proyeksi pendapatan tahunan yang dihasilkan oleh properti selain bangunan (tanah, mesin serta peralatan lain);
 - c) penentuan Tingkat Kapitalisasi khusus untuk bangunan; dan
 - d) mengkapitalisasikan proyeksi pendapatan tahunan dari bangunan sebagaimana dimaksud dalam poin b) dengan Tingkat Kapitalisasi bangunan untuk mendapatkan indikasi nilai bangunan;
- 7) Dalam hal Penilai Properti menggunakan Teknik Penyisaan Mesin dan Peralatan Bangunan (*Building Equipment Residual Technique*), maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
- a) penentuan proyeksi pendapatan tahunan dari properti serta Tingkat Kapitalisasi sebagaimana dimaksud dalam metode kapitalisasi langsung dalam huruf d butir 3);
 - b) penentuan proyeksi pendapatan tahunan khusus yang dihasilkan oleh mesin dan peralatan bangunan dengan cara mengurangi proyeksi pendapatan tahunan properti secara keseluruhan dengan proyeksi pendapatan tahunan yang dihasilkan oleh properti selain mesin dan peralatan bangunan (tanah, bangunan dan prasarana);
 - c) penentuan Tingkat Kapitalisasi khusus untuk mesin dan peralatan bangunan; dan
 - d) mengkapitalisasikan proyeksi pendapatan tahunan dari mesin dan peralatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam poin b) dengan Tingkat Kapitalisasi mesin dan peralatan bangunan untuk mendapatkan indikasi nilai mesin dan peralatan bangunan.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-30-

- f. Dalam hal Penilai Properti menggunakan *Gross Income Multiplier* (GIM), maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) Nilai obyek penilaian didapatkan dengan mengkonversikan Pendapatan kotor tahunan (*potential gross income*) yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan dimasa yang akan datang dengan konstanta tertentu.
 - 2) Dalam melakukan penilaian dengan menggunakan *gross income multiplier method* wajib memenuhi persyaratan, sebagai berikut:
 - a) tersedianya data pasar penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis;
 - b) properti pembanding yang dianalisis dengan obyek penilaian wajib sebanding dalam hal fisik, lokasi, dan karakteristik investasi; dan
 - c) data pendapatan yang digunakan properti pembanding wajib sesuai dengan data pendapatan yang digunakan obyek penilaian.
 - 3) Langkah-langkah yang wajib dilakukan dalam penggunaan *gross income multiplier method*, paling kurang:
 - a) mengestimasi nilai jual dari properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian;
 - b) mengestimasi pendapatan kotor potensial dari properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian;
 - c) membagi nilai jual properti sebanding dengan pendapatan kotor potensial properti sebanding dan sejenis untuk memperoleh *gross income multiplier*;
 - d) mengestimasi pendapatan kotor potensial obyek penilaian; dan
 - e) mengalikan *gross income multiplier* dengan pendapatan kotor potensial obyek penilaian untuk memperoleh indikasi Nilai obyek penilaian.
- g. Penilai Properti dalam hal menetapkan proyeksi pendapatan dan proyeksi pendapatan operasi bersih sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 9) paling kurang memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- 1) menggunakan proyeksi pendapatan yang didasarkan pada proyeksi keuangan yang diperoleh dari pihak manajemen untuk mengestimasi aliran pendapatan obyek penilaian dan melakukan penyesuaian terhadap proyeksi pendapatan tersebut sesuai dengan kondisi pasar;
Proyeksi keuangan wajib diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti;
 - 2) dilarang mendasarkan proyeksi pendapatan hanya dengan menggunakan tren data historis;
 - 3) bertanggung jawab atas proyeksi yang telah disesuaikan;
 - 4) menganalisis laporan laba rugi dan laporan arus kas obyek penilaian dengan memperhatikan kondisi pasar berupa data dan informasi

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-31-

mengenai tingkat operasional perusahaan pembanding pada industri yang sebanding dan sejenis dalam rangka melakukan penyesuaian sebagaimana dimaksud dalam butir 1);

- 5) memperhatikan kondisi yang terjadi setelah Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) yang dapat mempengaruhi proyeksi pendapatan;
- 6) mempertimbangkan proyeksi pertumbuhan usaha obyek penilaian sesuai dengan tingkat pendapatan yang dihasilkan oleh obyek penilaian dan kepentingan usaha obyek penilaian;
- 7) penyesuaian sebagaimana dimaksud dalam butir 1) digunakan sebagai kertas kerja Penilai Properti;

Informasi keuangan hasil penyesuaian wajib diungkapkan dalam Laporan Penilai Properti.

- 8) dalam melakukan penyesuaian terhadap laporan laba rugi dan laporan arus kas sebagaimana dimaksud dalam butir 1), maka Penilai Properti wajib melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a) menganalisis dan menyajikan kembali data keuangan obyek penilaian secara konsisten, dan menggunakan mata uang yang sama dengan mata uang yang digunakan dalam laporan keuangan;
- b) menyesuaikan nilai yang disajikan dalam laporan laba rugi dan laporan arus kas menjadi nilai yang wajar;
- c) menyesuaikan pendapatan dan beban ke tingkat yang wajar dan menggambarkan hasil yang berkelanjutan;
- d) melakukan pengelompokan serta penyesuaian terhadap seluruh, pendapatan, dan beban non-operasi; dan
- e) melakukan penyesuaian terhadap pendapatan serta biaya yang tidak lazim.

- 9) setelah dilakukan penyesuaian laporan laba rugi dan laporan arus kas, maka Penilai Properti wajib menyajikan proyeksi pendapatan dan proyeksi pendapatan operasi bersih dalam Laporan Penilaian Properti; dan

- 10) proyeksi pendapatan dan proyeksi pendapatan operasi bersih wajib dilakukan paling kurang 3 (tiga) tahun kedepan, atau disesuaikan dengan sisa umur dari fasilitas produksi utama obyek penilaian.

- h. Penilai Properti dalam menetapkan Tingkat Diskonto sebagaimana dimaksud dalam huruf c butir 3) poin f) dapat ditentukan dari:

- 1) data pasar, dengan cara membandingkan antara tingkat pengembalian (*rate of return*) tahunan obyek penilaian dengan investasi properti yang sebanding dan sejenis, sesuai dengan kondisi pasar;
- 2) metode penjumlahan (*arbitrase method*), dengan cara menambahkan atau mengurangi tingkat bunga bebas risiko (*risk free rate*) dengan tingkat risiko usaha dari investasi properti yang sebanding dan sejenis;
- 3) *band of investment*, dengan cara:

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-32-

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

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

- i. Dalam hal penentuan Tingkat Kapitalisasi Penilai Properti wajib membedakan:
 - 1) Tingkat Kapitalisasi pada saat sekarang (hanya digunakan pada metode *Direct Capitalization*); dan
 - 2) Tingkat Kapitalisasi terminal (hanya digunakan pada metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method/DCF*)).
- j. Penilai Properti dalam menetapkan Tingkat Kapitalisasi sebagaimana dimaksud dalam huruf c butir 3) poin i) dan huruf d butir 3) poin g) dapat ditentukan dari:
 - 1) data pasar, dengan cara membandingkan antara pendapatan bersih tahunan obyek penilaian dengan nilai properti pembanding, sesuai dengan kondisi pasar.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-33-

- 2) metode penjumlahan (*summation method*) dengan cara menambahkan atau mengurangi tingkat bunga bebas risiko (*risk free rate*) dengan tingkat risiko usaha dari investasi properti yang sebanding dan sejenis.
- 3) *band of investment*, dengan cara:
 - a) menghitung biaya ekuitas (*cost of equity*) dengan memperhatikan:
 - (1) tingkat imbal hasil atas penempatan dana pada suatu investasi yang berisiko pada properti yang sejenis;
 - (2) perkiraan inflasi yang ditetapkan oleh pemerintah; dan
 - (3) koefisien beta wajib berasal dari data rata-rata industri pada sektor yang sama dengan obyek penilaian.
 - b) mempertimbangkan imbal hasil dari investasi yang terdapat di pasar dari industri yang sebanding dan sejenis;
 - c) mempertimbangkan struktur modal yang terdapat di pasar dari industri yang sebanding dan sejenis;
 - d) mempertimbangkan risiko industri dan kondisi properti sejenis;
 - e) mempertimbangkan risiko spesifik obyek penilaian; dan
 - f) melakukan prosedur paling kurang sebagai berikut:
 - (1) menghitung persentase struktur modal investasi berdasarkan rata-rata bank pemerintah dalam melaksanakan fungsi pembiayaan pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*).
 - (2) menggunakan data tingkat bunga pinjaman dari rata-rata bank pemerintah dalam melaksanakan fungsi pembiayaan dalam menentukan biaya utang (*cost of debt*) pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*); dan
 - (3) menghitung biaya modal rata-rata secara proporsional berdasarkan bobot setiap jenis struktur modal dan biaya dari setiap jenis struktur modal; atau
- 4) mengurangi perkiraan tingkat pertumbuhan yang masih ada pada periode terus menerus atau tak terhingga (*perpetuity period*) dari Tingkat Diskonto yang dipergunakan dalam periode metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method/DCF*).

Penilai Properti wajib mengungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti mengenai alasan, asumsi dan proses perhitungan Tingkat Kapitalisasi.

13. PEDOMAN PENILAIAN DENGAN PENDEKATAN BIAYA (*COST APPROACH*)

Dalam hal Penilai Properti menggunakan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dilarang digunakan untuk melakukan penilaian atas:
 - 1) hak bangun serah guna (*built operating transfer*);
 - 2) unit properti dengan status *strata title*;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-34-

- 3) penilaian tanah;
 - 4) penilaian kendaraan yang bukan merupakan Properti Khusus (*Specialized Property*); dan
 - 5) penilaian hak sewa (*lease hold property*).
- b. Nilai obyek penilaian dalam Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) wajib menghasilkan:
- 1) Nilai Pasar (*Market Value*);
 - 2) Nilai Dalam Penggunaan (*Value in Use*); atau
 - 3) Nilai Pasar untuk Penggunaan yang Ada (*Market Value for the Existing Use*).
- c. Data yang digunakan dalam Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) adalah:
- 1) data pasar; dan
 - 2) data pasar yang tersedia terbatas atau data yang tidak berbasis pasar, dengan mempertimbangkan keadaan pasar atas obyek penilaian sesuai dengan penggunaannya.
- d. Dalam hal Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) menggunakan data sebagaimana dimaksud dalam huruf c butir 1), maka akan menghasilkan Nilai Pasar (*Market Value*).
- e. Dalam hal Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) menggunakan data sebagaimana dimaksud dalam huruf c butir 2), maka akan menghasilkan Nilai Dalam Penggunaan (*Value in Use*) atau Nilai Pasar untuk Penggunaan yang Ada (*Market Value for the Existing Use*).
- f. Penggunaan data sebagaimana dimaksud dalam huruf c wajib disajikan secara konsisten oleh Penilai Properti dalam Laporan Penilaian Properti.
- g. Prosedur yang wajib dilakukan dalam penilaian dengan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*), adalah:
- 1) menentukan estimasi biaya yang akan digunakan, yaitu Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*);
 - 2) menghitung besarnya estimasi biaya yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud dalam butir 1) dari obyek penilaian;
 - 3) menghitung jumlah penyusutan dari obyek penilaian;
 - 4) mengurangkan besarnya estimasi biaya yang telah dihitung sebagaimana dimaksud dalam butir 2) dengan jumlah penyusutan yang telah dihitung sebagaimana dimaksud dalam butir 3); dan
 - 5) dalam hal obyek penilaian meliputi tanah, maka Nilai tanah wajib ditambahkan ke dalam indikasi Nilai obyek penilaian yang merupakan hasil perhitungan sebagaimana dimaksud dalam butir 4).
- h. Perhitungan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) sebagaimana dimaksud dalam huruf f butir 1) wajib menggunakan salah satu metode berikut:

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-35-

- 1) Metode Survei Kuantitas (*Quantity Survey Method*).
 - a) Dalam menggunakan Metode Survei Kuantitas (*Quantity Survey Method*), Penilai Properti wajib memperoleh data:
 - (1) biaya langsung, antara lain biaya persiapan lahan, biaya material, dan biaya tenaga kerja;
 - (2) biaya tidak langsung, antara lain biaya survey, biaya perizinan, biaya asuransi, biaya lain-lain (*overhead cost*), keuntungan, dan pajak; dan
 - (3) harga satuan yang digunakan, meliputi biaya bahan dan biaya upah;
 - b) Metode Survei Kuantitas (*Quantity Survey Method*) wajib mencerminkan kualitas dan kuantitas seluruh bahan yang digunakan dalam konstruksi dan seluruh kategori tenaga kerja.
- 2) Metode Unit Terpasang (*Unit In Place Method*).

Dalam menggunakan Metode Unit Terpasang (*Unit In Place Method*), Penilai Properti wajib menghitung estimasi biaya bangunan atau konstruksi berdasarkan harga satuan unit terpasang
- 3) Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*).
 - a) Dalam menggunakan Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*), Penilai Properti wajib:
 - (1) menghitung estimasi biaya pembangunan dengan memperhatikan harga kontrak atau biaya pembangunan dari properti pembanding yang sebanding dan sejenis yang baru selesai dibangun dalam jangka waktu paling lama satu tahun sejak Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*);
 - (2) melakukan penyesuaian terhadap data properti pembanding yang sebanding dan sejenis, dalam hal terdapat perbedaan data secara signifikan antara obyek penilaian dan properti pembanding yang sebanding dan sejenis yang dapat mempengaruhi Nilai;
 - (3) melakukan penyesuaian estimasi biaya pembangunan terhadap kecenderungan perubahan biaya pembangunan pada tanggal kontrak atau tanggal konstruksi sampai dengan Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*); dan
 - (4) menghitung estimasi biaya pembangunan yang dapat diambil dari biaya pembangunan properti pembanding yang sebanding dan sejenis atau biaya pembangunan properti yang baru selesai dibangun dalam jangka waktu paling lama satu tahun sebelum Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), dalam hal biaya pembangunan pada tanggal kontrak atau tanggal konstruksi tidak diketahui, sepanjang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-36-

- (a) properti pembanding yang sebanding dan sejenis memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*);
 - (b) properti pembanding yang sebanding dan sejenis dalam kondisi pasar yang stabil; dan
 - (c) nilai lokasi (*site value*) dari properti pembanding yang sebanding dan sejenis dapat diketahui.
- b) Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*) wajib digunakan untuk menghitung estimasi nilai obyek penilaian, berdasarkan biaya properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan melakukan penyesuaian, dalam hal properti pembanding dan obyek penilaian berbeda spesifikasi.
- 4) Metode Indeks Biaya (*Cost Indexing Method*).
- a) Dalam menggunakan Metode Indeks Biaya (*Cost Indexing Method*), Penilai Properti wajib mengalikan biaya pembangunan properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan Indeks Biaya tertentu untuk menghasilkan estimasi biaya pembangunan obyek penilaian.
 - b) Metode Indeks Biaya (*Cost Indexing Method*) hanya dapat digunakan apabila diketahui biaya pembangunan dari obyek penilaian atau properti pembanding yang sebanding dan sejenis.
 - c) Perbedaan tingkat biaya akibat perbedaan waktu wajib diperoleh dengan cara membandingkan tingkat biaya pada saat ini dengan tingkat biaya pada saat pembangunan.
 - d) perbedaan tingkat biaya akibat perbedaan lokasi wajib diperoleh dengan cara membandingkan harga pasar pada lokasi properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan harga pasar pada lokasi obyek penilaian.
- i. Penilai Properti wajib menghitung penyusutan estimasi biaya properti dengan menggunakan salah satu metode penyusutan sebagai berikut:
- 1) Metode ekstraksi pasar
 - a) Metode ekstraksi pasar hanya dapat digunakan jika:
 - (1) harga jual properti pembanding yang berasal dari asosiasi penilai tersedia;
 - (2) properti pembanding yang digunakan wajib memiliki kriteria sebanding dan sejenis; dan
 - (3) perhitungan nilai tanah dan/atau Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) atas properti pembanding dapat dilakukan dengan akurat.
 - b) Prosedur perhitungan penyusutan dengan menggunakan metode ekstraksi pasar adalah:

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-37-

- (1) memperoleh data transaksi atau penawaran properti pembanding dari asosiasi penilai;
 - (2) melakukan penyesuaian data transaksi atau penawaran properti pembanding;
 - (3) menghitung nilai properti pembanding yang telah disusutkan (*depreciated cost of improvements*) untuk properti yang terdiri atas tanah dan bangunan serta prasarana lain dilakukan dengan cara mengurangi data transaksi atau penawaran properti pembanding dengan nilai tanah properti pembanding;
 - (4) menghitung Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding;
 - (5) menghitung penyusutan dengan cara mengurangi Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding dengan nilai properti pembanding yang telah disusutkan; dan
 - (6) mengkonversikan penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi penyusutan dengan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding.
- 2) Metode umur ekonomis
- a) Dalam menghitung penyusutan dengan menggunakan metode umur ekonomis, Penilai Properti wajib terlebih dahulu memperoleh data sebagai berikut:
 - (1) umur aktual properti dengan cara menghitung jumlah tahun sejak properti selesai didirikan atau dibuat sampai dengan tanggal penilaian;
 - (2) umur efektif dengan cara melakukan penyesuaian terhadap umur aktual berdasarkan kondisi dan kegunaan properti, atau sisa umur ekonomis properti dengan cara melakukan estimasi terhadap sisa umur yang masih tersisa sebelum properti tidak dapat digunakan atau dioperasikan secara ekonomis;
 - (3) umur ekonomis (*economic life*) atau umur manfaat (*useful life*) dengan cara menghitung jumlah tahun sejak properti didirikan atau dibuat sampai dengan estimasi waktu properti tidak dapat digunakan atau dioperasikan secara ekonomis;
 - b) Metode umur ekonomis hanya dapat digunakan jika umur ekonomis dan umur efektif obyek penilaian dapat ditentukan secara akurat.
 - c) Prosedur perhitungan penyusutan dengan menggunakan metode umur ekonomis adalah:

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-38-

- (1) menentukan umur ekonomis dan umur efektif obyek penilaian; dan
 - (2) menentukan penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis obyek penilaian.
- 3) Metode *breakdown*
- a) Dalam metode *breakdown*, penyusutan dikelompokkan kedalam tiga bagian utama yaitu:
 - (1) kemunduran fisik (*physical deterioration*);
 - (2) keusangan fungsional (*functional obsolescence*); dan
 - (3) keusangan ekonomis (*economic obsolescence*).
 - b) Dalam menentukan penyusutan akibat kemunduran fisik (*physical deterioration*) maka wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - (1) Kemunduran fisik (*physical deterioration*) disebabkan oleh faktor-faktor antara lain:
 - (a) umur;
 - (b) intensitas penggunaan;
 - (c) cara pemeliharaan; atau
 - (d) kondisi terlihat.
 - (2) Prosedur perhitungan penyusutan berdasarkan kemunduran fisik (*physical deterioration*), antara lain:
 - (a) kemunduran fisik (*physical deterioration*) yang tidak dapat diperbaiki (*incurable*) didasarkan pada faktor umur, dihitung dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis; atau
 - (b) kemunduran fisik (*physical deterioration*) yang dapat diperbaiki (*curable*) didasarkan pada faktor kondisi terlihat, dihitung dengan cara memperkirakan besaran biaya perbaikan yang diperlukan.
 - c) Dalam menentukan penyusutan akibat keusangan fungsional (*functional obsolescence*) maka wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - (1) Keusangan fungsional (*functional obsolescence*) disebabkan oleh faktor-faktor yang timbul dari dalam obyek penilaian, antara lain:
 - (a) perencanaan yang tidak baik;
 - (b) ukuran ruangan yang tidak sesuai dengan fungsinya;
 - (c) pemakaian bahan bangunan yang tidak sesuai dengan kelaziman;
 - (d) tidak tersedianya sarana yang seharusnya ada;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-39-

- (e) penggunaan yang tidak sesuai dengan fungsi semula; atau
 - (f) ketertinggalan teknologi (model).
- (2) perhitungan penyusutan akibat keusangan fungsional (*functional obsolescence*) dilakukan dengan cara menghitung estimasi besarnya biaya yang diperlukan untuk membuat obyek penilaian berfungsi dengan optimal, atau memperkirakan inefisiensi operasional.
- d) Dalam menentukan penyusutan akibat keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) maka wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
- (1) Keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) disebabkan oleh faktor-faktor yang timbul dari luar obyek penilaian, antara lain:
 - (a) peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - (b) perubahan peruntukkan;
 - (c) perubahan kondisi sosial dan ekonomi;
 - (d) kondisi keamanan;
 - (e) masa penggunaan tanah dan bangunan dimana mesin dan peralatan melekat;
 - (f) kelangkaan bahan baku; dan
 - (g) isu lingkungan hidup.
 - (2) perhitungan penyusutan akibat keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) dilakukan dengan memperhatikan hal-hal, antara lain:
 - (a) dalam hal obyek penilaian dapat diperjualbelikan, maka dihitung dari besarnya nilai perbandingan harga penjualan pada saat sebelum terjadinya keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) dengan pada saat sesudah terjadinya keusangan ekonomis (*economic obsolescence*);
 - (b) dalam hal obyek penilaian merupakan properti komersial, maka dihitung dari besarnya penurunan pendapatan obyek penilaian dengan memperhatikan penyebab penurunan pendapatan tersebut; dan
 - (c) dalam hal obyek penilaian merupakan properti industri, maka dihitung dari besarnya penurunan produksi obyek penilaian dengan memperhatikan penyebab penurunan produksi tersebut.
- j. Dalam melakukan penyesuaian maka Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-40-

- 1) menerapkan secara konsisten dalam menetapkan penyesuaian harga satuan dan volume pada obyek penilaian.
- 2) melakukan penyesuaian harga satuan dan volume sesuai dengan kondisi terkini pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), dengan menggunakan bentuk penyesuaian sebagai berikut:
 - a) Penyesuaian bentuk persentase
Penyesuaian yang digunakan untuk menyesuaikan perbedaan harga satuan dan volume dalam bentuk persentase.
 - b) Penyesuaian bentuk satuan uang
Penyesuaian yang digunakan untuk menyesuaikan perbedaan harga satuan dan volume dalam satuan uang.
- 3) mengkonversi penyesuaian harga satuan dan volume dalam bentuk persentase atau bentuk satuan uang untuk memperoleh Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) dari obyek penilaian.
- k. Dalam hal Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) menghasilkan Nilai Pasar (*Market Value*) obyek penilaian, maka:
 - 1) Nilai Pasar (*Market Value*) dengan Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) atau Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) dikurangi penyusutan;
 - 2) Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) atau Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) dan penyusutan yang digunakan diperhitungkan berdasarkan data pasar atau data yang sesuai dengan kelaziman yang ada di pasar atau yang seluruhnya berasal dari pasar.
- l. Penilai Properti wajib memberikan penjelasan mengenai alasan penggunaan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) sebagaimana dimaksud dalam huruf f, huruf g dan huruf h, dalam Laporan Penilaian Properti.
- m. Dalam hal Penilai Properti menggunakan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method/Metode DRC*), maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - 1) obyek penilaian wajib memenuhi kriteria sebagai Properti Khusus (*Specialized Property*).
 - 2) obyek penilaian tidak memiliki data pasar atau data yang tidak berbasis pasar, tetapi wajib mempertimbangkan keadaan pasar atas obyek penilaian sesuai dengan penggunaannya.
 - 3) perhitungan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) dan penyusutan menggunakan data yang tidak berbasis pasar, tetapi wajib mempertimbangkan keadaan pasar atas obyek penilaian sesuai dengan penggunaannya.
 - 4) prosedur yang digunakan dalam Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method/Metode DRC*), adalah sebagaimana diatur dalam huruf g.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-41-

- 5) Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method/Metode DRC*) akan menghasilkan Nilai Dalam Penggunaan (*Value in Use*) atau Nilai Pasar Untuk Penggunaan Yang Ada (*Market Value for the Existing Use*).
14. PRINSIP PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK (*HIGHEST AND BEST USE*)
- a. Dalam melakukan penilaian properti untuk menghasilkan Nilai Pasar (*Market Value*), Penilai Properti wajib melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use analysis*).
 - b. Dalam melakukan analisis sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1) penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) dari obyek penilaian wajib memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat penilaian.
 - 2) melakukan analisis kelayakan fisik dari obyek penilaian.
 - 3) melakukan analisis kelayakan finansial dari obyek penilaian yang didukung dengan kondisi pasar.
 - 4) melakukan analisis yang menunjukkan produktivitas optimal dari obyek penilaian.
 - 5) tidak diperkenankan untuk mempertimbangkan adanya perubahan peruntukan obyek penilaian, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, koefisien dasar hijau, dan ketinggian bangunan.
 - c. Penilai Properti wajib mengungkapkan penjelasan dan alasan dilakukannya analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use analysis*) dalam Laporan Penilaian Properti.
15. PENILAIAN REAL PROPERTI
- Dalam penilaian Real Properti, Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. penilaian Real Properti dilakukan pada obyek penilaian berupa tanah dan bangunan serta prasarannya baik secara terpisah maupun dalam satu kesatuan.
 - b. melakukan identifikasi sifat dari obyek penilaian yang, mencakup antara lain:
 - 1) lokasi;
 - 2) uraian data fisik, antara lain luas, tata ruang (*lay-out*), kualitas konstruksi;
 - 3) data yuridis;
 - 4) aspek ekonomi serta parameter ekonomi atau parameter keuangan untuk obyek penilaian penghasil pendapatan;
 - 5) perlengkapan properti (*trade fixtures*) yang bukan real properti;
 - 6) pembatasan dalam perjanjian (*negative covenants*);
 - 7) pengenaan pajak secara khusus; dan

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-42-

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

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-43-

tertinggi dan terbaik (*highest and best use analysis*) sebagaimana dimaksud dalam angka 14 dan tidak diperkenankan untuk mempertimbangkan adanya perubahan peruntukan obyek penilaian, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, koefisien dasar hijau, dan ketinggian bangunan.

- e. Dalam hal penilaian Real Properti dilakukan atas obyek penilaian berupa bangunan, maka Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Indikasi Nilai Pasar (*Market Value*) atas Real Properti berupa bangunan merupakan bagian dari kesatuan nilai yang tidak terpisahkan dari unsur Nilai tanah dan Nilai bangunan.
 - 2) Pemisahan Nilai bangunan (ekstraksi nilai) dari Real Properti berupa tanah dan bangunan tidak mencerminkan Nilai Pasar (*Market Value*) atas bangunan secara tersendiri melainkan hanya indikasi Nilai.
 - 3) Penentuan indikasi Nilai sebagaimana dimaksud dalam butir 2) hanya dapat dilakukan melalui Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dengan memperhitungkan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) dikurangi dengan penyusutan.
 - 4) Penilaian Real Properti yang berupa bangunan yang berdiri diatas tanah milik pihak lain wajib memperhatikan perjanjian penggunaan tanah.
 - 5) Penilaian Real Properti yang berupa bangunan sebagaimana dimaksud dalam butir 4) wajib dilakukan dengan menyesuaikan tingkat penyusutan bangunan berdasarkan jangka waktu penggunaan tanah yang masih tersisa.
 - 6) Penilaian Real Properti yang berupa bangunan dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dengan metode penyisaan (*residual technique method*).
- f. Dalam hal penilaian Real Properti dilakukan atas obyek penilaian berupa *strata title*, maka Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1) *strata title* merupakan bangunan yang berdiri diatas tanah milik bersama dengan status kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
 - 2) penentuan Nilai Pasar (*Market Value*) atas Real Properti berupa *strata title* dapat dilakukan dengan menggunakan Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) atau Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*).
 - 3) penentuan Nilai Pasar (*Market Value*) atas Real Properti berupa *strata title* dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) hanya dapat dilakukan apabila tersedia data berupa harga sewa dan harga jual dari properti pembanding yang sebanding dan sejenis.
- g. Dalam hal penilaian Real Properti dilakukan atas obyek penilaian berupa properti komersial, maka Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1) properti komersial merupakan properti yang memiliki potensi untuk dioperasikan dalam jangka panjang dan menghasilkan pendapatan bagi pemiliknya.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-44-

- 2) memperoleh informasi dari pihak manajemen tentang kondisi yang dapat mempengaruhi pendapatan obyek penilaian.
 - 3) penilaian Real Properti yang berupa bangunan dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dengan metode penyisaan (*residual technique method*).
 - 4) penilaian Real Properti yang berupa properti komersial, dapat menggunakan Pendekatan Penilaian sebagai berikut:
 - a) Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*);
 - b) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*); dan
 - c) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).
 - 5) penentuan Nilai Pasar (*Market Value*) atas Real Properti berupa properti komersial dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), wajib menggunakan Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow Method/DCF*).
- h. Dalam hal penilaian Real Properti dilakukan atas obyek penilaian berupa properti perhotelan, maka Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- 1) melakukan analisis atas data dan informasi, paling kurang meliputi:
 - a) perkembangan wisatawan di daerah sekitar;
 - b) jumlah hotel di daerah sekitar;
 - c) hotel yang menjadi pesaing;
 - d) tarif kamar hotel di daerah sekitar;
 - e) tingkat hunian dari hotel di daerah sekitar; dan
 - f) kondisi yang mempengaruhi pendapatan hotel yang menjadi obyek penilaian.
 - 2) melakukan analisis atas keunggulan dan kelemahan obyek penilaian dibandingkan dengan hotel pesaing.
 - 3) penentuan Nilai Pasar (*Market Value*) atas Real Properti berupa properti perhotelan dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), wajib menggunakan Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow Method/DCF*).
 - 4) unsur pendapatan yang digunakan dalam Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow Method/DCF*) sebagaimana dimaksud dalam butir 3), paling kurang meliputi:
 - a) Pendapatan kamar;
 - b) Pendapatan makanan dan minuman; dan
 - c) Pendapatan lainnya yang berhubungan langsung dengan kegiatan hotel.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-45-

- i. Dalam hal penilaian Real Properti dilakukan atas obyek penilaian berupa properti perkantoran, maka Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1) melakukan analisis atas data dan informasi, paling kurang meliputi:
 - a) perkembangan kegiatan usaha di daerah sekitar lokasi;
 - b) jumlah gedung perkantoran di daerah sekitar lokasi;
 - c) gedung perkantoran lain yang menjadi pesaing;
 - d) tarif sewa ruang perkantoran di daerah sekitar lokasi;
 - e) tingkat hunian dari perkantoran di daerah sekitar lokasi; dan
 - f) kondisi yang mempengaruhi pendapatan obyek penilaian.
 - 2) melakukan analisis atas keunggulan dan kelemahan obyek penilaian dibandingkan dengan perkantoran pesaing.
 - 3) penentuan Nilai Pasar (*Market Value*) atas Real Properti berupa properti perkantoran dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), wajib menggunakan Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow Method/DFC*).
 - 4) unsur pendapatan yang digunakan dalam Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow Method/DCF*) sebagaimana dimaksud dalam butir 3), paling kurang meliputi:
 - a) Pendapatan sewa dan *service charge*; dan
 - b) Pendapatan lainnya yang berhubungan langsung dengan kegiatan properti perkantoran.
- j. Dalam hal penilaian Real Properti dilakukan atas obyek penilaian berupa properti pusat perbelanjaan, maka Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1) melakukan analisis atas data dan informasi, paling kurang meliputi:
 - a) perkembangan kegiatan usaha perbelanjaan di daerah sekitar lokasi;
 - b) jumlah pusat perbelanjaan di daerah sekitar lokasi;
 - c) pusat perbelanjaan lain yang menjadi pesaing;
 - d) tarif sewa lantai pusat perbelanjaan di daerah sekitar lokasi;
 - e) tingkat isian dari pusat perbelanjaan di daerah sekitar lokasi; dan
 - f) kondisi yang mempengaruhi pendapatan pusat perbelanjaan yang menjadi obyek penilaian.
 - 2) melakukan analisis atas keunggulan dan kelemahan obyek penilaian dibandingkan dengan pusat perbelanjaan pesaing.
 - 3) penentuan Nilai Pasar (*Market Value*) atas Real Properti berupa properti pusat perbelanjaan dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), wajib menggunakan Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow Method/DCF*).

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-46-

- 4) unsur pendapatan yang digunakan dalam Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow Method/DCF*) sebagaimana dimaksud dalam butir 3), paling kurang meliputi:
 - a) pendapatan sewa dan *service charge*;
 - b) pendapatan lainnya yang berhubungan langsung dengan kegiatan properti pusat perbelanjaan;

16. PENILAIAN PERSONAL PROPERTI

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

- a. penilaian Personal Properti dilakukan pada obyek penilaian berupa mesin dan peralatan yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - 1) digunakan antara lain untuk:
 - a) produksi atau menyediakan barang atau jasa;
 - b) disewakan kepada pihak lain; atau
 - c) tujuan administratif.
 - 2) dinilai sebagai bagian yang dapat direlokasi atau dipindahkan (*ex-situ*);
 - 3) dinilai sebagai bagian dari satu kesatuan unit produksi atau dinilai sebagai suatu unit individual di tempat (*in-situ*); dan
 - 4) digunakan dalam suatu produksi yang berkelanjutan dan lebih dari satu tahun buku.
- b. Dalam hal mesin dan peralatan merupakan properti milik pihak ketiga, maka tidak dimasukkan dalam penilaian.
- c. Dalam hal Mesin dan Peralatan terdiri dari klasifikasi Properti Khusus (*Specialized Property*) dan bukan Properti Khusus maka kesimpulan Nilai dibuat berdasarkan masing-masing klasifikasi dan tidak dapat digabung.
- d. Prosedur yang wajib dilakukan dalam penilaian mesin dan peralatan, paling kurang:
 - 1) mempertimbangkan biaya-biaya dari mesin dan peralatan yang merupakan satu kesatuan unit produksi termasuk biaya fondasi, instalasi, dan persiapan operasi mesin dan peralatan.
 - 2) memperoleh gambaran umum tentang proses produksi dari mesin dan peralatan;
 - 3) melakukan identifikasi atas mesin dan peralatan yang mencakup antara lain nama mesin atau peralatan, merk, tipe atau model, kapasitas, tahun pembuatan, dan tahun penggunaan;
 - 4) memperoleh data dan informasi mengenai program pemeliharaan yang dilakukan terhadap mesin dan peralatan;
 - 5) memperoleh data dan informasi mengenai kondisi mesin dan peralatan;
 - 6) memperoleh data dan informasi mengenai kemampuan produksi dan kondisi utilitas mesin;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-47-

- 7) memperoleh data dan informasi mengenai kondisi ekonomi atau industri;
 - 8) menghitung estimasi penyusutan mesin dan peralatan yang mencakup kemunduran fisik (*physical deterioration*), keusangan fungsional (*functional obsolescence*) dan keusangan ekonomis (*economic obsolescence*);
 - 9) menentukan asumsi-asumsi mengenai status dan kondisi dari mesin dan peralatan;
 - 10) memperoleh informasi tentang:
 - a) tersedianya sumber bahan baku;
 - b) jangka waktu penggunaan tanah dan bangunan;
 - c) peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - d) dampak lingkungan yang mempengaruhi nilai mesin dan peralatan.
 - 11) menentukan klasifikasi atas bagian dari Mesin dan Peralatan sebagai Properti Khusus (*Specialized Property*) atau bukan Properti Khusus.
 - 12) memperoleh data dan informasi mengenai status kepemilikan atas mesin dan peralatan; dan
 - 13) memperoleh data dan informasi mengenai adanya nilai tak berwujud (*intangible value*) yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari mesin dan peralatan yang memberikan nilai tambah;
- e. Pendekatan Penilaian yang digunakan dalam melakukan penilaian Personal Properti berupa Mesin dan Peralatan adalah:
- 1) Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*);
 - 2) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*); dan/atau
 - 3) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).
- f. Dalam hal menggunakan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*), maka besarnya penyusutan atas mesin dan peralatan ditetapkan dengan metode penyusutan berikut:
- 1) Metode ekstraksi pasar
 - a) Metode ekstraksi pasar hanya dapat digunakan jika:
 - (1) harga jual properti pembanding berupa mesin dan peralatan yang berasal dari asosiasi penilai tersedia;
 - (2) properti pembanding berupa mesin dan peralatan yang digunakan wajib memiliki kriteria sebanding dan sejenis;
 - (3) usia dan kondisi dari properti pembanding berupa mesin dan peralatan dapat diketahui ; dan
 - (4) perhitungan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) atas properti pembanding berupa mesin dan peralatan dapat dilakukan dengan akurat.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-48-

- b) Prosedur perhitungan penyusutan dengan menggunakan metode ekstraksi pasar adalah:
- (1) memperoleh data transaksi atau penawaran properti pembanding berupa mesin dan peralatan dari asosiasi penilai;
 - (2) melakukan penyesuaian data transaksi atau penawaran properti pembanding berupa mesin dan peralatan;
 - (3) menghitung nilai properti pembanding berupa mesin dan peralatan yang telah disusutkan (*depreciated cost of improvements*) dengan cara menyesuaikan data transaksi atau penawaran properti pembanding berupa mesin dan peralatan;
 - (4) menghitung Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding berupa mesin dan peralatan;
 - (5) menghitung penyusutan dengan cara mengurangi Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding berupa mesin dan peralatan dengan nilai properti pembanding berupa mesin dan peralatan yang telah disusutkan; dan
 - (6) mengkonversikan penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi penyusutan dengan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding berupa mesin dan peralatan.
- 2) Metode umur ekonomis
- a) Dalam menghitung penyusutan dengan menggunakan metode umur ekonomis, Penilai Properti wajib terlebih dahulu memperoleh data sebagai berikut:
- (1) umur aktual mesin dan peralatan dengan cara menghitung jumlah tahun sejak mesin dan peralatan selesai dibuat hingga tanggal penilaian;
 - (2) umur ekonomis (*economic life*) atau umur manfaat (*useful life*) dengan cara menghitung jumlah tahun sejak mesin dan peralatan dibuat sampai dengan estimasi waktu dimana mesin dan peralatan tidak lagi dapat digunakan atau dioperasikan secara ekonomis;
 - (3) umur efektif dengan cara melakukan penyesuaian terhadap umur aktual berdasarkan kondisi dan kegunaan mesin dan peralatan, atau sisa umur ekonomis mesin dan peralatan dengan cara melakukan estimasi terhadap sisa umur yang masih tersisa sebelum mesin dan peralatan tidak lagi dapat digunakan atau dioperasikan secara ekonomis;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-49-

- b) Metode umur ekonomis hanya dapat digunakan jika umur ekonomis dan umur efektif mesin dan peralatan yang menjadi obyek penilaian dapat ditentukan secara akurat.
- c) Prosedur perhitungan penyusutan dengan menggunakan metode umur ekonomis adalah:
 - (1) menentukan umur ekonomis, umur efektif dan sisa umur ekonomis mesin dan peralatan yang menjadi obyek penilaian; dan
 - (2) menentukan penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis obyek penilaian, atau 100% (seratus perseratus) dikurangi dengan presentase pembagian sisa umur ekonomis dengan umur ekonomis mesin dan peralatan yang menjadi obyek penilaian.
- 3) Menentukan penyusutan dari mesin dan peralatan dengan Metode *breakdown*

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

 - a) Kemunduran fisik (*Physical Deterioration*);
 - (1) faktor penyebab Kemunduran fisik, yaitu:
 - (a) Akibat umur;
 - (b) intensitas penggunaan;
 - (c) cara pemeliharaan; dan
 - (d) Kondisi terlihat.
 - (2) Prosedur perhitungan penyusutan berdasarkan kemunduran fisik (*physical deterioration*), antara lain:
 - (a) kemunduran fisik yang tidak dapat diperbaiki (*incurable*) didasarkan pada faktor umur, dihitung dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis; atau
 - (b) kemunduran fisik yang dapat diperbaiki (*curable*) didasarkan pada faktor kondisi terlihat, dihitung dengan cara memperkirakan besaran biaya perbaikan yang diperlukan.
 - b) keusangan fungsional (*Functional Obsolescence*);
 - (1) Penyusutan akibat keusangan fungsional yang diakibatkan oleh sebab-sebab yang timbul dari mesin dan peralatan yang menjadi obyek penilaian tetapi diluar kemunduran fisik, antara lain:
 - (a) Ketinggalan teknologi;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-50-

- (b) Perencanaan yang tidak optimal;
 - (c) Ketidakseimbangan yang berhubungan dengan ukuran, model, bentuk dan kapasitas;
 - (d) Tidak tersedianya peralatan penunjang yang semestinya ada; dan
 - (e) Penggunaan yang tidak sesuai dengan fungsi semula.
- (2) penyusutan akibat keusangan fungsional dapat dihitung dari besarnya biaya yang dibutuhkan, agar mesin dan peralatan yang menjadi obyek penilaian berfungsi sesuai dengan yang telah direncanakan.
- c) Keusangan ekonomis (*Economic Obsolescence*),
- (1) Penyusutan akibat keusangan ekonomis diakibatkan oleh sebab-sebab yang timbul dari luar, antara lain:
 - (a) peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - (b) perubahan sosial ekonomi masyarakat;
 - (c) kondisi perekonomian;
 - (d) masa penggunaan tanah dan bangunan yang terbatas;
 - (e) kelangkaan bahan baku; dan
 - (f) isu lingkungan hidup.
 - (2) penyusutan akibat keusangan ekonomis dari mesin dan peralatan yang menjadi obyek penilaian dapat dihitung dengan cara, antara lain:
 - (a) dalam hal terdapat data pasar, digunakan perbandingan harga penjualan pada saat sebelum dan sesudah terjadinya keusangan ekonomis; dan
 - (b) dari tingkat pemanfaatan kapasitas pada saat sebelum dan sesudah terjadinya keusangan ekonomis.
- g. Mesin dan Peralatan yang termasuk dalam jenis Properti Khusus (*Specialized Property*) dinilai atas dasar Nilai Dalam Penggunaan atau Nilai Pasar untuk Penggunaan Yang Ada, sedangkan mesin dan peralatan yang termasuk dalam jenis properti bukan khusus dinilai atas dasar Nilai Pasar (*Market Value*).
17. PENILAIAN PROPERTI PERKEBUNAN
- a. Obyek penilaian dalam penilaian properti perkebunan antara lain Aset Tanaman dan Aset Non Tanaman.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-51-

- b. Penilai Properti wajib memahami dan mengetahui sifat dan karakteristik properti perkebunan.
- c. Properti perkebunan meliputi tanah dalam satuan lahan yang dalam luasan tertentu, dengan satu atau lebih dari satu komoditas tanaman yang dibudidayakan, sarana dan prasarana serta fasilitas penunjang lainnya.
- d. Tahapan-tahapan yang wajib dilakukan dalam melakukan penilaian properti perkebunan adalah sebagai berikut:
 - 1) melakukan review atas rencana penugasan, yang antara lain meliputi:
 - a) identifikasi obyek penilaian;
 - b) identifikasi status obyek penilaian;
 - c) Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*);
 - d) maksud dan tujuan penilaian;
 - e) batasan nilai; dan
 - f) asumsi-asumsi dan kondisi pembatas.
 - 2) membuat rencana Inspeksi yang antara lain meliputi:
 - a) mengidentifikasi jumlah dan jenis data yang diperlukan;
 - b) mengidentifikasi sumber data;
 - c) mengidentifikasi kebutuhan tenaga kerja;
 - d) membuat rencana kerja; dan
 - e) mengidentifikasi peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang perkebunan.
 - 3) melakukan pengumpulan data dan analisis data, yaitu:
 - a) data umum, antara lain meliputi:
 - (1) lokasi yang meliputi wilayah, aksesibilitas, dan kondisi sosial;
 - (2) kondisi ekonomi yang meliputi analisis pasar, pertumbuhan dan arah perkembangan ekonomi; dan
 - (3) karakteristik lahan secara umum yang meliputi iklim, ketinggian dari permukaan laut, topografi, kedalaman efektif tanah, jenis, fisik dan kimia tanah, sumber air dan sistem pengairan (*drainase*), dan batuan dipermukaan dan di dalam tanah.
 - b) data khusus, antara lain meliputi:
 - (1) data agronomi dan budidaya komoditi perkebunan yang diusahakan antara lain jarak tanam, jumlah populasi pokok per tahun tanam yang berdasarkan hasil sensus atau secara sampling, produksi per tahun tanam, asal bibit/kecambah, data kesesuaian lahan, pemupukan dan perawatan tanaman;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-52-

- (2) teknik budidaya, sertifikat asal bibit, klasifikasi kelas lahan, hasil sensus tanaman atau hasil sampling, laporan analisis tanah dan daun (jika ada), daftar curah hujan;
 - (3) legalitas (masa berlakunya hak guna usaha), gambaran umum perusahaan, jumlah tenaga kerja; dan
 - (4) peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang perkebunan.
- 4) melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use analysis*) dengan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 14 kecuali huruf b butir 5) serta tidak diperkenankan untuk mempertimbangkan adanya perubahan peruntukan obyek penilaian.
 - 5) menerapkan pendekatan dan Metode Penilaian;
 - 6) melakukan rekonsiliasi nilai; dan
 - 7) memberikan kesimpulan nilai.
- e. Pendekatan Penilaian yang digunakan dalam penilaian properti perkebunan adalah:
- 1) Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) hanya dapat digunakan apabila diperoleh properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian.
 - 2) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) hanya dapat digunakan untuk penilaian properti perkebunan yang memiliki tanaman menghasilkan.
 - 3) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) hanya dapat digunakan untuk penilaian Properti Perkebunan yang seluruhnya terdiri dari tanaman belum menghasilkan.
 - 4) Dalam hal menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) atau Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*), nilai tanaman wajib diperoleh melalui teknik ekstraksi, yaitu dengan cara mengurangi nilai perkebunan dengan nilai tanah, nilai aktiva non tanaman seperti bangunan, infrastruktur, kendaraan dan alat berat, mesin-mesin dan peralatan lainnya.
 - 5) Untuk memperoleh nilai aktiva non tanaman dalam teknik ekstraksi sebagaimana dimaksud dalam butir 4), wajib menggunakan Pendekatan Biaya dan/atau Pendekatan Data Pasar.
- f. Biaya yang dapat dimasukkan dalam menilai tanaman belum menghasilkan, meliputi:
- 1) Pembukaan lahan (*Land Clearing*);
 - 2) Pemancangan;
 - 3) Pembuatan lubang tanam;
 - 4) Penanaman pohon pelindung, kacang-kacangan/leguminosa (jika ada);
 - 5) Pembibitan;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-53-

- 6) Penanaman;
- 7) Penyulaman dan Penyisipan (jika ada);
- 8) Pemeliharaan tanaman belum menghasilkan;
- 9) Sarana Penunjang meliputi, antara lain:
 - a) bangunan kantor dan perumahan;
 - b) infrastruktur jalan dan jembatan;
 - c) mesin dan peralatan;
 - d) alat berat dan kendaraan;
 - e) inventaris kantor; dan
 - f) unit pengolahan (Pabrik).
- 10) Biaya yang dapat dimasukkan dalam menilai aset tanah perkebunan, meliputi biaya-biaya yang dikeluarkan dalam mengurus perizinan sampai diperolehnya hak guna usaha, yaitu antara lain:
 - a) biaya pembebasan tanah; dan
 - b) biaya administrasi dan pengadaan tanah, yang meliputi, antara lain:
 - (1) biaya pendaftaran hak guna usaha;
 - (2) biaya pengukuran;
 - (3) biaya panitia;
 - (4) biaya analisis tata guna lahan;
 - (5) biaya pembuatan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL);
 - (6) biaya ganti rugi tanam tumbuh (jika ada); dan
 - (7) biaya-biaya lain yang dibayarkan.
- g. Dalam hal menggunakan Pendekatan Biaya, penilaian Properti Perkebunan yang seluruhnya terdiri dari tanaman belum menghasilkan, untuk biaya tanaman per hektar (*unit cost*) dan standar pemeliharaan tanaman per hektar, berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Perkiraan semua biaya yang dikeluarkan mengacu pada standar properti perkebunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dikalikan dengan luas areal tanaman dan dilakukan penyesuaian (*adjustment*) dengan kondisi sebenarnya sesuai dengan hasil penilaian teknis tanaman; dan
 - 2) Penyesuaian (*adjustment*) dengan kondisi sebenarnya sebagaimana dimaksud dalam butir 1) dilakukan terhadap, antara lain:
 - a) populasi tanaman;
 - b) keragaman tanaman;
 - c) tingkat perawatan tanaman; dan

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-54-

- d) kualitas tanaman.
 - h. Metode Penilaian properti perkebunan yang memiliki tanaman menghasilkan wajib menggunakan Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow Method/DCF*).
 - i. Prosedur yang wajib dilakukan dalam menggunakan Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow Method/DCF*) sebagaimana dimaksud dalam huruf h, paling kurang meliputi:
 - 1) menghitung pendapatan bersih tahunan dari produksi tanaman;
 - 2) memperkirakan dan memproyeksikan biaya operasional (*Operating Cost*) yaitu biaya variabel, biaya tetap, dan beban biaya cadangan atas aktiva pengganti;
 - 3) menghitung pendapatan bersih tahunan, yang diperoleh dari selisih pendapatan kotor dengan biaya operasional (*Operating Cost*); dan
 - 4) mendiskontokan pendapatan bersih tahunan selama periode operasional atau periode tanaman produktif dengan menggunakan Tingkat Diskonto yang disesuaikan dengan risiko usaha obyek penilaian.
18. PENILAIAN PROPERTI KEHUTANAN
- a. Penilaian Properti Kehutanan dikelompokkan dalam:
 - 1) Penilaian terhadap Hak Pengelolaan Hutan Alam (HPH), yang terdiri atas Hak Pengelolaan terhadap:
 - a) Kehutanan dengan sistem silvikultur Tebang Pilih Tanam Indonesia (TPTI);
 - b) Kehutanan dengan sistem silvikultur Tebang Habis Permudaan Buatan Alam (THPB);
 - c) Kehutanan dengan sistem silvikultur Tebang Habis Permudaan Alam (THPA); dan
 - d) Kehutanan dengan sistem silvikultur Tebang Pilih Tanam Jalur (TPTJ).
 - 2) Penilaian terhadap Budidaya Hutan Tanaman.
 - 3) Penilaian terhadap sarana dan prasarana properti antara lain bangunan dan peralatan kerja.
 - b. Pendekatan Penilaian yang dapat digunakan dalam penilaian properti kehutanan berupa Hak Pengelolaan Hutan adalah Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dan/atau Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*).
 - c. Pendekatan Penilaian yang digunakan dalam penilaian properti kehutanan berupa Budidaya Hutan Tanaman adalah sebagai berikut :
 - 1) Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) hanya dapat digunakan apabila diperoleh properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-55-

- 2) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dapat digunakan untuk menilai suatu tegakan hutan yang terletak dalam kawasan hutan baik yang dikelola dengan hutan alam maupun Hutan Tanaman industri dengan menggunakan adalah Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow Method/DCF*).
 - 3) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) digunakan untuk menilai tegakan Hutan Tanaman yang belum masak tebang dan atau pohon bila ditebang belum dapat digunakan.
- d. Teknik ekstraksi wajib digunakan untuk:
- 1) menilai tanaman belum masak tebang pada budidaya Hutan Tanaman;
 - 2) menilai tanaman masak tebang pada budidaya Hutan Tanaman; dan
 - 3) menilai tegakan budidaya Hutan Tanaman;
- apabila Penilai menggunakan Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) atau Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).
- e. Teknik ekstraksi untuk memperoleh nilai aktiva non tanaman antara lain bangunan, infrastruktur, kendaraan dan alat berat, mesin-mesin dan peralatan lainnya digunakan Pendekatan Biaya dan/atau Pendekatan Data Pasar.
- f. Penilai Properti dalam melakukan penilaian terhadap properti kehutanan wajib memperoleh pemahaman yang memadai tentang jenis dan karakteristik properti kehutanan yang dinilai. komponen penting yang perlu dipertimbangkan adalah sebagai berikut:
- 1) Properti kehutanan dengan sistem silvikultur Tebang Pilih Tanam Indonesia (TPTI)
 - a) Penataan Areal Kerja;
 - b) Inventarisasi Tegakan Sebelum Penebangan;
 - c) Pembukaan Wilayah Hutan;
 - d) Penebangan;
 - e) Pembebasan;
 - f) Inventarisasi Tegakan Tinggal;
 - g) Pengadaan Bibit;
 - h) Penanaman Pengayaan;
 - i) Pemeliharaan Tahapan Pertama;
 - j) Pemeliharaan Lanjutan (Pembebasan dan Penjarangan); dan
 - k) Perlindungan dan Penelitian.
 - 2) Properti kehutanan dengan sistem silvikultur Tebang Habis Permudaan Buatan Alam (THPB)
 - a) Penataan Areal Kerja;
 - b) Pembibitan;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-56-

- c) Pembukaan Wilayah Hutan;
 - d) Penebangan;
 - e) Penyaradan;
 - f) Pengangkutan;
 - g) Pengumpulan;
 - h) Penanaman;
 - i) Pemeliharaan; dan
 - j) Perlindungan dan Penelitian.
- 3) Properti kehutanan dengan sistem silvikultur Tebang Habis Permudaan Alam (THPA)
- a) Inventarisasi pohon dan permudaan tingkat semai sebelum eksploitasi;
 - b) Penebangan;
 - c) Penyemaian;
 - d) Inventarisasi permudaan tingkat pancang setelah eksploitasi;
 - e) Pemeliharaan Tegakan Hutan; dan
 - f) Perlindungan Hutan.
- 4) Properti kehutanan dengan sistem silvikultur Tebang Pilih Tanam Jalur (TPTJ)
- a) Rancangan Penataan Areal Kerja dan Risalah;
 - b) Pembukaan Wilayah Hutan;
 - c) Pengadaan Bibit;
 - d) Penebangan dan Pembuatan Jalur Bebas Naungan;
 - e) Penyiapan Jalur Bersih;
 - f) Penanaman;
 - g) Pemeliharaan Tanaman; dan
 - h) Perlindungan Tanaman.
- 5) Properti kehutanan dengan sistem Budidaya Hutan Tanaman
- a) Pra Tanam, yang meliputi kegiatan:
 - (1) *Land Clearing*;
 - (2) Pemancangan;
 - (3) Pembuatan lubang tanam; dan
 - (4) Pembibitan.
 - b) Masa Tanaman Belum Masak Tebang (TBMT), yang meliputi kegiatan:
 - (1) Penanaman;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-57-

- (2) Penyulaman (bila ada);
 - (3) Pemeliharaan TBMT; dan
 - (4) Penjarangan (tergantung jenis tanaman).
 - c) Masa Tanaman Masak Tebang (TMT), yang meliputi kegiatan:
 - (1) Biaya pemanenan tegakan; dan
 - (2) Hasil pemanenan (sesuai jenis dan daur).
 - d) Pengolahan dan Pemasaran Hasil, yang meliputi kegiatan:
 - (1) Pengolahan;
 - (2) Pengepakan; dan
 - (3) Pengiriman.
- g. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dalam penilaian Properti Kehutanan wajib memperhatikan:
 - 1) Sumber Pendapatan
 - a) Sumber pendapatan properti kehutanan diperoleh dari penjualan tegakan kayu yang terkandung didalam hutan yang menjadi obyek penilaian.
 - b) Harga jual tegakan kayu diperoleh dari data pasar disekitar lokasi hutan, dengan memperhatikan jenis, perkiraan usia dan diameter tegakan.
 - c) Jumlah tegakkan yang dapat ditebang dan dijual disesuaikan dengan potensi tegakkan yang terkandung di dalam hutan.
 - d) Melakukan analisis terhadap fungsi hutan, kondisi hutan (primer atau sekunder) dan pertumbuhan tegakan hutan.
 - 2) Biaya dan Pengeluaran
Biaya dan pengeluaran yang diperhitungkan dalam operasional properti kehutanan, antara lain:
 - a) Hutan Alam
 - (1) biaya penebangan dan pengangkutan;
 - (2) iuran dan kewajiban lain kepada pemerintah;
 - (3) biaya operasional dan pemasaran;
 - (4) biaya reboisasi; dan
 - (5) biaya perizinan.
 - b) Hutan Budidaya
 - (1) biaya perizinan
 - (2) biaya penanaman dan pemeliharaan;
 - (3) biaya operasional;
 - (4) biaya penebangan, pengangkutan, dan pemasaran; dan

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-58-

(5) iuran dan kewajiban lain kepada Pemerintah.

3) Tingkat Diskonto (*Discount Rate*)

Besaran Tingkat Diskonto (*Discount Rate*) yang diterapkan mengacu pada penentuan Tingkat Diskonto (*Discount Rate*) sebagaimana dimaksud dalam angka 12 huruf h disesuaikan dengan jenis oprasional properti kehutanan obyek penilaian.

19. PENILAIAN PROPERTI PERTAMBANGAN

a. Obyek penilaian pada properti pertambangan terdiri dari:

- 1) Aset cadangan antara lain cadangan tambang, areal produktif dan areal belum produktif; dan
- 2) Aset non cadangan antara lain sarana dan prasarana properti termasuk bangunan dan peralatan kerja.

b. Dalam melakukan penilaian properti pertambangan wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Penyelidikan umum, termasuk observasi secara geologi untuk menetapkan tanda-tanda adanya bahan galian (prospeksi);
- 2) Eksplorasi, dengan penyelidikan geologi pertambangan untuk menetapkan lebih teliti dan seksama adanya dan letak sifat letakan bahan galian;
- 3) Eksploitasi properti pertambangan dengan maksud untuk menghasilkan bahan galian dan memanfaatkannya dengan cara:
 - a) tambang terbuka (*surface mining/open pit*);
 - b) tambang dalam/bawah tanah (*underground mining*); dan
 - c) tambang bawah air (*underwater mining/marine mine*).
- 4) Pengolahan dan pemurnian bahan galian;
- 5) Penjualan bahan galian dari hasil pengolahan dan pemurnian; dan
- 6) Analisis mengenai dampak lingkungan serta perencanaan setelah penambangan.

c. Penilai Properti dalam melakukan prosedur penilaian pertambangan wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Pengumpulan Data Dan Analisis Pendahuluan:
 - a) Aspek teknik;
 - (1) Kajian geologi dan eksplorasi;
 - (2) Kajian geoteknik;
 - (3) Kajian hidrogeologi;
 - (4) Sistim penambangan;
 - (5) Sistim pengolahan dan pemurnian;
 - (6) Sistem pengangkutan;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-59-

- (7) Nisbah Pengupasan (*Stripping Ratio/SR*);
 - (8) Kadar Batas Rata-rata Terendah (*COG*); dan
 - (9) Ketebalan Batas Rata-rata Terambil (*COT*).
- b) Aspek ekonomi;
 - (1) Infrastruktur;
 - (2) Tenaga kerja;
 - (3) Harga komoditas bahan galian dan persaingan;
 - (4) Jenis produk sampingan dan produk akhir; dan
 - (5) Nilai dan prospek bahan galian.
 - c) Aspek lingkungan, Kesehatan dan keselamatan Kerja; dan
 - d) Aspek hukum.
- d. Pendekatan yang digunakan dalam melakukan penilaian properti Pertambangan adalah sebagai berikut:
- 1) Dalam hal penilaian properti pertambangan berupa aset cadangan, pendekatan yang digunakan adalah sebagai berikut:
 - a) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) digunakan untuk penilaian pada areal belum produktif (areal dalam tahap penyelidikan umum, eksplorasi dan konstruksi) di Wilayah Izin Usaha Pertambangan;
 - b) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) digunakan untuk penilaian pada areal produktif (areal kawasan produktif dan areal belum produktif tetapi sudah dapat diukur besarnya cadangan tambang) di Wilayah Izin Usaha Pertambangan dengan menggunakan Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow Method/DCF*);
 - c) Penentuan nilai cadangan dilakukan dengan menghitung perkiraan penerimaan yang akan diperoleh pada tahun-tahun mendatang selama umur tambang dan didiskontokan menjadi nilai saat ini; dan
 - d) Teknik ekstraksi untuk memperoleh nilai cadangan dilakukan dengan cara mengurangi nilai pertambangan dengan nilai tanah dan nilai aktiva non cadangan antara lain bangunan, infrastruktur, kendaraan dan alat berat, mesin-mesin dan peralatan.
 - 2) Dalam hal penilaian properti pertambangan berupa aset non cadangan, pendekatan penilaian yang digunakan adalah Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dan/atau Pendekatan Data Pasar.
- e. Penilai Properti pertambangan dalam melakukan penilaian dengan menggunakan metode Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow Method/DCF*) wajib melakukan prosedur sebagaimana dimaksud dalam angka 12 huruf c, dan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- 1) Mengestimasi dan memproyeksikan Pendapatan kotor tahunan;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-60-

- 2) Mengestimasi biaya operasional (*Operating Cost*) yang diperoleh dari biaya variabel, biaya tetap dan beban biaya cadangan, sesuai dengan pos pengeluaran sebagai berikut:
 - a) biaya eksplorasi;
 - b) biaya eksploitasi, antara lain;
 - (1) biaya persiapan dan biaya pembersihan;
 - (2) biaya pengupasan *overburden* (OB);
 - (3) biaya penggalian atau peledakan dan pemuatan bahan galian;
 - (4) biaya pengangkutan ke tempat penimbunan (*stockpile*);
 - (5) biaya perawatan jalan;
 - (6) biaya tenaga kerja langsung;
 - (7) biaya bahan bakar dan pelumas;
 - (8) biaya perawatan alat berat;
 - (9) biaya reklamasi atau penutupan tambang; dan
 - (10) biaya pencadangan.
 - c) biaya pengolahan atau pemurnian atau ekstraksi;
 - d) biaya pengolahan, termasuk bahan kimia (jika ada);
 - e) biaya tenaga kerja langsung;
 - f) biaya bahan bakar dan pelumas;
 - g) biaya pemasaran;
 - h) biaya umum dan administrasi;
 - i) biaya perawatan: alat berat, mesin dan pelaratan, dermaga, aset operasional lainnya, infrastruktur;
 - j) biaya pencadangan: alat berat, mesin dan pelaratan, dermaga, aset operasional lainnya, infrastruktur;
 - k) biaya pemuatan dari *stockpile* ke kapal (*vessel*);
 - l) biaya royalty;
 - m) biaya retribusi;
 - n) biaya pajak bumi dan bangunan;
 - o) biaya asuransi; dan
 - p) keuntungan penambang yang wajar.
- 3) Mengestimasi pendapatan bersih tahunan, yang diperoleh dari selisih pendapatan kotor proyeksi dengan biaya operasi proyeksi.
- 4) mendiskontokan pendapatan bersih tahunan proyeksi selama periode operasi atau periode penambangan produktif berdasarkan Tingkat Diskonto sebagaimana dimaksud dalam angka 12 huruf h.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-61-

20. KESIMPULAN NILAI

- a. Dalam membuat kesimpulan Nilai, Penilai Properti wajib mempertimbangkan:
 - 1) Pendekatan Penilaian, Metode Penilaian dan prosedur penilaian yang relevan sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian; dan
 - 2) Data dan informasi yang relevan serta dapat dipertanggungjawabkan.
- b. Kesimpulan Nilai sebagaimana dimaksud dalam huruf a, wajib diperoleh dengan cara:
 - 1) mengukur kehandalan hasil penilaian yang didapatkan dari penggunaan beberapa Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian yang berbeda;
 - 2) menghubungkan dan merekonsiliasi hasil penilaian yang didapatkan dari penggunaan beberapa Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian yang berbeda; dan
 - 3) menentukan bahwa kesimpulan Nilai merupakan hasil penilaian pada lebih dari satu Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian.
- c. Penilai Properti wajib melakukan rekonsiliasi atas hasil yang didapatkan dengan cara Metode Rata-Rata Tertimbang (*Gross Weighted Method*) dalam hal menggunakan lebih dari satu pendekatan, dengan memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Langkah-langkah minimum Metode Rata-Rata Tertimbang (*Gross Weighted Method*) dilakukan dengan cara:
 - a) menetapkan faktor tertimbang (*weighting factor*) berdasarkan besarnya indikasi Nilai yang didapatkan dari pendekatan yang digunakan, dengan cara:
 - (1) menjumlahkan indikasi Nilai yang didapatkan dari masing-masing pendekatan; dan
 - (2) membagi indikasi Nilai masing-masing pendekatan dengan jumlah keseluruhan indikasi Nilai yang didapatkan sebagaimana dimaksud dalam nomor (1).
 - b) mengalikan faktor tertimbang dengan indikasi Nilai yang didapatkan dari masing-masing pendekatan sebagaimana dimaksud dalam poin a).
 - 2) Nilai dari Metode Rata-Rata Tertimbang (*Gross Weighted Method*) didapatkan dengan cara menjumlahkan indikasi Nilai sebagaimana dihasilkan dari butir 1).
- d. Penilai Properti wajib mengungkapkan secara jelas dalam Laporan Penilaian Properti mengenai prosedur penyesuaian dan rekonsiliasi yang dilakukan untuk memperoleh kesimpulan Nilai, termasuk:
 - 1) alasan-alasan penerapan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian yang digunakan;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-62-

- 2) pertimbangan dalam melakukan penyesuaian laporan laba rugi dan laporan arus kas, dalam hal Penilai Properti menggunakan data dan informasi dari laporan keuangan;
 - 3) pertimbangan dalam melakukan penyesuaian proyeksi yang diperoleh dari pihak pemberi tugas, dalam hal Penilai Properti menggunakan data dan informasi dari pemberi tugas; dan
 - 4) rekonsiliasi terhadap indikasi Nilai yang dihasilkan oleh masing-masing Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian yang digunakan.
- e. Kesimpulan Nilai wajib dinyatakan dalam satu nilai tertentu (*single amount*) dalam mata uang yang sesuai dengan mata uang yang digunakan di dalam laporan keuangan obyek penilaian.

21. LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

a. Ketentuan Umum

- 1) Penilai Properti yang melakukan penugasan penilaian profesional wajib membuat Laporan Penilaian Properti.
- 2) Laporan Penilaian Properti sebagaimana dimaksud dalam butir 1) wajib berbentuk laporan lengkap (*narrative report* atau *long form report*) dan laporan ringkas (*short form report*).
- 3) Jenis dan isi laporan tergantung pada penggunaan laporan penilaian, persyaratan hukum jenis properti, dan sifat dasar serta kompleksitas penugasan.
- 4) Penilai Properti wajib mengungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti, ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan kewajiban pelaporan dalam Peraturan ini.
- 5) Penilai Properti wajib menggunakan definisi dan istilah-istilah sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf a. Dalam hal Penilai Properti menggunakan definisi dan istilah-istilah lain yang tidak ditetapkan dalam Peraturan ini, maka definisi dan istilah-istilah lain tersebut wajib diungkapkan secara jelas dalam Laporan Penilaian Properti.

b. Isi Laporan Penilai Properti

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

- 1) Surat Pengantar;
- 2) Daftar Isi;
- 3) Pendahuluan, yang wajib menjelaskan dan mengungkapkan paling kurang hal-hal sebagai berikut:
 - a) nomor laporan penilaian atau nomor referensi;
 - b) tanggal laporan penilaian;
 - c) identitas pemberi tugas antara lain nama, bidang usaha, alamat, nomor telepon, faksimili, alamat *email*;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-63-

- d) nomor dan tanggal kontrak surat perjanjian kerja atau proposal yang telah disetujui untuk penugasan dimaksud;
 - e) uraian mengenai obyek penilaian;
 - f) tanggal Inspeksi properti yang diuraikan untuk setiap obyek penilaian;
 - g) Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*);
 - h) maksud dan tujuan penilaian;
 - i) ruang lingkup penilaian;
 - j) dasar nilai yang digunakan;
 - k) definisi dan istilah yang digunakan dalam penilaian;
 - l) uraian informasi yang digunakan dalam analisis;
 - m) pendekatan dan metode penilaian yang ditetapkan serta alasan penggunaannya;
 - n) uraian proses penilaian;
 - o) pernyataan independensi dari Penilai Properti dan tim penugasan penilaian profesional yang terlibat dalam penugasan dan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP);
 - p) asumsi-asumsi dan kondisi pembatas serta skenario hipotesis yang secara langsung mempengaruhi penilaian;
 - q) uraian mengenai Tenaga Ahli dan hasil pekerjaan Tenaga Ahli dalam hal Penilai Properti mendasarkan penilaiannya pada hasil kerja Tenaga Ahli;
 - r) penjelasan mengenai kejadian penting setelah Tanggal Penilaian (*subsequent event*);
 - s) uraian mengenai ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penilaian (jika ada); dan
 - t) tambahan informasi lain yang diperlukan diluar hal-hal yang telah diuraikan sebagaimana dimaksud dalam poin a) sampai poin t).
- 4) Tinjauan Pasar
- Penilai Properti wajib menguraikan tinjauan pasar yang memuat paling kurang:
- a) obyek penilaian, termasuk kondisi-kondisi yang mempengaruhi proses dan hasil penilaian; dan
 - b) produk yang dihasilkan oleh obyek penilaian.
- 5) Pengungkapan atas aset adalah sebagai berikut:
- a) Aset Operasional
- Uraian teknis, pendekatan yang digunakan untuk mendapatkan Nilai dan Nilai setiap Aset Operasional tersebut termasuk status kepemilikan; dan

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-64-

b) Aset Non-Operasional

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

6) Data dan Informasi

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

a) Dalam hal obyek penilaian meliputi tanah, maka hal-hal yang wajib diungkapkan, antara lain:

Uraian teknis tanah meliputi hal-hal sebagai berikut:

(1) Lokasi dan Identifikasi;

Berisi uraian tentang lokasi tanah dengan menyebutkan:

- (a) Alamat lengkap;
- (b) akses menuju lokasi tanah;
- (c) jarak lokasi tanah dengan properti atau tempat tertentu yang mudah diidentifikasi; dan
- (d) spesifikasi jalan di sekitar lokasi tanah.

(2) Data Lingkungan;

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

- (a) pemanfaatan atau penggunaan tanah disekitarnya;
- (b) peruntukkan penggunaan tanah (*zoning*);
- (c) properti atau tempat disekitarnya yang mudah diidentifikasi dan dapat dijadikan acuan lokasi; dan
- (d) fasilitas umum yang tersedia.

(3) Data Tanah;

Uraian tentang keadaan status atau legalitas sertifikat tanah serta spesifikasi teknis tanah obyek penilaian, paling kurang:

- (a) jenis dan nomor sertifikat, tanggal dan tempat diterbitkan serta masa berlaku, nomor dan tanggal gambar situasi atau surat ukur, luas tanah, dan nama pemegang hak; dan
- (b) bentuk, ukuran, keadaan permukaan, serta keterangan lainnya yang terkait dan relevan.

(4) Pemanfaatan Tanah;

Uraian tentang pemanfaatan atau penggunaan tanah pada saat penilaian.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-65-

- (5) Penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*); dan
Uraian tentang Penggunaan Terbaik dan Tertinggi dari obyek penilaian, dalam hal memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*).
 - (6) Uraian tentang obyek penilaian yang tidak memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*).
 - (7) Data dan/atau Properti Pembanding
Uraian tentang data dan/atau properti pembanding yang digunakan sebagai pembanding dalam proses penilaian.
 - b) Dalam hal obyek penilaian meliputi bangunan, maka hal-hal yang wajib diungkapkan, paling kurang:
 - (1) uraian teknis, pendekatan yang digunakan untuk mendapatkan Nilai dan Nilai setiap bangunan tersebut; dan
 - (2) spesifikasi teknis bangunan meliputi nama bangunan, jenis konstruksi, jumlah lantai, jenis fondasi, material yang digunakan, tata ruang, kelengkapan bangunan, luas lantai dan kondisi fisik.
 - c) Dalam hal obyek penilaian meliputi mesin dan peralatan, maka hal-hal yang wajib diungkapkan, adalah sebagai berikut:
 - (1) uraian teknis, pendekatan yang digunakan untuk mendapatkan Nilai dan Nilai setiap Mesin dan Peralatan; dan
 - (2) spesifikasi teknis mesin dan peralatan meliputi jenis mesin, nama mesin, pembuat, model atau tipe mesin, tahun pembuatan, negara asal, sistem kerja, kapasitas keluar, tenaga penggerak, sumber daya dan kebutuhan tenaganya, peralatan pendukung, kelengkapan mesin, dan kondisi fisik.
 - d) Dalam hal obyek penilaian meliputi prasarana maka hal-hal yang wajib diungkapkan, adalah sebagai berikut:
 - (1) uraian teknis, pendekatan yang digunakan untuk mendapatkan Nilai dan Nilai setiap prasarana.
 - (2) spesifikasi teknis prasarana meliputi nama prasarana, jenis konstruksi, jenis fondasi, material yang digunakan, kelengkapan prasarana dan kondisi fisik.
- 7) Pertimbangan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian
Penilai Properti wajib menyatakan bahwa telah mempertimbangkan penggunaan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Peraturan ini.
 - 8) Penggunaan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-66-

Penilai Properti wajib menjelaskan dan mengungkapkan penggunaan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian serta uraian dalam penerapannya.

9) Perhitungan Indikasi Nilai

Penilai Properti wajib mengungkapkan proses perhitungan untuk menghasilkan indikasi Nilai.

10) Rekonsiliasi Estimasi Nilai dan Kesimpulan Nilai

a) Penilai Properti wajib menyajikan rekonsiliasi dari berbagai estimasi Nilai yang diperoleh dari Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian yang digunakan serta mengungkapkan pertimbangan rekonsiliasi yang mendasari kesimpulan Nilai, terkecuali penilaian atas obyek penilaian sebagaimana dimaksud dalam angka 10 huruf d.

b) uraian dari indikasi Nilai obyek penilaian atau bagian dari obyek penilaian serta kesimpulan Nilai akhir yang berupa nilai tunggal (*single amount*).

11) Pernyataan Penilai Properti

Penilai Properti wajib menyatakan bahwa:

a) penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap obyek penilaian pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*);

b) analisis telah dilakukan untuk tujuan penilaian yang diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti;

c) penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

d) telah dilakukan Inspeksi terhadap obyek penilaian;

e) perkiraan Nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan Nilai;

f) lingkup pekerjaan dan data yang dianalisa telah diungkapkan;

g) kesimpulan Nilai telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas;

h) seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan dapat dipertanggungjawabkan; dan

i) besaran imbalan jasa penilai tidak tergantung pada hasil penilaian.

12) Kualifikasi Penilai Properti

Penilai Properti wajib mengungkapkan informasi mengenai kualifikasi dan keahlian Penilai Properti.

13) Tanda Tangan Penilai Properti

Penilai Properti wajib menandatangani Laporan Penilaian Properti dengan mencantumkan nama, tempat, Nomor STTD serta tanggal pelaporan.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-67-

14) Lampiran

Laporan Penilai Properti wajib memuat lampiran yang diperlukan dalam melakukan analisis dan mendukung hasil penilaian.

- c. Dalam hal Penilai Properti melakukan penilaian atas Properti khusus (*Specialized Property*), maka laporan lengkap (*long form report*) paling kurang memuat:
 - 1) informasi sebagaimana dimaksud dalam huruf b;
 - 2) penjelasan identifikasi Properti Khusus (*Specialized Property*); dan
 - 3) alasan penggunaan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dengan Metode Biaya Penggantian Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method/Metode DRC*).
- d. Dalam hal Penilai Properti melakukan penilaian atas obyek penilaian dalam tahap pembangunan atau pengembangan, maka Laporan Penilaian lengkap (*long form report*) paling kurang memuat:
 - 1) informasi sebagaimana dimaksud dalam huruf b;
 - 2) tingkat penyelesaian pembangunan atau pengembangan properti;
 - 3) rencana penyelesaian pembangunan atau pengembangan; dan
 - 4) rencana mulai beroperasi secara komersial.
- e. Dalam hal Penilai Properti melakukan penilaian atas properti perkebunan, maka laporan lengkap (*long form report*) paling kurang memuat:
 - 1) informasi sebagaimana dimaksud dalam huruf b;
 - 2) informasi tambahan yang wajib disajikan dalam laporan penilaian properti perkebunan, antara lain:
 - a) Tanaman Perkebunan meliputi tanaman menghasilkan dan tanaman belum menghasilkan;
 - b) bibit;
 - c) perkebunan plasma; dan
 - d) Aset Non Tanaman.
- f. Dalam hal Penilai Properti melakukan penilaian atas properti kehutanan, maka Laporan Penilaian lengkap (*long form report*) paling kurang memuat:
 - 1) informasi sebagaimana dimaksud dalam huruf b;
 - 2) Identifikasi properti, meliputi:
 - a) legalitas properti;
 - b) perizinan pemanfaatan hasil hutan yang telah diperoleh;
 - c) sejarah pengelolaan kawasan hutan;
 - d) kondisi fisik dan sosial ekonomi;
 - e) fungsi hutan;
 - f) analisis areal efektif;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-68-

- g) luas dan umur tanaman;
 - h) survei potensi, jenis kayu yang bisa diperdagangkan dan dilindungi;
 - i) etat luas, etat volume, daur tanaman, faktor eksploitasi dan pengaman;
 - j) kewajiban-kewajiban perlindungan hutan;
 - k) areal konsesi dan proyeksi rencana kerja tahunan sesuai daur; dan
 - l) kinerja pengelolaan properti hutan.
- 3) Analisis pasar sesuai dengan jenis dan penggunaan kayu obyek penilaian;
- g. Dalam hal Penilai Properti melakukan penilaian atas properti pertambangan, maka laporan lengkap (*long form report*) paling kurang memuat:
- 1) informasi sebagaimana dimaksud dalam huruf b;
 - 2) Uraian mengenai data yang telah diverifikasi dalam penilaian properti pertambangan antara lain:
 - a) Legalitas perizinan perusahaan termasuk sertifikat Hak Guna Bangunan pada unit pengolahan, dan perizinan lainnya yang berkaitan dengan penambangan termasuk pada:
 - (1) uraian mengenai kepemilikan, hak guna lahan, Izin Usaha Pertambangan;
 - (2) tanggal persetujuan, mulai, dan masa berlakunya Izin Usaha Pertambangan;
 - (3) penjelasan mengenai daerah target eksploitasi dan/atau daerah yang dilepas;
 - (4) penjelasan mengenai bahan galian yang diselidiki; dan
 - (5) luas wilayah properti pertambangan, dan luas daerah penyelidikan.
 - b) Standar biaya pengolahan per Ton atau per Kilo Gram atau per satuan lainnya dari hasil bahan galian (*break event stripping ratio/BESR*);
 - c) Hasil pekerjaan Tenaga Ahli mengenai kelayakan pertambangan dan laporan analisa cadangan;
 - d) Uraian tentang lokasi pertambangan dengan mengungkapkan:
 - (1) akses menuju lokasi tambang;
 - (2) jarak lokasi obyek penilaian dengan properti/aset atau tempat tertentu yang mudah diidentifikasi; dan
 - (3) spesifikasi jalan di sekitar lokasi tambang.
 - 3) informasi tambahan yang wajib disajikan dalam Laporan Penilaian Properti pertambangan, antara lain:
 - a) Aset Cadangan; dan

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-478/BL/2009

Tanggal : 31 Desember 2009

-69-

b) Aset Non Cadangan.

- h. Laporan ringkas (*short form report*) sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 3) merupakan ringkasan seluruh informasi penting dari Laporan Penilaian Properti yang berbentuk laporan lengkap (*long form report*).
- i. Laporan ringkas (*short form report*) dapat disajikan secara terpisah namun merupakan satu kesatuan dari Laporan Penilaian Properti.

22. KETENTUAN PENUTUP

- a. Untuk obyek penilaian dalam kondisi tertentu, Bapepam dan LK dapat menetapkan ketentuan mengenai obyek penilaian tersebut.
- b. Dengan tidak mengurangi ketentuan pidana di bidang Pasar Modal, Bapepam dan LK dapat mengenakan sanksi terhadap setiap pelanggaran ketentuan Peraturan ini, termasuk Pihak yang menyebabkan terjadinya pelanggaran tersebut.

Ditetapkan di : Jakarta

pada tanggal : 31 Desember 2009

Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan
Lembaga Keuangan

ttd.

A. Fuad Rahmany

NIP 060063058

Salinan sesuai dengan aslinya
Pjs. Kepala Bagian Umum

ttd.

Kristrianti Puji Rahayu

NIP 060089892