



MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA

**SALINAN**

PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 173 /PMK.06/2020  
TENTANG  
PENILAIAN OLEH PENILAI PEMERINTAH  
DI LINGKUNGAN DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa ketentuan pelaksanaan penilaian atas aset bekas milik asing/Cina dan benda cagar budaya, barang jaminan, kekayaan yang dikuasai negara berupa sumber daya alam, benda sitaan, dan barang milik negara, telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 185/PMK.06/2009 tentang Penilaian Aset Bekas Milik Asing/Cina dan Benda Cagar Budaya, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 185/PMK.06/2014 tentang Penilaian Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain dalam rangka Pengurusan Piutang Negara oleh Panitia Urusan Piutang Negara/Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 66/PMK.06/2016 tentang Penilaian Kekayaan yang Dikuasai Negara berupa Sumber Daya Alam, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2016 tentang Penilaian Barang Sitaan dalam rangka Penjualan secara Lelang, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017 tentang Penilaian Barang Milik Negara;

- b. bahwa untuk memberikan kemudahan dan meningkatkan layanan penilaian oleh Penilai Pemerintah di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, perlu melakukan penyempurnaan dan penyederhanaan/simplifikasi peraturan di bidang penilaian;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Penilaian oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;

Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);

3. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);

4. Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 98);

5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 64/PMK.06/2016 tentang Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 637);

6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217/PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1862) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 229/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217/PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1745);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PENILAIAN OLEH PENILAI PEMERINTAH DI LINGKUNGAN DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian pada saat tertentu.
2. Penilai adalah pihak yang melakukan Penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
3. Penilai Pemerintah pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya disebut Penilai Pemerintah adalah Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang diberi tugas, wewenang, dan tanggung jawab untuk melakukan Penilaian, termasuk atas hasil Penilaiannya secara independen sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Pemohon Penilaian yang selanjutnya disebut Pemohon adalah pihak yang memiliki kewenangan untuk mengajukan permohonan Penilaian.

5. Pengelola Sektor adalah menteri/pimpinan lembaga, Pemerintah Daerah, atau pihak lain yang berdasarkan peraturan perundang-undangan sektoral diberikan kewenangan untuk melakukan pengelolaan Kekayaan Yang Dikuasai Negara.
6. Nilai Wajar adalah estimasi harga yang akan diterima dari penjualan aset atau dibayarkan untuk penyelesaian kewajiban antara pelaku pasar yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar pada tanggal Penilaian.
7. Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan.
8. Nilai Likuidasi adalah estimasi nilai properti yang dijual melalui Lelang setelah memperhitungkan risiko penjualannya.
9. Nilai Ekonomi adalah estimasi nilai atas pemanfaatan sumber daya alam secara fisik, baik langsung maupun tidak langsung dan/atau nilai yang mencerminkan keberlanjutan akan fungsi dan/atau manfaat sumber daya alam.
10. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.
11. Penjualan Tanpa Melalui Lelang adalah penjualan barang yang dilakukan oleh Penanggung Hutang atau Penjamin Hutang dengan persetujuan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang.

12. Penebusan adalah pembayaran yang dilakukan oleh Penjamin Hutang untuk mengambil kembali Barang Jaminan.
13. Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa yang selanjutnya disingkat ABMA/T adalah aset yang dikuasai Negara berdasarkan:
  - a. Peraturan Penguasa Perang Pusat Nomor Prt/032/PEPERPU/1958 jo. Keputusan Penguasa Perang Pusat Nomor Kpts/Peperpu/0439/1958 jo. Undang-Undang Nomor 50 Prp. Tahun 1960;
  - b. Penetapan Presiden Nomor 2 Tahun 1962;
  - c. Penetapan Presiden Nomor 4 Tahun 1962 jo. Keputusan Presiden/Panglima Tertinggi ABRI/Pemimpin Besar Revolusi Nomor 52/KOTI/1964; dan
  - d. Instruksi Radiogram Kaskogam Nomor T0403/G5/5/66.
14. Benda Sitaan adalah semua benda yang disita oleh penyidik, penuntut umum atau pejabat yang berwenang untuk menyita barang guna keperluan barang bukti dalam proses penyidikan, penuntutan, dan peradilan, atau sebagai jaminan untuk melunasi utang pajak, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
15. Barang Jaminan adalah harta kekayaan milik Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang yang diserahkan sebagai jaminan penyelesaian hutang.
16. Harta Kekayaan Lain adalah harta kekayaan milik Penanggung Hutang yang tidak diikat sebagai jaminan hutang namun berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan menjadi jaminan penyelesaian hutang.
17. Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

18. Kekayaan Yang dikuasai Negara adalah kekayaan negara atas bumi, air, udara, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, serta kekayaan lainnya dalam wilayah dan yurisdiksi Republik Indonesia yang dikelola untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.
19. Basis Data adalah kumpulan data dan informasi pendukung lainnya yang berkaitan dengan Penilaian yang disimpan dalam media penyimpanan data.
20. Entitas adalah suatu unit usaha, dengan aktivitas atau berfokus pada kegiatan ekonomi dari unit tersebut.
21. Ekuitas adalah hak residual atas aktiva perusahaan setelah dikurangi semua kewajiban.
22. Kerugian Ekonomis adalah kerugian yang diakibatkan oleh suatu kegiatan atau peristiwa tertentu sebagai bagian dari tindakan korporasi atau atas transaksi material.
23. Instrumen Keuangan adalah kontrak yang mengakibatkan hak atau kewajiban antara pihak-pihak tertentu untuk menerima atau membayar secara tunai atau bentuk pembayaran keuangan lain, atau instrumen Ekuitas.
24. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya disebut Direktorat Jenderal adalah unit eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang Penilaian.
25. Kantor Pusat adalah Kantor Pusat Direktorat Jenderal.
26. Kantor Wilayah adalah Kantor Wilayah pada Direktorat Jenderal.
27. Kantor Pelayanan adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada Direktorat Jenderal.
28. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.
29. Direktur Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya disebut Direktur Jenderal adalah salah satu pejabat unit eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang Penilaian.

30. Direktur Penilaian yang selanjutnya disebut Direktur adalah pejabat unit eselon II di lingkungan Direktorat Jenderal yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang Penilaian.

#### Pasal 2

- (1) Peraturan Menteri ini mengatur Penilaian yang meliputi:
- a. Penilaian properti;
  - b. Penilaian bisnis; dan
  - c. Penilaian sumber daya alam.
- (2) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penilai Pemerintah secara:
- a. perorangan; atau
  - b. tim Penilai.

#### Pasal 3

Jenis nilai yang dihasilkan dari Penilaian meliputi:

- a. Nilai Wajar;
- b. Nilai Pasar;
- c. Nilai Likuidasi;
- d. Nilai Ekonomi; dan/atau
- e. nilai lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB II

### TATA CARA PENILAIAN

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 4

Tata cara Penilaian meliputi:

- a. permohonan atau penugasan Penilaian;
- b. pelaksanaan Penilaian; dan
- c. kaji ulang laporan Penilaian.

Bagian Kedua  
Permohonan atau Penugasan Penilaian

Paragraf 1  
Umum

Pasal 5

- (1) Penilaian dilakukan berdasarkan permohonan.
- (2) Dalam hal diperlukan, Penilaian dapat dilakukan berdasarkan penugasan dari Menteri dan/atau Direktur Jenderal.

Paragraf 2  
Permohonan Penilaian

Pasal 6

- (1) Permohonan Penilaian diajukan secara tertulis oleh Pemohon.
- (2) Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pihak yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan memiliki kewenangan untuk mengajukan permohonan Penilaian, termasuk didalamnya Pengelola Sektor untuk Penilaian sumber daya alam.
- (3) Permohonan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan:
  - a. identitas objek yang dimohonkan;
  - b. jenis nilai yang dimohonkan; dan
  - c. data dan informasi yang terkait dengan objek yang dimohonkan.
- (4) Kelengkapan dan kebenaran atas data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemohon.



### Pasal 7

- (1) Permohonan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) mengikuti ketentuan sebagai berikut:
  - a. untuk Penilaian properti, disampaikan kepada:
    1. Direktur, untuk kewenangan Penilaian oleh Penilai Pemerintah di Kantor Pusat;
    2. Kepala Kantor Wilayah, untuk kewenangan Penilaian oleh Penilai Pemerintah di Kantor Wilayah; atau
    3. Kepala Kantor Pelayanan, untuk kewenangan Penilaian oleh Penilai Pemerintah di Kantor Pelayanan.
  - b. untuk Penilaian bisnis, disampaikan kepada Direktur.
  - c. untuk Penilaian sumber daya alam, disampaikan kepada Direktur.
- (2) Permohonan Penilaian bisnis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diteruskan oleh Direktur kepada Kepala Kantor Wilayah sesuai lokasi kantor pusat Entitas objek Penilaian.
- (3) Permohonan Penilaian sumber daya alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diteruskan oleh Direktur kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pelayanan sesuai lokasi objek Penilaian.

### Paragraf 3

#### Permintaan dan Penyampaian

#### Kelengkapan Data dan Informasi Permohonan Penilaian

### Pasal 8

- (1) Dalam hal data dan informasi yang disampaikan belum lengkap, penerima permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 meminta kelengkapan data dan informasi kepada Pemohon.

- (2) Pemohon menyampaikan kelengkapan data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 15 (lima belas) hari kerja sejak tanggal surat permintaan kelengkapan data.
- (3) Dalam hal Pemohon tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), berkas permohonan Penilaian dikembalikan secara tertulis kepada Pemohon.

Bagian Ketiga  
Pelaksanaan Penilaian

Paragraf 1  
Umum

Pasal 9

Pelaksanaan Penilaian meliputi:

- a. identifikasi atas permohonan atau penugasan Penilaian;
- b. penentuan tujuan Penilaian;
- c. pengumpulan data dan informasi;
- d. analisis data dan informasi;
- e. penentuan pendekatan Penilaian;
- f. simpulan nilai; dan
- g. penyusunan laporan Penilaian.

Paragraf 2

Identifikasi atas Permohonan atau Penugasan Penilaian

Pasal 10

Identifikasi atas permohonan atau penugasan Penilaian dilakukan dengan cara verifikasi atas:

- a. kelengkapan data dan informasi permohonan atau penugasan Penilaian; dan
- b. kelayakan data dan informasi permohonan atau penugasan Penilaian.



Paragraf 3  
Penentuan Tujuan Penilaian

Pasal 11

Penilai Pemerintah menentukan tujuan Penilaian berdasarkan permohonan atau penugasan Penilaian.

Paragraf 4  
Pengumpulan Data dan Informasi

Pasal 12

- (1) Pengumpulan data dan informasi didahului dengan menghimpun data dan informasi awal yang berasal dari permohonan atau penugasan Penilaian atau Basis Data.
- (2) Pengumpulan data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penilai Pemerintah melalui:
  - a. survei lapangan; atau
  - b. tanpa survei lapangan.
- (3) Pengumpulan data dan informasi melalui survei lapangan dilaksanakan dengan peninjauan langsung.
- (4) Dalam hal peninjauan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dimungkinkan, dapat dilakukan survei lapangan tanpa peninjauan langsung dengan syarat dan kondisi paling sedikit:
  - a. lokasi objek Penilaian tidak dapat dijangkau oleh Penilai Pemerintah;
  - b. tersedianya jaringan teknologi informasi yang memadai di lokasi objek Penilaian untuk dilakukan panggilan video (*video call*);
  - c. data dan informasi lain di luar objek Penilaian dimungkinkan diperoleh dari sumber data sekunder;
  - d. penguasa/pemilik objek Penilaian bersedia memfasilitasi pelaksanaan pengumpulan data dan informasi melalui survei lapangan dengan tanpa peninjauan langsung oleh Penilai Pemerintah; dan
  - e. objek Penilaian merupakan selain tanah.

- (5) Pengumpulan data dan informasi tanpa survei lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan untuk Penilaian terhadap objek selain tanah dengan menggunakan *desktop valuation* sepanjang terdapat petunjuk teknis Penilaian yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal.

#### Pasal 13

Pengumpulan data dan informasi melalui survei lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf a dilakukan dengan cara:

- a. mencocokkan kebenaran data dan informasi awal dengan kondisi objek Penilaian; dan
- b. mengumpulkan data dan informasi lain yang berkaitan dengan pelaksanaan Penilaian.

#### Pasal 14

- (1) Pengumpulan data dan informasi melalui survei lapangan dengan peninjauan langsung dituangkan dalam Berita Acara Survei Lapangan (BASL) yang paling sedikit memuat:
  - a. nomor BASL;
  - b. hari dan tanggal pelaksanaan survei lapangan;
  - c. keterangan bahwa survei lapangan dilaksanakan dengan cara peninjauan langsung;
  - d. deskripsi hasil survei atas objek Penilaian;
  - e. nama dan tanda tangan Penilai Pemerintah yang melaksanakan survei lapangan; dan
  - f. nama dan tanda tangan pihak pendamping/saksi pelaksanaan survei lapangan.
- (2) Pengumpulan data dan informasi melalui survei lapangan tanpa peninjauan langsung dituangkan dalam BASL yang paling sedikit memuat:
  - a. nomor BASL;
  - b. hari dan tanggal pelaksanaan survei lapangan;

- c. keterangan bahwa survei lapangan dilaksanakan tanpa peninjauan langsung;
  - d. deskripsi hasil survei atas objek Penilaian;
  - e. nama dan tanda tangan Penilai Pemerintah yang melaksanakan survei lapangan; dan
  - f. bukti pendukung telah dilaksanakannya survei lapangan tanpa peninjauan langsung.
- (3) Pengumpulan data dan informasi tanpa survei lapangan didasarkan pada data dan informasi sebagaimana tertuang dalam:
- a. formulir pendataan yang disampaikan oleh Pengelola Barang, Pengguna/Kuasa Pengguna Barang, atau Pemohon, yang paling sedikit memuat:
    - 1. deskripsi objek Penilaian;
    - 2. tanggal pendataan; dan
    - 3. nama dan tanda tangan dari pihak yang melakukan pendataan,untuk Penilaian properti dan Penilaian bisnis; atau
  - b. Berita Acara Pengumpulan Data (BAPD), yang paling sedikit memuat:
    - 1. deskripsi objek Penilaian;
    - 2. tanggal BAPD; dan
    - 3. data yang diperoleh oleh Penilai Pemerintah, untuk Penilaian sumber daya alam.
- (4) Formulir sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilengkapi dengan surat keterangan dari Pengelola Barang, Pengguna/Kuasa Pengguna Barang, atau Pemohon yang menyatakan bahwa data dan informasi yang tercantum dalam formulir sesuai dengan kondisi yang ada.

#### Pasal 15

- (1) Pengumpulan data dan informasi melalui survei lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf a dapat tidak dilakukan dalam hal:
- a. pihak yang menguasai objek Penilaian tidak kooperatif;

- b. adanya pihak lain yang melakukan tindakan menghambat;
  - c. tidak terjaminnya keamanan/keselamatan Penilai Pemerintah;
  - d. terjadi peristiwa yang dikategorikan sebagai keadaan kahar (*force majeure*); dan/atau
  - e. objek Penilaian tidak dapat diketahui keberadaannya atau tidak dapat ditemukan.
- (2) Terhadap tidak dilakukannya survei lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat Berita Acara Tidak Dapat Melakukan Survei Lapangan (BATSL) yang paling sedikit memuat:
- a. nomor BATSL;
  - b. hari dan tanggal pembuatan BATSL;
  - c. penyebab tidak dapat dilakukannya pengumpulan data dan informasi melalui survei lapangan;
  - d. nama dan tanda tangan Penilai Pemerintah yang membuat BATSL; dan
  - e. nama dan tanda tangan pihak yang mengetahui penyebab tidak dapat dilaksanakannya survei lapangan.
- (3) Dalam hal Penilai Pemerintah tidak dapat melakukan survei lapangan, maka:
- a. Penilaian tidak dilanjutkan prosesnya; dan
  - b. berkas permohonan Penilaian dikembalikan kepada Pemohon.

#### Pasal 16

- (1) Dalam hal ditemukan fakta baru terkait objek Penilaian pada saat pelaksanaan survei lapangan, Penilai Pemerintah meminta tambahan data dan informasi Penilaian kepada Pemohon, yang dituangkan dalam Berita Acara Tambahan Kebutuhan Data (BATKD) yang paling sedikit memuat:
- a. nomor BATKD;
  - b. hari dan tanggal pembuatan BATKD;



- c. dokumen atau data dan informasi pendukung yang perlu ditambahkan;
  - d. nama dan tanda tangan Penilai Pemerintah yang membuat BATKD; dan
  - e. nama dan tanda tangan pihak pendamping/saksi pelaksanaan survei lapangan.
- (2) Batas waktu penerimaan tambahan data dan informasi pendukung Penilaian paling lama 15 (lima belas) hari kerja sejak tanggal BATKD ditandatangani.
- (3) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terlampaui dan Pemohon tidak memberikan tambahan data dan informasi sebagaimana yang tertuang dalam BATKD, maka:
- a. Penilaian tidak dilanjutkan prosesnya; dan
  - b. berkas permohonan Penilaian dikembalikan kepada Pemohon.

#### Paragraf 5

#### Analisis Data dan Informasi

#### Pasal 17

Analisis data dan informasi dilakukan berdasarkan data dan informasi yang diperoleh, baik yang berasal dari berkas permohonan atau penugasan, Basis Data, maupun pengumpulan data dan informasi.

#### Paragraf 6

#### Penentuan Pendekatan Penilaian

#### Pasal 18

- (1) Berdasarkan analisis data dan informasi, Penilai Pemerintah menentukan pendekatan Penilaian yang akan digunakan dalam melaksanakan Penilaian.
- (2) Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. pendekatan pasar;

- b. pendekatan biaya;
  - c. pendekatan pendapatan;
  - d. pendekatan aset; dan
  - e. pendekatan lainnya.
- (3) Pendekatan pasar merupakan teknik Penilaian yang dilakukan untuk mengestimasi nilai objek Penilaian dengan cara mempertimbangkan data penjualan dan/atau data penawaran dari objek pembandingan sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait melalui proses perbandingan.
- (4) Pendekatan biaya merupakan teknik Penilaian yang dilakukan untuk mengestimasi nilai objek Penilaian dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek Penilaian atau penggantinya pada waktu Penilaian dilakukan kemudian dikurangi dengan penyusutan fisik atau penyusutan teknis, keusangan fungsional, dan/atau keusangan ekonomis.
- (5) Pendekatan pendapatan merupakan teknik Penilaian yang dilakukan untuk mengestimasi nilai objek Penilaian dengan cara mempertimbangkan pendapatan dan biaya yang berhubungan dengan objek Penilaian melalui proses kapitalisasi langsung atau pendiskontoan.
- (6) Pendekatan aset merupakan teknik Penilaian yang dilakukan untuk mengestimasi nilai objek Penilaian berdasarkan laporan keuangan historis objek Penilaian, dengan cara menyesuaikan seluruh aset dan kewajiban.
- (7) Pendekatan lainnya merupakan pendekatan Penilaian selain pendekatan pasar, pendekatan biaya, pendekatan pendapatan, dan pendekatan aset.

#### Pasal 19

- (1) Penilai Pemerintah dapat memilih pendekatan yang dianggap paling mencerminkan nilai objek Penilaian.
- (2) Penilai Pemerintah dapat menggunakan lebih dari 1 (satu) pendekatan Penilaian.



- (3) Dalam hal digunakan lebih dari 1 (satu) pendekatan Penilaian, Penilai Pemerintah:
  - a. melakukan rekonsiliasi berdasarkan bobot atas indikasi nilai dari pendekatan yang digunakan; atau
  - b. memilih pendekatan yang dianggap paling mencerminkan nilai objek Penilaian.
- (4) Bobot atas indikasi nilai dari masing-masing pendekatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a ditentukan berdasarkan pertimbangan profesional Penilai Pemerintah.

#### Paragraf 7

#### Simpulan Nilai

#### Pasal 20

Hasil perhitungan nilai dengan menggunakan 1 (satu) pendekatan Penilaian atau hasil rekonsiliasi lebih dari 1 (satu) pendekatan Penilaian, dituangkan dalam simpulan nilai.

#### Pasal 21

- (1) Simpulan nilai dicantumkan dalam satuan mata uang Rupiah.
- (2) Dalam hal perhitungan nilai menggunakan mata uang asing, simpulan nilai dicantumkan dengan mengonversikan mata uang asing dengan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal Penilaian.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), simpulan nilai dapat dicantumkan dalam satuan mata uang asing sesuai dengan permohonan atau penugasan.

#### Pasal 22

- (1) Simpulan nilai dibulatkan dalam ribuan terdekat.
- (2) Dalam hal simpulan nilai dicantumkan dalam satuan mata uang asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2), simpulan nilai tidak dibulatkan.

Paragraf 8  
Penyusunan Laporan Penilaian

Pasal 23

- (1) Hasil Penilaian dituangkan dalam laporan Penilaian.
- (2) Laporan Penilaian paling sedikit memuat:
  - a. pernyataan Penilai Pemerintah;
  - b. asumsi dan syarat pembatas;
  - c. uraian objek Penilaian;
  - d. tujuan Penilaian;
  - e. tanggal survei lapangan, tanggal surat keterangan, atau tanggal BAPD;
  - f. tanggal Penilaian;
  - g. hasil analisis data dan informasi;
  - h. pendekatan Penilaian; dan
  - i. simpulan nilai.

Pasal 24

Laporan Penilaian ditulis dalam bahasa Indonesia.

Pasal 25

- (1) Kendali mutu atas laporan Penilaian dilakukan dengan penelaahan atas konsep laporan Penilaian melalui kegiatan pemaparan.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kendali mutu atas laporan Penilaian dalam rangka penyusunan laporan keuangan pemerintah dilakukan dengan pengecekan dalam bentuk lembar pemeriksaan (*routing slip*) atas konsep laporan Penilaian.
- (3) Pelaksanaan kendali mutu atas laporan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) meliputi:
  - a. administrasi laporan Penilaian; dan
  - b. prosedur dan penerapan metode Penilaian.
- (4) Pelaksanaan kendali mutu atas laporan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2)

dilaksanakan oleh Penilai Pemerintah yang ditunjuk, sebelum laporan Penilaian ditandatangani.

- (5) Pelaksanaan kendali mutu atas laporan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat dilaksanakan secara langsung dan/atau virtual.
- (6) Pelaksanaan teknis kendali mutu atas laporan Penilaian dilakukan sesuai dengan pedoman yang diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

#### Pasal 26

- (1) Laporan Penilaian berlaku paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal Penilaian.
- (2) Tanggal Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
  - a. merupakan tanggal terakhir survei lapangan, dalam hal Penilaian dilakukan dengan survei lapangan;
  - b. merupakan tanggal diterbitkannya surat keterangan dari Pengelola Barang, Pengguna/Kuasa Pengguna Barang, atau dari Pemohon, dalam hal Penilaian dilakukan tanpa survei lapangan untuk Penilaian properti dan Penilaian bisnis; atau
  - c. merupakan tanggal terakhir BAPD, dalam hal Penilaian dilakukan tanpa survei lapangan untuk Penilaian sumber daya alam.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
  - a. laporan Penilaian tetap berlaku sampai dengan dicantumkan nilai pada neraca untuk:
    1. Penilaian dalam rangka penyusunan neraca Pemerintah Pusat; atau
    2. Penilaian sumber daya alam dalam rangka penyusunan neraca sumber daya alam;
  - b. laporan Penilaian tetap berlaku sampai dengan tanggal surat permohonan persetujuan dari Menteri kepada Presiden/Dewan Perwakilan Rakyat, untuk Penilaian dalam rangka pemindahtanganan yang memerlukan persetujuan Presiden/Dewan

Perwakilan Rakyat, sepanjang konsep surat tersebut disampaikan oleh Direktur Jenderal pada masa berlaku laporan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1); atau

- c. laporan Penilaian tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak tanggal Penilaian, untuk Penilaian sumber daya alam dalam rangka selain penyusunan neraca sumber daya alam.
- (4) Laporan Penilaian dapat dilakukan revisi sepanjang masa berlaku laporan Penilaian belum berakhir dan belum digunakan sesuai tujuan Penilaian.
  - (5) Dalam hal dilakukan revisi atas laporan Penilaian, Penilai Pemerintah:
    - a. menyatakan dalam laporan Penilaian revisi bahwa laporan tersebut merupakan revisi atas laporan Penilaian yang sekaligus membatalkan laporan Penilaian sebelumnya dengan mencantumkan nomor dan tanggal laporan Penilaian yang dibatalkan;
    - b. menyatakan alasan dilakukan revisi;
    - c. membuat kertas kerja revisi; dan
    - d. menggunakan nomor laporan Penilaian yang berbeda dengan nomor laporan Penilaian sebelumnya.

#### Bagian Keempat

#### Kaji Ulang Laporan Penilaian

#### Pasal 27

- (1) Dalam rangka pembinaan Penilai Pemerintah dan peningkatan kualitas laporan Penilaian, dilakukan kaji ulang terhadap laporan Penilaian yang disusun oleh Penilai Pemerintah.
- (2) Kaji ulang laporan Penilaian dilakukan atas:
  - a. administrasi laporan Penilaian; dan
  - b. prosedur dan penerapan metode Penilaian.



- (3) Kaji ulang dilakukan terhadap laporan Penilaian, kecuali terhadap laporan Penilaian dalam rangka penyusunan neraca Pemerintah Pusat.
- (4) Kaji ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan pada pemenuhan standar laporan Penilaian yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal.
- (5) Kaji ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan antara lain pada:
  - a. pemenuhan prosedur Penilaian;
  - b. ketepatan penggunaan asumsi;
  - c. ketepatan pernyataan;
  - d. penggunaan pendekatan Penilaian;
  - e. konsistensi penyesuaian dan/atau pembobotan;
  - f. kebenaran perhitungan; dan
  - g. konsistensi analisis dan simpulan yang dibuat.

#### Pasal 28

- (1) Laporan Penilaian yang dibuat oleh Penilai Pemerintah dari Kantor Pelayanan dilakukan kaji ulang oleh Penilai Pemerintah dari Kantor Wilayah yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah.
- (2) Laporan Penilaian yang dibuat oleh Penilai Pemerintah dari Kantor Wilayah dilakukan kaji ulang oleh Penilai Pemerintah dari Kantor Pusat yang ditunjuk oleh Direktur.
- (3) Laporan Penilaian yang dibuat oleh Penilai Pemerintah dari Kantor Pusat dilakukan kaji ulang oleh Penilai Pemerintah dari Kantor Pusat yang ditunjuk oleh Direktur.

#### Pasal 29

- (1) Penilai Pemerintah yang melakukan kaji ulang memberikan pendapat atas laporan Penilaian dalam bentuk kertas kerja kaji ulang laporan Penilaian.
- (2) Pendapat atas laporan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai bahan pembinaan Penilai Pemerintah.



BAB III  
PENILAIAN PROPERTI

Bagian Kesatu  
Objek Penilaian Properti

Pasal 30

- (1) Penilaian properti dilakukan atas objek Penilaian berupa:
  - a. tanah dan/atau bangunan; dan/atau
  - b. selain tanah dan/atau bangunan, termasuk aset tak berwujud.
- (2) Objek Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan:
  - a. Barang Milik Negara;
  - b. Benda Sitaan, kecuali Benda Sitaan yang termasuk dalam kategori barang lekas busuk/rusak sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana;
  - c. Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain;
  - d. ABMA/T;
  - e. barang yang akan ditetapkan status penggunaannya menjadi Barang Milik Negara;
  - f. kekayaan negara lain-lain;
  - g. Barang Milik Daerah dan/atau kekayaan daerah;
  - h. aset Badan Usaha Milik Negara atau badan hukum yang di dalamnya terdapat kepemilikan negara;
  - i. aset Badan Usaha Milik Daerah;
  - j. aset lembaga atau badan hukum nonswasta lainnya;
  - k. barang yang akan menjadi Barang Milik Negara/ Daerah melalui cara pembelian, pembebasan, tukar menukar, atau hibah tanpa perolehan; dan
  - l. objek selain dari objek sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf k yang terkait dengan penyelenggaraan pemerintahan negara atau pelaksanaan kebijakan Pemerintah Pusat.



Bagian Kedua  
Data dan Informasi yang  
Menjadi Persyaratan dalam Penilaian Properti

Pasal 31

Data dan informasi yang menjadi persyaratan untuk Penilaian properti meliputi:

- a. latar belakang permohonan;
- b. tujuan Penilaian;
- c. deskripsi objek Penilaian;
- d. fotokopi bukti kepemilikan/dokumen legalitas objek Penilaian;
- e. fotokopi dokumen penatausahaan barang; dan
- f. fotokopi Berita Acara Penyitaan, untuk objek Penilaian berupa Benda Sitaan.

Pasal 32

Tujuan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf b untuk mendapatkan nilai sesuai permohonan atas:

- a. Penilaian Barang Milik Negara dalam rangka:
  1. penyusunan neraca Pemerintah Pusat;
  2. pemanfaatan;
  3. pemindahtanganan; atau
  4. pelaksanaan kegiatan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan Barang Milik Negara, antara lain surat berharga syariah negara dan asuransi Barang Milik Negara;
- b. Penilaian Benda Sitaan dalam rangka pengelolaan Benda Sitaan;
- c. Penilaian Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain dalam rangka:
  1. penjualan melalui Lelang;
  2. Penjualan Tanpa Melalui Lelang;
  3. Penebusan dengan nilai permohonan Penebusan di bawah nilai pembebanan; atau

4. keringanan hutang;
- d. Penilaian ABMA/T dalam rangka:
  1. pelepasan penguasaan kepada pihak ketiga dengan cara pembayaran kompensasi kepada Pemerintah;
  2. pengembalian keringanan kompensasi yang pernah diberikan oleh Pemerintah;
  3. pemantapan menjadi Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah/Barang Milik Desa; atau
  4. penatausahaan dan pemutakhiran data ABMA/T;
- e. Penilaian barang yang akan ditetapkan status penggunaannya menjadi Barang Milik Negara dalam rangka pengelolaan kekayaan negara; atau
- f. Penilaian aset/barang selain huruf a sampai dengan huruf e dilakukan dalam rangka kegiatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 33

Deskripsi objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf c paling sedikit meliputi:

- a. lokasi dan alamat objek, jumlah, dan luas bidang tanah dan/atau bangunan untuk objek Penilaian berupa tanah dan/atau bangunan;
- b. lokasi, spesifikasi, dan jumlah untuk objek Penilaian selain tanah dan/atau bangunan, serta ditambahkan:
  1. nama dan jenis barang, untuk objek Penilaian berupa Barang Milik Negara dan aset yang akan menjadi Barang Milik Negara;
  2. keterangan berat, untuk objek Penilaian berupa limbah padat (*scrap*); atau
  3. keterangan volume, untuk objek Penilaian berupa limbah cair.

### Pasal 34

- (1) Fotokopi bukti kepemilikan/dokumen legalitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf d, meliputi:



- a. fotokopi sertipikat, untuk objek Penilaian berupa tanah;
  - b. fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), untuk objek Penilaian berupa bangunan;
  - c. fotokopi bukti kepemilikan atas aset yang memiliki bukti kepemilikan, untuk objek Penilaian berupa selain tanah dan bangunan.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bukti kepemilikan dan dokumen penatausahaan untuk Penilaian Barang Milik Negara yang berasal dari barang rampasan negara, barang gratifikasi, dan aset lain-lain, meliputi:
- a. fotokopi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan fotokopi Berita Acara Penyitaan, untuk objek Penilaian Barang Milik Negara yang berasal dari barang rampasan negara;
  - b. fotokopi Keputusan Pimpinan Komisi Pemberantasan Korupsi tentang penetapan status kepemilikan gratifikasi menjadi milik Negara, untuk objek Penilaian Barang Milik Negara yang berasal dari barang gratifikasi;
  - c. fotokopi Berita Acara Serah Terima (BAST) Barang Milik Negara, untuk objek Penilaian Barang Milik Negara yang berasal dari aset lain-lain; atau
  - d. fotokopi penetapan dari kementerian yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang pendidikan dan kebudayaan yang menetapkan barang muatan kapal tenggelam sebagai Barang Milik Negara, untuk objek Penilaian berupa Barang Milik Negara yang berasal dari barang muatan kapal tenggelam.
- (3) Dalam hal objek Penilaian properti berupa tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a belum memiliki bukti kepemilikan/dokumen legalitas, dapat diganti dengan:

- a. fotokopi dokumen kepemilikan/penguasaan, seperti Akta Jual Beli (AJB), Girik, *Letter C*, Berita Acara Serah Terima (BAST) terkait perolehan barang, dan *ledger* jalan;
  - b. fotokopi daftar ABMA/T yang dimohonkan Penilaian sesuai yang tercantum dalam Lampiran Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur mengenai penyelesaian ABMA/T, untuk objek Penilaian berupa ABMA/T;
  - c. surat pernyataan bermeterai cukup dari Pemohon yang menyatakan tidak menguasai dokumen legalitas, untuk objek Penilaian berupa Benda Sitaan; atau
  - d. surat pernyataan tanggung jawab bermeterai cukup dari Pemohon yang menyatakan bahwa tanah tersebut benar-benar dimiliki/dikuasai untuk objek berupa:
    1. Barang Milik Negara;
    2. barang yang akan ditetapkan statusnya menjadi Barang Milik Negara; atau
    3. objek selain Barang Milik Negara, ABMA/T, Benda Sitaan, dan Barang Jaminan/Harta Kekayaan Lain.
- (4) Dalam hal objek Penilaian properti berupa bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan/atau dokumen lainnya, dapat diganti dengan:
- a. daftar pada Lampiran Peraturan Menteri Keuangan tentang ABMA/T, untuk objek Penilaian berupa ABMA/T; atau
  - b. surat keterangan tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, untuk objek Penilaian selain ABMA/T.
- (5) Dalam hal objek Penilaian properti berupa selain tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) huruf c belum memiliki bukti kepemilikan, dapat diganti dengan surat pernyataan bermeterai cukup yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

Bagian Ketiga  
Pengumpulan Data dan Informasi  
dalam Penilaian Properti

Pasal 35

- (1) Penilai Pemerintah mengumpulkan data dan informasi:
  - a. yang berkaitan dengan objek Penilaian;
  - b. yang berkaitan dengan objek pembandingan; dan/atau
  - c. lainnya yang diperlukan dalam pelaksanaan Penilaian.
- (2) Terhadap Penilaian properti berupa tanah, data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. data dan informasi objek Penilaian, antara lain:
    1. deskripsi fisik;
    2. dokumen kepemilikan; dan/atau
    3. data dan informasi lainnya;
  - b. data dan informasi objek pembandingan, antara lain:
    1. deskripsi fisik;
    2. data transaksi atau informasi harga transaksi dan/atau penawaran;
    3. informasi ganti rugi atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum;
    4. data harga penjualan secara Lelang; dan/atau
    5. data dan informasi lainnya; dan/atau
  - c. data dan informasi lain yang diperlukan dalam pelaksanaan Penilaian, antara lain:
    1. rencana tata ruang wilayah;
    2. fasilitas umum;
    3. tingkat diskonto; dan/atau
    4. tingkat inflasi.
- (3) Terhadap Penilaian properti berupa bangunan, data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. data dan informasi objek Penilaian, antara lain:
    - 1. tahun selesai dibangun;
    - 2. tahun renovasi/restorasi;
    - 3. kontruksi dan material;
    - 4. deskripsi fisik bangunan;
    - 5. denah konstruksi bangunan (*as built drawing*);
    - 6. spesifikasi bangunan;
    - 7. kondisi bangunan secara umum;
    - 8. sarana pelengkap;
    - 9. penggunaan bangunan; dan/atau
    - 10. data dan informasi lainnya;
  - b. data dan informasi objek pembanding, antara lain:
    - 1. data transaksi atau informasi harga transaksi dan/atau penawaran;
    - 2. data harga penjualan secara Lelang; dan/atau
    - 3. data dan informasi lainnya; dan/atau
  - c. data dan informasi lain yang diperlukan dalam pelaksanaan Penilaian, antara lain:
    - 1. data standar harga satuan bangunan; dan/atau
    - 2. rencana tata ruang wilayah.
- (4) Terhadap Penilaian properti selain tanah dan/atau bangunan, data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. data dan informasi objek Penilaian, antara lain:
    - 1. deskripsi objek;
    - 2. dokumen kepemilikan, jika ada; dan/atau
    - 3. data dan informasi lainnya;
  - b. data dan informasi objek pembanding, antara lain:
    - 1. data transaksi atau informasi harga transaksi dan/atau penawaran;
    - 2. data harga penjualan secara Lelang; dan/atau
    - 3. data dan informasi lainnya; dan/atau
  - c. data dan informasi lainnya yang diperlukan dalam pelaksanaan Penilaian.

Pasal 36

- (1) Data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) bersumber dari:
  - a. Pemohon;
  - b. Kementerian/Lembaga;
  - c. Pemerintah Daerah setempat;
  - d. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kepala Desa/Lurah, agen properti, dan/atau pengembang properti;
  - e. pihak yang berwenang dan/atau masyarakat yang menerima ganti rugi;
  - f. media cetak, media elektronik, media komunikasi, masyarakat sekitar, dan/atau media lainnya; dan/atau
  - g. sumber lainnya yang relevan.
- (2) Data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) bersumber dari:
  - a. Pemohon dan/atau pengguna bangunan;
  - b. instansi pemerintah dan/atau pihak terkait;
  - c. Pemerintah Daerah setempat; dan/atau
  - d. sumber lainnya yang relevan.
- (3) Data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) bersumber dari:
  - a. Pemohon dan/atau pengguna objek Penilaian;
  - b. pihak-pihak terkait; dan/atau
  - c. sumber lainnya yang relevan.

Bagian Keempat  
Analisis Data dan Informasi  
dalam Penilaian Properti

Pasal 37

- (1) Penilai Pemerintah melakukan analisis terhadap data dan informasi yang diperoleh dari permohonan dan pengumpulan data dan informasi.

- (2) Data dan informasi yang dipertimbangkan dalam analisis data dan informasi objek Penilaian berupa tanah meliputi:
- a. letak/lokasi;
  - b. jenis;
  - c. luas;
  - d. bentuk;
  - e. ukuran;
  - f. kontur;
  - g. elevasi;
  - h. fasilitas umum;
  - i. peruntukan area (*zoning*);
  - j. perizinan;
  - k. dokumen kepemilikan; dan/atau
  - l. data dan informasi lain yang terkait.
- (3) Data dan informasi yang dipertimbangkan dalam analisis data dan informasi objek Penilaian berupa bangunan meliputi:
- a. tahun selesai dibangun;
  - b. tahun renovasi/restorasi;
  - c. konstruksi dan material;
  - d. luas;
  - e. bentuk;
  - f. tinggi;
  - g. jumlah lantai;
  - h. kondisi bangunan secara umum;
  - i. sarana pelengkap;
  - j. penggunaan bangunan; dan/atau
  - k. data dan informasi lain yang terkait.
- (4) Data dan informasi yang dipertimbangkan dalam analisis data dan informasi objek Penilaian selain tanah dan/atau bangunan meliputi:
- a. jenis;
  - b. merek;
  - c. kapasitas;
  - d. tahun pembuatan;
  - e. harga perolehan;

- f. kondisi objek Penilaian secara umum; dan/atau
- g. data dan informasi lain yang terkait.

#### Pasal 38

- (1) Pelaksanaan proses analisis data dan informasi objek Penilaian berupa tanah atau tanah berikut bangunan didukung dengan:
  - a. analisis penggunaan tertinggi dan terbaik; dan
  - b. analisis pasar.
- (2) Pelaksanaan proses analisis data dan informasi untuk objek Penilaian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didukung dengan analisis pasar.

#### Pasal 39

- (1) Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan:
  - a. aspek legalitas;
  - b. aspek fisik;
  - c. aspek keuangan; dan
  - d. aspek produktivitas maksimal.
- (2) Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik dilakukan secara ringkas.

#### Pasal 40

Analisis pasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) huruf b dan ayat (2) dilakukan berdasarkan:

- a. aspek penawaran;
- b. aspek permintaan; dan
- c. aspek lain yang berpengaruh terhadap pasar.

Bagian Kelima  
Pendekatan Penilaian dalam Penilaian Properti

Pasal 41

Pendekatan Penilaian yang digunakan dalam Penilaian properti meliputi:

- a. pendekatan pasar;
- b. pendekatan biaya; dan/atau
- c. pendekatan pendapatan.

Pasal 42

- (1) Penilaian properti menggunakan pendekatan pasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf a dilakukan dengan tahapan:
  - a. mengumpulkan data dan informasi yang diperlukan terkait objek Penilaian dan objek pembandingan;
  - b. membandingkan objek Penilaian dengan objek pembandingan dengan menggunakan faktor pembandingan yang sesuai dan melakukan penyesuaian; dan
  - c. melakukan pembobotan terhadap indikasi nilai dari hasil penyesuaian untuk menghasilkan nilai.
- (2) Objek pembandingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mempunyai karakteristik yang sejenis dengan objek Penilaian.
- (3) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap perbedaan antara objek Penilaian dengan objek pembandingan.

Pasal 43

- (1) Perbedaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (3) terdiri dari:
  - a. perbedaan transaksional, antara lain:
    1. jenis dokumen, yaitu perbedaan hak kepemilikan seperti Sertipikat Hak Milik, Sertipikat Hak Guna Usaha, Sertipikat Hak Guna Bangunan, Sertipikat Hak Pakai, dan hak kepemilikan lainnya;



2. syarat dan jangka waktu pembiayaan, yaitu perbedaan berupa kemudahan pembiayaan yang meliputi syarat dan jangka waktu pembiayaan, seperti adanya subsidi atau bantuan pemerintah untuk pembelian properti tertentu;
  3. kondisi penjualan, yaitu perbedaan kondisi pelaksanaan penjualan, seperti penjualan yang dilakukan secara cepat, jual-beli antara pihak yang mempunyai hubungan tertentu, dan jual beli khusus seperti Lelang;
  4. biaya yang harus dikeluarkan setelah pembelian (*expenditure made immediately after purchase*), yaitu biaya yang seharusnya dikeluarkan oleh pembeli untuk mendapatkan penguasaan fisik objek Penilaian, seperti biaya pengosongan; dan/atau
  5. kondisi pasar, dicerminkan dari data historis transaksi, seperti perbedaan waktu transaksi objek pembanding dengan tanggal Penilaian; dan
- b. perbedaan non-transaksional, antara lain:
1. lokasi dan lingkungan, yaitu perbedaan letak, kondisi masyarakat sekitar, dan/atau jarak ke pusat bisnis/*Central Business District (CBD)*;
  2. karakteristik fisik, perbedaan bentuk, dimensi, elevasi, luas, kondisi, umur, desain, dan/atau spesifikasi;
  3. peruntukan, yaitu perbedaan terkait tata ruang dan/atau peruntukan area (*zoning*);
  4. aksesibilitas, yaitu perbedaan dalam kemudahan untuk mencapai lokasi objek; dan/atau
  5. fasilitas, yaitu perbedaan dalam ketersediaan jaringan listrik, jaringan air, jaringan telepon, dan fasilitas sosial.

- (2) Terhadap perbedaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan proses penyesuaian secara 2 (dua) tahap, yaitu:
  - a. penyesuaian atas perbedaan transaksional; dan
  - b. penyesuaian atas perbedaan non-transaksional.
- (3) Proses penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan cara menambahkan atau mengurangi dalam persentase atau jumlah dalam satuan mata uang.
- (4) Besarnya persentase atau jumlah dalam satuan mata uang dari proses penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijumlahkan untuk memperoleh jumlah penyesuaian.
- (5) Jumlah penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) digunakan untuk menentukan besarnya indikasi nilai objek Penilaian.
- (6) Indikasi nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan untuk mendapatkan nilai dengan cara pembobotan.

#### Pasal 44

- (1) Dalam hal Penilaian dilakukan dalam rangka penjualan Barang Milik Negara secara Lelang, maka untuk mendapatkan nilai, indikasi nilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (5) dilakukan pembobotan dan dikurangkan faktor pengurang berupa bea Lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Faktor pengurang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal belum terdapat ketentuan pengurangan oleh Pengelola Barang dalam peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan Barang Milik Negara.

#### Pasal 45

- (1) Penilaian dengan menggunakan pendekatan biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf b

dilakukan dengan tahapan:

- a. menghitung biaya pembuatan baru atau biaya penggantian baru objek Penilaian;
  - b. menghitung besarnya penyusutan dan/atau keusangan objek Penilaian; dan
  - c. mengurangi biaya pembuatan baru atau penggantian baru dengan penyusutan dan/atau keusangan objek Penilaian untuk menghasilkan nilai.
- (2) Dalam hal Penilaian dilakukan dalam rangka pemindahtanganan Barang Milik Negara melalui penjualan secara Lelang, nilai diperoleh dengan cara:
- a. mengurangi biaya pembuatan baru atau penggantian baru dengan penyusutan dan/atau keusangan objek Penilaian; dan
  - b. hasilnya dikurangkan dengan faktor pengurang berupa bea Lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Faktor pengurang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan dalam hal belum terdapat ketentuan pengurangan oleh Pengelola Barang dalam peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan Barang Milik Negara.

#### Pasal 46

- (1) Perhitungan biaya pembuatan baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) huruf a dilakukan dalam hal pada saat pelaksanaan Penilaian, seluruh informasi biaya pembuatan/perolehan dan/atau material objek Penilaian dapat diperoleh di pasaran.
- (2) Perhitungan biaya penggantian baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) huruf a dilakukan dalam hal pada saat pelaksanaan Penilaian, seluruh atau sebagian informasi biaya pembuatan/perolehan dan/atau material objek Penilaian tidak dapat diperoleh di pasaran.

Pasal 47

- (1) Dalam hal objek Penilaian berupa bangunan, Penilaian memperhitungkan biaya langsung dan biaya tidak langsung.
- (2) Biaya langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi biaya material, biaya upah, dan/atau biaya peralatan.
- (3) Biaya tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi biaya jasa tenaga ahli, pajak, asuransi, dan/atau *overhead cost*.
- (4) Besaran biaya langsung dan biaya tidak langsung menggunakan Petunjuk Teknis Penilaian yang ditetapkan dengan Keputusan Direktur Jenderal.

Pasal 48

Penyusutan dan/atau keusangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) huruf c meliputi:

- a. penyusutan fisik;
- b. keusangan fungsional; dan/atau
- c. keusangan ekonomis.

Pasal 49

- (1) Besaran penyusutan fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf a diperoleh dari hasil perkalian antara persentase penyusutan fisik dengan biaya pembuatan/penggantian baru objek Penilaian.
- (2) Persentase penyusutan fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan oleh Penilai Pemerintah berdasarkan tabel penyusutan fisik dan/atau formula perhitungan penyusutan fisik yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal.

Pasal 50

Keusangan fungsional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf b diperhitungkan dalam hal terdapat:

- a. perubahan fungsi objek Penilaian; dan/atau

- b. ketidaksesuaian objek Penilaian dengan standar yang berlaku umum.

#### Pasal 51

Keusangan ekonomis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf c diperhitungkan dalam hal terdapat kondisi eksternal yang mengurangi nilai objek Penilaian.

#### Pasal 52

- (1) Keusangan fungsional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 dan/atau keusangan ekonomis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 diperhitungkan setelah nilai pembuatan baru atau penggantian baru dikurangi dengan penyusutan fisik.
- (2) Besaran keusangan fungsional dan/atau keusangan ekonomis ditentukan oleh Penilai Pemerintah berdasarkan:
  - a. perhitungan keusangan ekonomis dan keusangan fungsional; atau
  - b. tabel keusangan ekonomis dan keusangan fungsional yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal.

#### Pasal 53

- (1) Penilaian dengan menggunakan pendekatan pendapatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf c dilakukan dengan tahapan:
  - a. mengestimasi pendapatan kotor efektif per tahun yang dihasilkan oleh objek Penilaian;
  - b. mengestimasi pendapatan bersih per tahun yang dihasilkan oleh objek Penilaian;
  - c. menentukan tingkat kapitalisasi dan/atau tingkat diskonto yang sesuai; dan
  - d. menghitung nilai kini dari pendapatan bersih sebagaimana dimaksud pada huruf b dengan tingkat kapitalisasi dan/atau tingkat diskonto sebagaimana dimaksud pada huruf c, untuk menghasilkan nilai.

- (2) Dalam hal Penilaian dilakukan dalam rangka pemindahtanganan Barang Milik Negara melalui penjualan secara Lelang, nilai diperoleh dengan cara:
  - a. mengurangi nilai kini dari pendapatan bersih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dengan tingkat kapitalisasi dan/atau tingkat diskonto sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c; dan
  - b. hasilnya dikurangkan dengan faktor pengurang berupa bea Lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Faktor pengurang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan dalam hal belum terdapat ketentuan pengurangan oleh Pengelola Barang dalam peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan Barang Milik Negara.
- (4) Pendapatan kotor efektif per tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diperoleh dengan tahapan:
  - a. mengurangi pendapatan kotor potensial dengan kerugian pendapatan tak tertagih dan kerugian karena kekosongan; dan
  - b. menambahkan hasil pengurangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dengan pendapatan lain-lain.
- (5) Pendapatan bersih objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) huruf b diperoleh dengan cara mengurangi pendapatan kotor efektif per tahun dengan biaya operasional.

#### Pasal 54

- (1) Nilai objek Penilaian dapat diperoleh dengan:
  - a. metode kapitalisasi langsung; atau
  - b. metode arus kas yang didiskontokan.
- (2) Metode kapitalisasi langsung dilakukan dengan cara mengkapitalisasi langsung pendapatan bersih objek Penilaian dengan tingkat kapitalisasi tertentu.

- (3) Metode arus kas yang didiskontokan dilakukan dengan cara mengalikan proyeksi pendapatan bersih objek Penilaian dengan tingkat diskonto tertentu.

## BAB IV PENILAIAN BISNIS

### Bagian Kesatu Objek Penilaian Bisnis

#### Pasal 55

Penilaian bisnis dilakukan atas objek Penilaian berupa:

- a. Entitas;
- b. Ekuitas;
- c. Kerugian Ekonomis yang diakibatkan oleh suatu kegiatan atau peristiwa tertentu;
- d. Instrumen Keuangan; dan/atau
- e. objek Penilaian bisnis lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Bagian Kedua Data dan Informasi yang Menjadi Persyaratan dalam Penilaian Bisnis

#### Pasal 56

- (1) Data dan informasi untuk permohonan Penilaian bisnis meliputi:
  - a. latar belakang permohonan Penilaian;
  - b. tujuan Penilaian; dan
  - c. deskripsi objek Penilaian.
- (2) Selain data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal Penilaian dilakukan terhadap objek Penilaian berupa Entitas dan Ekuitas yang masih beroperasi, diperlukan data dan informasi sebagai berikut:

- a. laporan keuangan tahunan yang telah diaudit:
    1. paling sedikit 3 (tiga) tahun terakhir; atau
    2. sejak berdirinya objek Penilaian, dalam hal perusahaan beroperasi kurang dari 3 (tiga) tahun;
  - b. laporan keuangan interim yang tidak diaudit dan/atau surat keterangan dari Pengelola atau Pemohon; dan
  - c. rencana bisnis dan proyeksi keuangan perusahaan dalam jangka waktu paling singkat 5 (lima) tahun ke depan, atau disesuaikan dengan sisa umur dari fasilitas produksi utama objek Penilaian.
- (3) Dalam hal Penilaian dilakukan terhadap objek Penilaian berupa Instrumen Keuangan, Kerugian Ekonomis, atau objek bisnis lainnya, diperlukan data dan informasi tambahan berupa:
- a. fotokopi dokumen sertifikat, kontrak, atau perjanjian;
  - b. bukti objektif, untuk objek Penilaian berupa Kerugian Ekonomis; dan
  - c. dokumen terkait objek Penilaian lainnya.

#### Pasal 57

Tujuan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) huruf b untuk mendapatkan nilai sesuai permohonan atas:

- a. Penilaian Entitas dan Ekuitas, dilakukan dalam rangka:
  1. penggabungan;
  2. pembubaran;
  3. peleburan;
  4. pengambilalihan;
  5. pelaporan keuangan; atau
  6. pemindahtanganan;
- b. Penilaian Kerugian Ekonomis yang diakibatkan oleh suatu kegiatan atau peristiwa tertentu, dilakukan dalam rangka pelaporan keuangan;



- c. Penilaian Instrumen Keuangan, dilakukan dalam rangka:
  - 1. penggabungan;
  - 2. pengambilalihan;
  - 3. pemindahtanganan; atau
  - 4. penyajian laporan keuangan; atau
- d. Penilaian objek bisnis lainnya, dilakukan dalam rangka tujuan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 58

Deskripsi objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) huruf c meliputi:

- a. Penilaian Entitas dan Ekuitas, paling sedikit meliputi:
  - 1. status Entitas;
  - 2. kedudukan Entitas;
  - 3. sektor usaha;
  - 4. jumlah saham;
  - 5. jenis saham; dan
  - 6. nilai buku;
- b. Penilaian Kerugian Ekonomis, paling sedikit meliputi:
  - 1. penjelasan kegiatan atau peristiwa tertentu yang mengakibatkan Kerugian Ekonomis; dan
  - 2. batasan Penilaian Kerugian Ekonomis; atau
- c. Penilaian Instrumen Keuangan, paling sedikit meliputi:
  - 1. jenis Instrumen Keuangan;
  - 2. penerbit Instrumen Keuangan atau pihak yang berkontrak;
  - 3. jumlah; dan
  - 4. nilai buku.

#### Bagian Ketiga

Pengumpulan Data dan Informasi  
dalam Penilaian Bisnis

#### Pasal 59

- (1) Penilai Pemerintah mengumpulkan data dan informasi:

- a. yang berkaitan dengan objek Penilaian;
  - b. yang berkaitan dengan objek pembanding; dan/atau
  - c. data dan informasi lainnya yang diperlukan dalam pelaksanaan Penilaian.
- (2) Terhadap Penilaian Entitas dan Ekuitas, data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. data dan informasi objek Penilaian, antara lain:
    1. profil perusahaan (*company profile*);
    2. transaksi wajar saham perusahaan, apabila pernah terjadi transaksi;
    3. laporan manajemen (*management report*) yang membahas mengenai kinerja penjualan, operasi, sumber daya manusia, dan keuangan sekurang-kurangnya 3 (tiga) periode terakhir, dalam hal Entitas memiliki laporan tersebut;
    4. identifikasi aset produksi dan penunjang produksi, baik yang berwujud maupun tidak berwujud; dan/atau
    5. data lainnya yang diperlukan dalam pelaksanaan Penilaian;
  - b. data dan informasi yang berkaitan dengan objek pembanding, antara lain:
    1. harga transaksi wajar objek pembanding;
    2. laporan keuangan *audited* objek pembanding; dan/atau
    3. data lainnya dari perusahaan yang sejenis dengan objek Penilaian; dan/atau
  - c. data dan informasi lain yang diperlukan dalam pelaksanaan Penilaian, antara lain:
    1. data makro ekonomi;
    2. data industri sesuai dengan jenis industri objek Penilaian; dan/atau
    3. data umum lainnya yang diperlukan dalam pelaksanaan Penilaian.
- (3) Terhadap Penilaian Kerugian Ekonomis, data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. data dan informasi objek Penilaian, antara lain:
    - 1. profil perusahaan (*company profile*);
    - 2. bukti objektif mengenai Kerugian Ekonomis; dan
    - 3. waktu kegiatan atau peristiwa;
  - b. data dan informasi yang berkaitan dengan objek pembandingan, antara lain:
    - 1. data pembandingan pada Entitas yang sama, apabila pernah terjadi; dan/atau
    - 2. data pembandingan pada Entitas yang sejenis untuk peristiwa yang sama, apabila informasi tersebut dapat diakses; dan/atau
  - c. data dan informasi lain yang diperlukan dalam pelaksanaan Penilaian, antara lain:
    - 1. data makro ekonomi; dan
    - 2. data umum lainnya yang diperlukan dalam pelaksanaan Penilaian.
- (4) Terhadap Penilaian Instrumen Keuangan, data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. data dan informasi objek Penilaian, antara lain:
    - 1. profil Instrumen Ekonomi meliputi perjanjian atau kontrak dan tingkat pengembalian atau bunga; dan
    - 2. kinerja Instrumen Keuangan;
  - b. data dan informasi yang berkaitan dengan objek pembandingan, antara lain:
    - 1. Instrumen Keuangan lain yang diterbitkan oleh Entitas yang sama, apabila diterbitkan; dan
    - 2. Instrumen Keuangan sejenis; dan/atau
  - c. data dan informasi lain yang diperlukan dalam pelaksanaan Penilaian, antara lain:
    - 1. data makro ekonomi; dan
    - 2. data umum lainnya yang diperlukan dalam pelaksanaan Penilaian.

#### Pasal 60

Data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) bersumber dari:

- a. Pemohon;
- b. Kementerian/Lembaga;
- c. bursa efek;
- d. asosiasi atau lembaga independen;
- e. hasil Penilaian sebelumnya;
- f. hasil Penelitian;
- g. Pemerintah Daerah setempat;
- i. media cetak, media elektronik, media komunikasi, media keterbukaan informasi yang dipersyaratkan pada bursa saham atau bursa komoditas dan/atau media lainnya;
- j. Entitas bisnis dari objek Penilaian; dan/atau
- k. sumber lainnya yang relevan.

#### Bagian Keempat

#### Analisis Data dan Informasi dalam Penilaian Bisnis

#### Pasal 61

- (1) Data dan informasi yang diperoleh digunakan sebagai dasar untuk melakukan analisis.
- (2) Dalam pelaksanaan analisis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penilai Pemerintah mempertimbangkan data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59.
- (3) Terhadap objek Penilaian berupa Entitas dan Ekuitas, dipertimbangkan pula data dan informasi berupa:
  - a. pangsa pasar (*market share*);
  - b. profitabilitas;
  - c. prospek usaha;
  - d. aset Perusahaan;
  - e. merek; dan/atau
  - f. *goodwill*.

- (4) Terhadap objek Penilaian berupa Kerugian Ekonomis, dipertimbangkan pula data dan informasi berupa:
  - a. waktu kegiatan atau peristiwa;
  - b. potensi pendapatan yang hilang karena suatu peristiwa; dan/atau
  - c. potensi biaya yang timbul dari suatu peristiwa.
- (5) Selain data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), terhadap objek Penilaian berupa Instrumen Keuangan, dipertimbangkan pula data dan informasi berupa:
  - a. perjanjian atau kontrak;
  - b. tingkat pengembalian atau bunga;
  - c. jangka waktu atau periode; dan/atau
  - d. kinerja Instrumen Keuangan.

#### Pasal 62

Penilai Pemerintah melakukan penyesuaian terhadap akun-akun dalam laporan keuangan sebagaimana dalam Pasal 56 ayat (2) huruf a untuk menghasilkan indikasi nilai.

#### Pasal 63

Pelaksanaan proses analisis data dan informasi objek Penilaian berupa Entitas dan Ekuitas didukung dengan:

- a. tinjauan kekuatan dan kelemahan antara perusahaan yang menjadi objek Penilaian dengan perusahaan pembanding; tinjauan faktor-faktor industri yang merupakan faktor
- b. kunci kesuksesan (*key success factor*) dalam industri perusahaan yang menjadi objek Penilaian dan membandingkannya terhadap keberadaan faktor-faktor industri dalam perusahaan yang menjadi objek Penilaian;
- c. tinjauan terhadap perkiraan makro ekonomi di masa mendatang; dan
- d. tinjauan industri dengan menggunakan teknik-teknik yang berlaku umum di sektor keuangan.

Bagian Kelima  
Pendekatan Penilaian dalam Penilaian Bisnis

Pasal 64

Pendekatan Penilaian yang digunakan dalam Penilaian bisnis meliputi:

- a. pendekatan pasar;
- b. pendekatan biaya;
- c. pendekatan aset; dan/atau
- d. pendekatan pendapatan.

Pasal 65

Penilaian bisnis yang menggunakan pendekatan pasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 huruf a dilakukan dengan tahapan:

- a. mengumpulkan data dan informasi yang diperlukan terkait objek Penilaian dan objek pembanding;
- b. membandingkan objek Penilaian dengan objek pembanding dengan menggunakan faktor pembanding yang sesuai dan melakukan penyesuaian; dan
- c. melakukan pembobotan terhadap indikasi nilai dari hasil penyesuaian untuk menghasilkan nilai.

Pasal 66

- (1) Metode yang digunakan dalam pendekatan pasar meliputi:
  - a. metode pembanding perusahaan tercatat di bursa efek (*guideline publicly traded company method*);
  - b. metode pembanding perusahaan tertutup (*guideline transaction method* atau *direct market data method*);
  - c. metode pembanding perusahaan merger dan akuisisi (*guideline merged and acquired company method*); dan/atau
  - d. metode transaksi sebelumnya (*prior transactions method*).

- (2) Metode pembandingan perusahaan tercatat di bursa efek (*guideline publicly traded company method*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan metode Penilaian yang digunakan untuk menentukan estimasi nilai minoritas dalam suatu perusahaan melalui suatu angka pengali (*multiple*) yang diperoleh dari harga pasar saham perusahaan yang bergerak dalam industri yang sama atau sejenis, dan aktif diperdagangkan di pasar.
- (3) Metode pembandingan perusahaan tertutup (*guideline transaction method* atau *direct market data method*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan metode Penilaian yang digunakan untuk menentukan estimasi nilai dalam suatu perusahaan melalui suatu angka pengali (*multiple*) yang diperoleh dari transaksi yang relevan, bersifat *arms-length* dan bukan transaksi antara pihak yang terafiliasi (*non-related parties transaction*) atau dalam satu pengendalian (*under common control transaction*).
- (4) Metode pembandingan perusahaan merger dan akuisisi (*guideline merged and acquired company method*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan metode Penilaian yang digunakan untuk menentukan estimasi nilai mayoritas dalam suatu perusahaan melalui suatu angka pengali (*multiple*) yang diperoleh dari transaksi merger atau akuisisi dari perusahaan yang bergerak dalam industri yang sama atau sejenis.
- (5) Dalam hal Penilai Pemerintah tidak dapat menggunakan metode sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) yang disebabkan keterbatasan data, maka Penilai Pemerintah dapat menggunakan metode transaksi sebelumnya (*prior transactions method*) dengan persyaratan bahwa transaksi yang digunakan sebagai pembandingan bersifat wajar (*arms-length transaction*).

Pasal 67

- (1) Dalam hal Penilai Pemerintah menggunakan metode pembandingan perusahaan tercatat di bursa efek (*guideline publicly traded company method*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (1) huruf a, maka perusahaan pembandingan merupakan perusahaan yang telah memiliki harga pasar yang terjadi dalam jangka waktu tidak lebih dari 6 (enam) bulan sebelum tanggal Penilaian.
- (2) Dalam hal Penilai Pemerintah menggunakan metode pembandingan perusahaan tertutup (*guideline transaction method* atau *direct market data method*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (1) huruf b, maka perusahaan pembandingan merupakan perusahaan yang telah memiliki harga transaksi yang relevan, bersifat arms-length dan bukan transaksi antara pihak yang terafiliasi (*non-related parties transaction*) atau dalam satu pengendalian (*under common control transaction*).
- (3) Perusahaan pembandingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) memiliki kriteria:
  - a. industri, kegiatan usaha, produk, dan risiko usaha merupakan yang sejenis;
  - b. karakteristik pertumbuhan (*growth in sales and earnings*) dan struktur permodalan (*capital structure*) merupakan yang sebanding;
  - c. kinerja keuangan historis selama 5 (lima) tahun terakhir merupakan yang sebanding;
  - d. ukuran perusahaan (*total assets*) merupakan yang sebanding; dan/atau
  - e. pangsa pasar (*market share*) merupakan yang sebanding.
- (4) Dalam hal Penilai Pemerintah menggunakan metode pembandingan perusahaan merger dan akuisisi (*guideline merged and acquired company method*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (1) huruf c, maka perusahaan pembandingan memiliki kriteria:



- a. perusahaan pernah melakukan transaksi merger atau akuisisi yang bersifat *arms-length* dan bukan transaksi antara pihak yang terafiliasi (*non-related parties transaction*) atau dalam satu pengendalian (*under common control transaction*); dan
- b. memiliki bidang usaha yang sama.

#### Pasal 68

- (1) Dalam hal Penilai Pemerintah melakukan Penilaian dengan pendekatan pasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 huruf a, Penilai Pemerintah dapat menggunakan rasio Penilaian (*valuation multiple*).
- (2) Rasio Penilaian (*valuation multiple*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan faktor dengan nilai atau harga sebagai pembilang (*numerator*) dan data keuangan, operasional, atau data fisik sebagai penyebut (*denominator*).
- (3) Dalam hal Penilai Pemerintah menggunakan rasio Penilaian (*valuation multiple*) dalam melakukan perbandingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 huruf b, untuk mengonversikan variabel keuangan yang relevan dari objek Penilaian, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
  - a. rasio Penilaian (*valuation multiple*) yang digunakan diterapkan pada objek Penilaian secara konsisten terhadap variabel yang sebanding atau relevan dari objek Penilaian;
  - b. alasan pemilihan dan cara penerapan rasio Penilaian (*valuation multiple*) yang digunakan dijelaskan dalam laporan Penilaian bisnis;
  - c. dalam hal Penilaian bisnis menggunakan rasio Nilai Pasar terhadap modal yang diinvestasikan (*market value of invested capital*), maka untuk memperoleh indikasi nilai Ekuitas dari objek Penilaian, Nilai Pasar dari modal yang diinvestasikan dikurangi terlebih dahulu dengan modal lain yang lebih utama atau senior;



- d. periode pembandingan dari rasio Penilaian (*valuation multiple*) dalam laporan keuangan objek Penilaian dan perusahaan pembandingan harus sama;
- e. laporan keuangan perusahaan pembandingan merupakan laporan keuangan yang diaudit; dan
- f. rasio Penilaian (*valuation multiple*) didukung dengan data yang akurat serta dihitung berdasarkan analisis atas perbandingan fundamental variabel keuangan perusahaan yang menjadi objek Penilaian dengan perusahaan pembandingan.

#### Pasal 69

- (1) Penilaian bisnis dengan menggunakan pendekatan biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 huruf b dilakukan dalam Penilaian Instrumen Keuangan.
- (2) Metode yang digunakan dalam Pendekatan Biaya diterapkan pada Penilaian Instrumen Keuangan adalah metode replikasi.
- (3) Metode replikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan metode Penilaian yang dilakukan dengan menentukan indikasi nilai saat ini suatu Instrumen Keuangan portofolio dengan cara mereproduksi atau mereplikasi risiko dan arus kas dalam hipotesis alternatif atau sintetis alternatif.

#### Pasal 70

Penilaian bisnis dengan menggunakan pendekatan aset sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 huruf c dilakukan dengan:

- a. metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*); dan/atau
- b. metode kapitalisasi kelebihan pendapatan (*excess earning method*).



Pasal 71

- (1) Penilaian dengan menggunakan metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 huruf a, dilakukan dengan tahap:
  - a. menyiapkan laporan keuangan perusahaan yang akan dinilai;
  - b. menentukan aset dan utang yang akan dinilai ulang;
  - c. mengidentifikasi *off-balance sheet assets*;
  - d. mengidentifikasi *off-balance sheet liabilities* atau *contingent liabilities*;
  - e. menilai ulang aset perusahaan berupa:
    1. aset lancar;
    2. aset tetap; dan
    3. aset tak berwujud, jika ada;
  - f. menyusun sebuah laporan posisi keuangan yang berbasis Nilai Wajar; dan
  - g. menghitung nilai Ekuitas dari selisih total aset dan total kewajiban.
- (2) *Off-balance sheet assets* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan aset yang dimiliki oleh perusahaan yang tidak tampak dalam neraca.
- (3) *Off-balance sheet liabilities* atau *contingent liabilities* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d merupakan utang yang tidak muncul di neraca tetapi dapat terjadi di kemudian hari.

Pasal 72

- (1) Penilaian dengan menggunakan metode Kapitalisasi Kelebihan Pendapatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 huruf b, dilakukan dengan tahap:
  - a. mengestimasi nilai aset berwujud bersih (*net tangible asset value*);
  - b. mengestimasi laba ekonomis normal;

- c. mengestimasi kelebihan pendapatan yang merupakan selisih laba bersih objek Penilaian dengan laba ekonomis normal;
  - d. mengestimasi tingkat kapitalisasi yang sesuai;
  - e. mengestimasi nilai aset tak berwujud dengan cara kapitalisasi kelebihan pendapatan; dan
  - f. menjumlahkan dengan nilai aset berwujud bersih dengan nilai aset tak berwujud.
- (2) Terhadap aset tak berwujud, Penilaian dapat dilakukan secara kolektif dengan metode kapitalisasi kelebihan pendapatan (*excess earning method*).
- (3) Laba ekonomis normal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diestimasi dengan cara:
- a. menentukan tingkat pengembalian yang wajar atas aset berwujud; dan
  - b. mengalikan tingkat pengembalian sebagaimana dimaksud pada huruf a dengan nilai aset berwujud bersih.
- (4) Tingkat pengembalian yang wajar atas aset berwujud ditentukan dengan memperhatikan:
- a. biaya Ekuitas;
  - b. biaya utang; dan
  - c. struktur modal atas aset berwujud berdasarkan kapasitas pinjaman (*borrowing capacity*).

### Pasal 73

Penilaian bisnis dengan menggunakan pendekatan pendapatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 huruf d dilakukan dengan:

- a. metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*);  
atau
- b. metode kapitalisasi pendapatan (*capitalized income method*).

Pasal 74

- (1) Dalam hal Penilaian menggunakan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*), Penilai Pemerintah menentukan indikasi nilai objek Penilaian dari nilai kini suatu seri arus kas bersih yang akan diterima di masa yang akan datang atas objek Penilaian yang akan diterima, dengan suatu tingkat diskonto.
- (2) Dalam hal Penilaian menggunakan metode kapitalisasi pendapatan (*capitalized income method*), Penilai Pemerintah menentukan indikasi nilai objek Penilaian dengan menghitung nilai kini dari suatu arus kas bersih dengan suatu tingkat kapitalisasi.

Pasal 75

- (1) Metode Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73, dapat menggunakan:
  - a. model Ekuitas; dan
  - b. model kapital yang diinvestasikan (*invested capital model*).
- (2) Dalam hal Penilaian menggunakan model Ekuitas:
  - a. arus kas bersih yang digunakan adalah arus kas bersih untuk Ekuitas (*free cash flow to equity*); dan
  - b. indikasi nilai Ekuitas diperoleh dengan mendiskontokan semua arus kas bersih untuk Ekuitas.
- (3) Dalam hal Penilaian menggunakan model kapital yang diinvestasikan:
  - a. arus kas bersih yang digunakan adalah arus kas bersih untuk perusahaan (*free cash flow to the firm*); dan
  - b. indikasi nilai perusahaan diperoleh dengan mendiskontokan semua arus kas bersih untuk perusahaan.
- (4) Indikasi nilai Ekuitas ditentukan dengan mengurangi nilai perusahaan atau nilai kapital yang diinvestasikan dengan Nilai Pasar dari saham preferen dan/atau utang jangka panjang berbunga.

Pasal 76

- (1) Dalam hal Penilaian menggunakan metode kapitalisasi pendapatan (*capitalized income method*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 huruf b, Penilai Pemerintah menggunakan arus kas bersih sebagai dasar perhitungan.
- (2) Arus kas bersih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan proyeksi pendapatan ekonomis.
- (3) Dalam hal metode Penilaian yang digunakan adalah metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*), Penilai Pemerintah menyusun proyeksi arus kas bersih untuk beberapa periode.
- (4) Proyeksi arus kas bersih sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dapat ditetapkan dalam 2 (dua) periode proyeksi, yaitu:
  - a. periode waktu tetap atau khusus (*fixed or specific time period*); dan
  - b. periode waktu kekal (*perpetuity period*).
- (5) Dalam menentukan lama periode waktu tetap atau khusus (*fixed or specific time period*) sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, Penilai Pemerintah perlu memperhatikan:
  - a. umur teknis faktor produksi utama; dan
  - b. periode waktu perencanaan usaha yang belum stabil.
- (6) Periode waktu kekal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, dimulai dari 1 (satu) tahun setelah periode waktu tetap sampai dengan seterusnya.
- (7) Dalam hal metode Penilaian yang digunakan adalah metode kapitalisasi pendapatan (*capitalized income method*), Penilai Pemerintah menentukan proyeksi arus kas bersih untuk 1 (satu) periode.

Pasal 77

- (1) Dalam hal objek Penilaian memiliki aset non operasional, Penilai Pemerintah melakukan Penilaian secara terpisah terhadap aset tersebut.

- (2) Hasil Penilaian aset non operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penambah nilai objek Penilaian.

Pasal 78

- (1) Penentuan tingkat diskonto yang digunakan adalah:
  - a. biaya Ekuitas, untuk model Ekuitas; atau
  - b. biaya kapital (*weighted average cost of capital*), untuk model kapital.
- (2) Biaya Ekuitas untuk saham dihitung melalui:
  - a. *Capital Asset Pricing Model* (CAPM); atau
  - b. *build up model*.

Pasal 79

- (1) Dalam hal Penilaian Ekuitas dilakukan dengan pendekatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64, maka terhadap hasil Penilaian dapat diperhitungkan premi dan/atau diskon untuk mendapatkan nilai objek Penilaian tersebut.
- (2) Premi dan/atau diskon yang dapat diterapkan dalam Penilaian Bisnis meliputi:
  - a. premi pengendalian (*control premium*) atau diskon pengendalian (*discount for lack of control*), yaitu suatu jumlah atau persentase tertentu yang merupakan penambah/pengurang dari nilai sebagai cerminan dari tingkat pengendalian atas objek Penilaian; dan/atau
  - b. diskon marketabilitas (*discount for lack of marketability*), yaitu suatu jumlah atau persentase tertentu yang merupakan pengurang dari nilai sebagai cerminan dari kurangnya likuiditas objek Penilaian.

BAB V  
PENILAIAN SUMBER DAYA ALAM

Bagian Kesatu  
Objek Penilaian Sumber Daya Alam

Pasal 80

Penilaian sumber daya alam dilakukan atas objek Penilaian antara lain berupa:

- a. sumber daya energi dan mineral;
- b. sumber daya kehutanan;
- c. sumber daya kelautan dan perikanan;
- d. sumber daya air; dan/atau
- e. sumber daya alam lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua  
Data dan Informasi yang  
Menjadi Persyaratan dalam Penilaian Sumber Daya Alam

Pasal 81

- (1) Data dan informasi yang menjadi persyaratan untuk Penilaian sumber daya alam meliputi:
  - a. latar belakang permohonan;
  - b. tujuan Penilaian;
  - c. deskripsi objek Penilaian; dan
  - d. dokumen objek Penilaian.

Pasal 82

Tujuan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) huruf b dilakukan untuk mendapatkan jenis nilai sesuai permohonan atas Penilaian Kekayaan Negara Yang Dikuasai berupa sumber daya alam dalam rangka:

- a. penatausahaan;
- b. pengusahaan;
- c. pemanfaatan;





- d. penggunaan;
- e. pemindahtanganan; atau
- f. pelaksanaan kegiatan lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 83

- (1) Dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) huruf d, meliputi:
  - a. fotokopi Kontrak Kerja Sama, untuk minyak bumi dan/atau gas bumi;
  - b. fotokopi Izin Usaha Pertambangan, fotokopi Izin Usaha Pertambangan Khusus, fotokopi Kerjasama Operasi Bersama, fotokopi Kontrak Karya, fotokopi Kuasa Pertambangan, dan/atau fotokopi Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batu Bara, untuk mineral, batu bara, energi baru, atau energi terbarukan;
  - c. fotokopi Izin Usaha Pemanfaatan, fotokopi Izin Usaha Penggunaan, fotokopi Izin Pemungutan Hasil, dan/atau fotokopi Keputusan penunjukan atau penetapan kawasan hutan, untuk hutan;
  - d. fotokopi Izin Usaha Pemanfaatan, fotokopi Izin Usaha Pengusahaan, dan/atau fotokopi Keputusan penunjukan kawasan pemanfaatan, untuk kelautan dan perikanan;
  - e. fotokopi Izin Pengusahaan sumber daya air, dan/atau fotokopi keputusan penunjukan kawasan, untuk sumber daya air; atau
  - f. fotokopi Izin Pengusahaan/Pemanfaatan, untuk sumber daya alam lainnya dari Pengelola Sektor.
- (2) Dalam hal objek Penilaian sumber daya alam belum diusahakan atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga, dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diganti dengan surat keterangan dari Pemohon bahwa objek Penilaian sumber daya alam belum diusahakan atau dikerjasamakan.



Bagian Ketiga  
Pengumpulan Data dan Informasi  
dalam Penilaian Sumber Daya Alam

Pasal 84

- (1) Penilai Pemerintah mengumpulkan data dan informasi:
  - a. yang berkaitan dengan objek Penilaian;
  - b. yang berkaitan dengan objek pembandingan; dan/atau
  - c. data dan informasi lainnya yang diperlukan dalam pelaksanaan Penilaian.
- (2) Terhadap Penilaian sumber daya alam berupa minyak bumi, gas bumi, mineral, air tanah, batu bara, energi baru, atau energi terbarukan, data dan informasi meliputi:
  - a. data dan informasi objek Penilaian, antara lain:
    1. deskripsi objek Penilaian, antara lain lokasi, jenis, sistem penambangan, kuantitas, kualitas atau kadar, tahapan eksplorasi/eksploitasi, dan luas wilayah usaha atau kerja;
    2. aspek teknis;
    3. biaya dan investasi yang telah dikeluarkan;
    4. rencana produksi;
    5. umur cadangan;
    6. masa berlaku perizinan; dan/atau
    7. data dan informasi lainnya terkait objek Penilaian;
  - b. data dan informasi objek pembandingan, antara lain:
    1. harga transaksi wajar objek pembandingan;
    2. deskripsi objek;
    3. aspek teknis;
    4. biaya dan investasi yang telah dikeluarkan;
    5. rencana produksi;
    6. umur cadangan;
    7. masa berlaku perizinan; dan/atau
    8. data dan informasi lainnya terkait objek pembandingan; dan/atau

- c. data dan informasi lain yang diperlukan dalam pelaksanaan Penilaian, antara lain:
  - 1. kenaikan biaya produksi dan konsumsi;
  - 2. informasi pasar;
  - 3. prakiraan harga komoditas; dan/atau
  - 4. informasi keuangan pada industri sejenis.
- (3) Terhadap Penilaian sumber daya alam berupa hutan, kelautan dan perikanan, atau air permukaan, data dan informasi meliputi:
  - a. data dan informasi objek Penilaian, antara lain:
    - 1. deskripsi objek Penilaian, antara lain letak, luas, status kawasan, potensi dan pemanfaatan saat ini, dan fungsi;
    - 2. rencana teknik jangka pendek dan jangka panjang;
    - 3. rencana dan/atau realisasi anggaran perusahaan;
    - 4. hasil evaluasi potensi;
    - 5. harga jual komoditas;
    - 6. izin usaha yang dimiliki; dan/atau
    - 7. data dan informasi lainnya terkait objek Penilaian;
  - b. data dan informasi objek pembandingan, antara lain:
    - 1. deskripsi objek pembandingan, antara lain letak, luas, status kawasan, potensi dan pemanfaatan saat ini, dan fungsi;
    - 2. rencana teknik jangka pendek dan jangka panjang;
    - 3. rencana dan/atau realisasi anggaran perusahaan;
    - 4. hasil evaluasi potensi;
    - 5. harga jual komoditas;
    - 6. izin usaha yang dimiliki; dan/atau
    - 7. data dan informasi lainnya terkait objek pembandingan; dan/atau

- c. data dan informasi lain yang diperlukan dalam pelaksanaan Penilaian, antara lain:
  - 1. kenaikan biaya produksi dan konsumsi;
  - 2. informasi pasar;
  - 3. prakiraan harga komoditas; dan/atau
  - 4. informasi keuangan pada industri sejenis.

#### Pasal 85

Data dan/atau informasi Penilaian sumber daya alam bersumber dari:

- a. Pemohon;
- b. Pengelola Sektor di bidang sumber daya alam;
- c. Kementerian/Lembaga selain Pengelola Sektor;
- d. Pemerintah Daerah setempat;
- e. asosiasi atau lembaga mandiri di bidang sumber daya alam;
- f. hasil penelitian sebelumnya;
- g. media cetak, media elektronik, media komunikasi, media keterbukaan informasi yang dipersyaratkan pada bursa saham atau bursa komoditas dan/atau media lainnya;
- h. masyarakat sekitar;
- i. pemegang izin usaha; dan/atau
- j. sumber lainnya yang relevan.

#### Bagian Keempat

#### Analisis Data dan Informasi dalam Penilaian Sumber Daya Alam

#### Pasal 86

Faktor yang dipertimbangkan dalam analisis data dan informasi objek Penilaian sumber daya alam berupa minyak bumi, gas bumi, mineral, batu bara, air tanah, energi baru, atau energi terbarukan, antara lain:

- a. lokasi;
- b. peruntukan area;
- c. masa berlaku perizinan yang dimiliki;

- d. biaya investasi;
- e. luas wilayah usaha/kerja;
- f. harga komoditas;
- g. perjanjian berpengaruh yang dimiliki;
- h. tahapan eksplorasi/produksi;
- i. aspek teknis geologi, metalurgi, eksploitasi, dan penambangan; dan/atau
- j. kualitas dan kuantitas sumber daya dan/atau cadangan.

#### Pasal 87

- (1) Faktor yang dipertimbangkan dalam analisis data dan informasi objek Penilaian sumber daya alam berupa hutan, kelautan dan perikanan, atau air permukaan, antara lain:
  - a. lokasi;
  - b. peruntukan area;
  - c. dokumen legalitas berupa perizinan yang dimiliki;
  - d. luas wilayah kawasan;
  - e. harga komoditas yang dihasilkan;
  - f. tutupan lahan;
  - g. jenis jasa yang dihasilkan ekosistem;
  - h. harga jasa yang dihasilkan ekosistem;
  - i. sosial dan ekonomi; dan/atau
  - j. faktor lain yang berpengaruh dalam pembentukan produktivitas barang dan/atau jasa ekosistem.
- (2) Faktor tambahan yang dipertimbangkan dalam analisis data dan informasi objek Penilaian sumber daya alam berupa hutan atau kelautan dan perikanan meliputi:
  - a. jenis dan/atau klasifikasi kawasan;
  - b. jenis hasil flora atau fauna;
  - c. kualitas dan kuantitas flora atau fauna; dan/atau
  - d. kualitas dan kuantitas flora atau fauna.
- (3) Faktor tambahan yang dipertimbangkan dalam analisis data dan informasi objek Penilaian sumber daya alam berupa air permukaan adalah volume dan cadangan.

Pasal 88

- (1) Pelaksanaan proses analisis data dan informasi objek Penilaian sumber daya alam didukung dengan analisis aspek lingkungan hidup.
- (2) Analisis aspek lingkungan hidup sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan hasil Program Penilaian Peringkat Kinerja Perusahaan Dalam Pengelolaan Lingkungan yang dilakukan oleh kementerian di bidang lingkungan hidup.
- (3) Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, Penilai Pemerintah menyimpulkan kesesuaian atas pengelolaan lingkungan pada objek Penilaian sumber daya alam dengan persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima

Pendekatan Penilaian dalam Penilaian Sumber Daya Alam

Pasal 89

Pendekatan Penilaian yang digunakan dalam Penilaian sumber daya alam meliputi:

- a. pendekatan pasar;
- b. pendekatan biaya;
- c. pendekatan pendapatan; dan/atau
- d. pendekatan lainnya.

Pasal 90

- (1) Penilaian sumber daya alam yang menggunakan pendekatan pasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 huruf a dilakukan dengan tahapan:
  - a. mengumpulkan data dan informasi yang diperlukan terkait objek Penilaian dan objek pembanding;
  - b. membandingkan objek Penilaian dengan objek pembanding dengan menggunakan faktor pembanding yang mempengaruhi nilai; dan

- c. melakukan pembobotan terhadap indikasi nilai setiap pembanding dari hasil penyesuaian untuk menghasilkan nilai.
- (2) Objek pembanding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mempunyai karakteristik yang sejenis dengan objek Penilaian.
- (3) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan terhadap perbedaan antara objek Penilaian dengan objek pembanding.

#### Pasal 91

- (1) Perbedaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (3) terdiri dari:
  - a. perbedaan transaksional, antara lain;
    1. jenis dan masa berlaku perizinan, yaitu perbedaan Hak Pemanfaatan, Hak Penggunaan, Hak pemungutan hasil, Hak perusahaan, dan Surat Keputusan penunjukan atau penetapan kawasan, izin pinjam pakai lahan, dan hak lainnya;
    2. syarat, ketentuan dan jangka waktu pembiayaan, yaitu perbedaan berupa syarat ketentuan dan jangka waktu pada transaksi pemegang izin perusahaan;
    3. kondisi penjualan, yaitu perbedaan kondisi pelaksanaan penjualan, seperti penjualan antara pihak yang mempunyai hubungan tertentu;
    4. biaya yang harus dikeluarkan setelah pembelian (*expenditure made immediately after purchase*), yaitu besarnya biaya yang seharusnya dikeluarkan oleh pihak pembeli untuk mendapatkan penguasaan fisik objek Penilaian; dan/atau

5. kondisi pasar, dicerminkan berdasarkan data historis transaksi seperti perbedaan waktu transaksi objek pembandingan dengan tanggal Penilaian;
- b. perbedaan non-transaksional sumber daya alam berupa minyak bumi, gas bumi, mineral, air tanah, batu bara, energi baru, atau energi terbarukan, antara lain:
    1. lokasi;
    2. peruntukan area;
    3. masa berlaku perizinan yang dimiliki;
    4. biaya investasi yang telah dikeluarkan;
    5. luas wilayah usaha/kerja;
    6. perjanjian berpengaruh yang dimiliki;
    7. tahapan eksplorasi/produksi;
    8. aspek teknis geologi, metalurgi, eksploitasi, dan penambangan; dan/atau
    9. kualitas dan kuantitas sumber daya dan/atau cadangan; dan
  - c. perbedaan non-transaksional sumber daya alam berupa hutan, air permukaan atau kelautan dan perikanan, antara lain:
    1. lokasi;
    2. peruntukan area;
    3. luas wilayah kawasan;
    4. tutupan lahan;
    5. jenis jasa yang dihasilkan ekosistem;
    6. sosial dan ekonomi; dan/atau
    7. faktor lain yang berpengaruh dalam pembentukan produktivitas barang dan/atau jasa ekosistem;
- (2) Terhadap perbedaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan proses penyesuaian melalui 2 (dua) tahap, yaitu:
- a. penyesuaian atas perbedaan transaksional; dan
  - b. penyesuaian atas perbedaan non-transaksional.



- (3) Proses penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan cara menambahkan atau mengurangi dalam persentase atau jumlah dalam satuan mata uang.
- (4) Besarnya persentase atau jumlah dalam satuan mata uang dari proses penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijumlahkan untuk memperoleh jumlah penyesuaian.
- (5) Jumlah penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) digunakan untuk menentukan besarnya indikasi nilai objek Penilaian.
- (6) Indikasi nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan untuk mendapatkan nilai dengan cara pembobotan.

#### Pasal 92

Penilaian dengan menggunakan pendekatan biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 huruf b dilakukan dengan tahapan:

- a. menghitung biaya pembuatan baru atau biaya penggantian baru objek Penilaian;
- b. menghitung besarnya penyusutan dan/atau keusangan objek Penilaian; dan
- c. mengurangi biaya pembuatan baru atau penggantian baru dengan penyusutan dan/atau keusangan objek Penilaian untuk menghasilkan nilai.

#### Pasal 93

- (1) Perhitungan biaya pembuatan baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 huruf a dilakukan apabila pada saat pelaksanaan Penilaian, seluruh informasi biaya pembuatan dan/atau perolehan objek Penilaian dapat diperoleh di pasaran.
- (2) Perhitungan biaya penggantian baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 huruf a dilakukan apabila pada saat pelaksanaan Penilaian, seluruh atau sebagian

informasi biaya pembuatan dan/atau perolehan objek Penilaian tidak dapat diperoleh di pasaran.

- (3) Biaya pembuatan baru atau biaya penggantian baru untuk objek Penilaian berupa minyak bumi, gas bumi, mineral, air tanah, batu bara, energi baru, atau energi terbarukan, sesuai dengan biaya eksplorasi dan investasi yang telah dikeluarkan sampai dengan tanggal Penilaian.

#### Pasal 94

Penyusutan dan/atau keusangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 huruf b meliputi:

- a. penyusutan fisik;
- b. keusangan fungsional; dan/atau
- c. keusangan ekonomis.

#### Pasal 95

- (1) Besaran penyusutan fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 huruf a diperoleh dari hasil perkalian antara persentase penyusutan fisik dengan biaya pembuatan/penggantian baru objek Penilaian.
- (2) Besaran persentase penyusutan fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan oleh Penilai Pemerintah sesuai kondisi di lapangan.
- (3) Penyusutan fisik objek Penilaian sumber daya alam energi mineral selain mempertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), memperhitungkan pula jumlah cadangan yang telah dieksploitasi.

#### Pasal 96

- (1) Keusangan fungsional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 huruf b diperhitungkan dalam hal terdapat:
  - a. perubahan fungsi objek Penilaian; dan/atau
  - b. ketidaksesuaian objek Penilaian dengan standar yang berlaku umum.



- (2) Standar yang berlaku umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b antara lain:
  - a. kesesuaian pada setiap tahapan pengusahaan objek Penilaian dengan biaya yang dikeluarkan;
  - b. kesesuaian antara standar biaya dengan biaya yang dikeluarkan; dan/atau
  - c. kesesuaian antara luas wilayah objek Penilaian dengan biaya yang dikeluarkan.
- (3) Dalam hal objek Penilaian sumber daya alam berupa minyak bumi, gas bumi, mineral, air tanah, batu bara, energi baru, atau energi terbarukan, keusangan fungsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambah dengan biaya eksplorasi yang tidak memberikan kontribusi pada tingkat keyakinan penemuan sumber daya/cadangan yang ekonomis.

#### Pasal 97

Keusangan ekonomis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 huruf c diperhitungkan dalam hal terdapat kondisi eksternal yang mengurangi nilai objek Penilaian.

#### Pasal 98

- (1) Keusangan fungsional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 dan/atau keusangan ekonomis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 diperhitungkan setelah nilai pembuatan baru atau penggantian baru dikurangi dengan penyusutan fisik.
- (2) Besaran keusangan ekonomis dan/atau fungsional ditentukan oleh Penilai Pemerintah sesuai kondisi di lapangan.

#### Pasal 99

- (1) Penilaian dengan menggunakan pendekatan pendapatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 huruf c dilakukan dengan tahapan:



- a. mengestimasi pendapatan bersih per tahun yang dihasilkan oleh objek Penilaian;
  - b. menentukan tingkat kapitalisasi dan/atau tingkat diskonto yang sesuai; dan
  - c. menghitung nilai kini dari pendapatan bersih sebagaimana dimaksud pada huruf a dengan tingkat kapitalisasi dan/atau tingkat diskonto sebagaimana dimaksud pada huruf b, untuk menghasilkan nilai.
- (2) Pendapatan bersih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diperoleh dengan cara mengurangi pendapatan kotor per tahun dengan biaya operasional.

#### Pasal 100

- (1) Nilai objek Penilaian dapat diperoleh dengan cara:
  - a. metode kapitalisasi langsung; atau
  - b. metode arus kas yang didiskontokan.
- (2) Metode kapitalisasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan cara mengkapitalisasi langsung pendapatan bersih operasi objek Penilaian dengan tingkat kapitalisasi tertentu.
- (3) Metode arus kas yang didiskontokan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan cara mengalikan proyeksi pendapatan bersih operasional objek Penilaian dengan faktor diskonto tertentu.

#### Pasal 101

- (1) Penilaian dengan menggunakan pendekatan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 huruf d dilakukan dengan:
  - a. pendekatan atas dasar pasar; dan/atau
  - b. pendekatan atas dasar selain pasar.
- (2) Pendekatan atas dasar pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat dilakukan dengan cara:
  - a. metode perbandingan;



- b. metode manfaat sosial bersih (*net social benefit method*);
  - c. metode harga hedonis (*hedonic price method*);  
dan/atau
  - d. metode pendekatan produktivitas (*effect on production*).
- (3) Pendekatan atas dasar selain pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilakukan dengan cara:
- a. metode harga pengganti (*surrogate price method*);
  - b. metode penilaian kontingensi (*contingent valuation method*);
  - c. metode biaya perjalanan (*travel cost method*);  
dan/atau
  - d. metode perlindungan aset.

#### Pasal 102

- (1) Metode Perbandingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (2) huruf a dilakukan dengan tahapan:
- a. menentukan kuantitas dan kualitas komoditas sumber daya alam;
  - b. mengestimasi harga komoditas; dan
  - c. mengalikan jumlah kuantitas sumber daya alam dengan harga komoditas, untuk menghasilkan nilai.
- (2) Metode manfaat sosial bersih (*net social benefit method*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (2) huruf b dilakukan dengan tahapan:
- a. mengumpulkan data permintaan dan penawaran yang lengkap secara series terkait objek Penilaian; dan
  - b. menyusun kurva permintaan dan kurva penawaran berdasarkan harga perpotongan kedua kurva tersebut, untuk menghasilkan nilai.
- (3) Metode harga hedonis (*hedonic price method*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (2) huruf c dilakukan dengan tahapan:

- a. mengolah data dari informasi terkait *Willingness to Pay* (WTP) responden sebagai kesatuan atas pengaruh harga komoditas dan kualitas lingkungan; dan
  - b. menyusun fungsi regresi dengan menggunakan variabel bebas berupa faktor-faktor yang berpengaruh pada objek Penilaian, untuk menghasilkan nilai.
- (4) Metode pendekatan produktivitas (*effect on production*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (2) huruf d dilakukan dengan tahapan:
- a. mengidentifikasi jasa penyediaan yang dihasilkan objek Penilaian;
  - b. mengidentifikasi pemanfaat sumber daya dan menentukan responden;
  - c. menganalisis surplus konsumen; dan
  - d. mengalikan surplus konsumen dengan jumlah pemanfaat, untuk menghasilkan nilai.

#### Pasal 103

- (1) Metode harga pengganti (*surrogate price method*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (3) huruf a dilakukan dengan cara antara lain:
- a. mengestimasi harga substitusi untuk barang/jasa objek yang tidak memiliki harga pasar;
  - b. mengestimasi harga substitusi tidak langsung melalui harga penggunaan lain apabila barang substitusi yang digunakan tidak memiliki harga pasar;
  - c. mengestimasi biaya oportunitas tidak langsung untuk barang/jasa objek dengan menggunakan faktor biaya pengadaannya, khususnya upah;
  - d. mengestimasi nilai tukar perdagangan barang/jasa objek didekati dengan menggunakan nilai pertukaran barang dengan fungsi yang sama yang ada harganya; atau

- e. mengestimasi biaya relokasi barang/jasa objek didekati dari biaya pemindahan ke tempat lain dimana manfaat penggunaan dapat digantikan di tempat baru.
- (2) Metode penilaian kontingensi (*contingent valuation method*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (3) huruf b dilakukan dengan tahapan:
- a. mengidentifikasi objek Penilaian dan menyusun kuesioner untuk survei;
  - b. menyusun kuesioner dengan menyertakan penawaran (*bidding*) terkait objek Penilaian;
  - c. melakukan survei dengan mengumpulkan informasi terkait *Willingness to Pay* (WTP);
  - d. mengolah data hasil survei dengan mengestimasi *mean Willingness to Pay* (WTP) atas objek Penilaian; dan
  - e. menentukan estimasi nilai manfaat objek Penilaian dengan mengalikan *mean Willingness to Pay* (WTP) yang diperoleh dengan jumlah responden.
- (3) Metode biaya perjalanan (*travel cost method*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (3) huruf c dilakukan dengan tahapan:
- a. mengidentifikasi objek Penilaian dan menyusun kuesioner untuk survei;
  - b. mengumpulkan data dan informasi terkait tingkat kunjungan dan informasi lainnya terkait pengelolaan objek Penilaian;
  - c. melakukan survei dengan mengumpulkan data dan informasi terkait biaya perjalanan dan berbagai karakteristik sosial ekonomi responden melalui pengisian kuesioner;
  - d. mengolah data hasil survei dengan mengestimasi kurva permintaan rata-rata per responden atas objek Penilaian atau surplus konsumen; dan
  - e. menentukan estimasi nilai manfaat objek Penilaian dengan mengekstrapolasi surplus konsumen tersebut dalam lingkup populasi.



- (4) Metode perlindungan aset sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (3) huruf d dilakukan dengan menentukan salah satu teknik berikut:
- a. Biaya penggantian, yaitu dengan tahapan:
    1. mengidentifikasi jasa yang dihasilkan objek Penilaian;
    2. menentukan aset pengganti yang menghasilkan jasa yang sama dengan jasa pada objek Penilaian;
    3. mengumpulkan data fisik, termasuk harga pasar untuk masing-masing komponen yang dibutuhkan sehubungan dengan fungsi pengganti; dan
    4. menghitung jumlah biaya yang dibutuhkan untuk mengestimasi nilai dengan membangun aset yang memiliki jasa dari objek Penilaian yang diganti.
  - b. Biaya rehabilitasi, yaitu dengan tahapan:
    1. mengidentifikasi jasa yang dihasilkan objek Penilaian;
    2. mengumpulkan data biaya rehabilitasi yang dibutuhkan; dan
    3. mengestimasi nilai dengan menghitung jumlah biaya yang dibutuhkan untuk merehabilitasi objek Penilaian, sehingga dapat menghasilkan jasa kembali.

#### Pasal 104

Simpulan total nilai ekonomi sumber daya alam diperoleh dari penjumlahan seluruh komoditas dan jasa sumber daya alam yang dihasilkan.

#### Pasal 105

- (1) Proses penentuan pendekatan dan indikasi nilai untuk Penilaian dengan lebih dari 1 (satu) pendekatan dilakukan dengan mekanisme sebagaimana diatur dalam Pasal 19.





- (2) Dalam hal Penilai Pemerintah menggunakan lebih dari 1 (satu) pendekatan pada 1 (satu) objek sumber daya alam pada hasil/jasa yang berbeda, maka nilai untuk nilai setiap jasa tersebut dilakukan penjumlahan.

BAB VI  
KEWENANGAN PENILAIAN  
DAN TANGGUNG JAWAB PENILAI PEMERINTAH

Pasal 106

- (1) Penilai Pemerintah pada Kantor Pusat berwenang untuk melakukan:
- a. Penilaian Barang Milik Negara pada Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang yang kewenangan pengelolaannya berada pada Direktur Jenderal;
  - b. Penilaian Barang Milik Negara untuk kepentingan Surat Berharga Syariah Negara;
  - c. Penilaian aset Badan Usaha Milik Negara atau badan hukum yang didalamnya terdapat kepemilikan negara;
  - d. Penilaian dalam rangka pengelolaan aset lembaga atau badan hukum nonswasta lainnya;
  - e. Penilaian aset Perusahaan Perseroan (Persero) di bawah pembinaan dan pengawasan Menteri Keuangan dan aset perseroan terbatas yang sebagian sahamnya dimiliki oleh negara dan anak perusahaan persero sepanjang disetujui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) anak perusahaan persero;
  - f. Penilaian barang yang akan menjadi Barang Milik Negara/Daerah melalui cara tukar menukar yang proses tukar menukarnya menjadi kewenangan Direktur Jenderal;
  - g. Penilaian bisnis dalam rangka pengelolaan kekayaan negara;
  - h. Penilaian sumber daya alam yang berada pada lebih dari 1 (satu) Kantor Wilayah; dan

- i. Penilaian dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan negara atau pelaksanaan kebijakan Pemerintah Pusat berdasarkan penugasan Menteri atau Direktur Jenderal.
- (2) Penilai Pemerintah pada Kantor Wilayah berwenang untuk melakukan Penilaian terhadap objek Penilaian yang berada di wilayah kerjanya, meliputi:
- a. Penilaian Barang Milik Negara pada Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang yang kewenangan pengelolaannya berada pada Kepala Kantor Wilayah atau Pejabat Eselon II pada Kantor Pusat;
  - b. Penilaian Barang Milik Daerah dan/atau kekayaan daerah pada Pemerintah Provinsi;
  - c. Penilaian dalam rangka pengelolaan aset Badan Usaha Milik Daerah yang didalamnya terdapat saham milik Pemerintah Provinsi;
  - d. Penilaian barang yang akan menjadi Barang Milik Negara/Daerah melalui cara tukar menukar yang proses tukar menukarnya menjadi kewenangan Kepala Kantor Wilayah atau Pejabat Eselon II pada Kantor Pusat;
  - e. Penilaian sumber daya alam yang berada pada lebih dari 1 (satu) wilayah kerja Kantor Pelayanan; dan
  - f. Penilaian dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan negara atau pelaksanaan kebijakan Pemerintah Pusat berdasarkan penugasan Menteri atau Direktur Jenderal.
- (3) Penilai Pemerintah pada Kantor Pelayanan berwenang untuk melakukan Penilaian terhadap objek Penilaian yang berada di wilayah kerjanya, meliputi:
- a. Penilaian Barang Milik Negara pada Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang yang kewenangan pengelolaannya berada pada Kepala Kantor Pelayanan;
  - b. Penilaian Barang Milik Negara pada Pengguna Barang yang kewenangan pengelolaannya telah dilimpahkan kepada Pengguna Barang;

- c. Penilaian Barang Milik Negara pada Pengelola Barang, antara lain Barang Milik Negara eks Kontraktor Kontrak Kerja Sama (KKKS), Barang Milik Negara eks Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara (PKP2B), Barang Milik Negara eks Pertamina, aset eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan aset eks kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset (Persero), dalam rangka pemanfaatan, pemindahtanganan, atau pelaksanaan kegiatan lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. Penilaian dalam rangka pengelolaan aset Badan Layanan Umum/Badan Layanan Umum Daerah;
- e. Penilaian Barang Milik Negara/Daerah berupa bongkaran;
- f. Penilaian Barang Milik Negara yang berasal dari barang rampasan negara;
- g. Penilaian Barang Milik Negara yang berasal dari barang gratifikasi;
- h. Penilaian Barang Milik Negara yang berasal dari aset eks kepabeanan dan cukai;
- i. Penilaian Benda Sitaan;
- j. Penilaian Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain;
- k. Penilaian ABMA/T;
- l. Penilaian barang yang akan ditetapkan status penggunaannya menjadi Barang Milik Negara;
- m. Penilaian kekayaan negara lain-lain, berupa kekayaan negara yang berasal dari kekayaan negara potensial lain-lain, aset eks Yayasan Kerjasama Untuk Pembangunan Irian Jaya (*The Irian Jaya Joint Development Foundation/IJJDF*), aset eks Bank Dalam Likuidasi, cagar budaya dan benda berharga asal muatan kapal tenggelam;
- o. Penilaian Barang Milik Daerah dan/atau kekayaan daerah pada Pemerintah Kota/Kabupaten/Desa;



- p. Penilaian dalam rangka pengelolaan aset Badan Usaha Milik Daerah/Desa yang didalamnya terdapat saham milik Pemerintah Kota/Kabupaten/Desa;
  - q. Penilaian barang yang akan menjadi Barang Milik Negara/Daerah melalui cara pembelian, pembebasan, atau hibah tanpa perolehan;
  - r. Penilaian barang yang akan menjadi Barang Milik Negara/Daerah melalui cara tukar menukar yang proses tukar menukarnya menjadi kewenangan Kepala Kantor Pelayanan;
  - s. Penilaian sumber daya alam yang berada pada wilayah kerjanya; dan
  - t. Penilaian dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan negara atau pelaksanaan kebijakan Pemerintah Pusat berdasarkan penugasan Menteri atau Direktur Jenderal.
- (4) Penilaian Barang Milik Negara dalam rangka penyusunan neraca Pemerintah Pusat dilakukan oleh:
- a. Penilai Pemerintah pada Kantor Pelayanan:
    - 1. berdasarkan kedudukan Kuasa Pengguna Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang; atau
    - 2. berdasarkan lokasi objek Penilaian, untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang, termasuk Barang Milik Negara hulu minyak dan gas bumi;
  - b. Penilai Pemerintah pada Kantor Wilayah berdasarkan penugasan dari Direktur Jenderal; atau Penilai Pemerintah pada Kantor Pusat berdasarkan
  - c. penugasan dari Direktur Jenderal.

#### Pasal 107

Penilai Pemerintah bertanggung jawab atas simpulan nilai yang tercantum pada laporan Penilaian.

Pasal 108

Penilai Pemerintah dapat memberikan keterangan dan/atau penjelasan sebatas kewenangan dan kompetensi yang dimiliki kepada aparat penegak hukum, setelah mendapatkan izin dari Direktur Jenderal.

BAB VII

BANTUAN PENILAIAN

Pasal 109

Dalam hal diperlukan, Penilai Pemerintah dapat meminta bantuan Penilaian berupa:

- a. bantuan tenaga Penilai; dan/atau
- b. bantuan teknis Penilaian.

Pasal 110

- (1) Bantuan tenaga Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 huruf a dilakukan dalam hal terjadi kekurangan sumber daya manusia Penilai Pemerintah pada Kantor Pusat/Kantor Wilayah/Kantor Pelayanan.
- (2) Bantuan teknis Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 huruf b dilakukan dalam hal Penilai Pemerintah mengalami kesulitan teknis dalam pelaksanaan Penilaian.

Pasal 111

- (1) Dalam hal terjadi kekurangan sumber daya manusia Penilai Pemerintah pada Kantor Pelayanan, Kantor Pelayanan dapat meminta bantuan tenaga Penilai Pemerintah kepada Kantor Wilayah.
- (2) Dalam hal terjadi kekurangan sumber daya manusia Penilai Pemerintah pada Kantor Wilayah, Kantor Wilayah dapat:
  - a. meminta bantuan tenaga Penilai Pemerintah kepada Kantor Pelayanan di wilayah kerjanya;

- b. meminta bantuan tenaga Penilai Pemerintah kepada Kantor Wilayah yang wilayah kerjanya berbatasan;
  - c. meminta bantuan tenaga Penilai Pemerintah kepada Kantor Pusat; atau
  - d. meneruskan permintaan bantuan tenaga Penilai Pemerintah dari Kantor Pelayanan kepada:
    - 1. Kantor Pelayanan lainnya yang berada dalam wilayah kerjanya; dan/atau
    - 2. Kantor Pusat.
- (3) Dalam hal terjadi kekurangan sumber daya manusia Penilai Pemerintah pada Kantor Pusat, Kantor Pusat dapat:
- a. meminta bantuan tenaga Penilai Pemerintah dari Kantor Wilayah atau Kantor Pelayanan; atau
  - b. mengkoordinasikan permintaan sumber daya manusia Penilai Pemerintah yang diajukan oleh Kantor Wilayah dan Kantor Pelayanan kepada Kantor Wilayah lainnya.

#### Pasal 112

- (1) Pemberian bantuan tenaga Penilai Pemerintah oleh Kantor Pelayanan, Kantor Wilayah, dan/atau Kantor Pusat dapat berupa Tim Penilai Pemerintah.
- (2) Penilai Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh:
  - a. Kepala Kantor Pelayanan;
  - b. Kepala Kantor Wilayah; atau
  - c. Direktur,yang meminta bantuan tenaga Penilai.

#### Pasal 113

- (1) Dalam hal mengalami kesulitan teknis, Kantor Pelayanan dapat meminta bantuan teknis Penilaian kepada Kantor Wilayah.



- (2) Dalam hal mengalami kesulitan teknis, Kantor Wilayah dapat:
  - a. meminta bantuan teknis kepada Kantor Pusat; atau
  - b. meneruskan permintaan bantuan teknis dari Kantor Pelayanan kepada Kantor Pusat.

#### Pasal 114

- (1) Dalam pelaksanaan bantuan teknis Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 huruf b, dapat melibatkan tenaga ahli di bidangnya untuk memberikan asistensi pelaksanaan Penilaian dan/atau informasi teknis objek Penilaian, saran, atau pendapat.
- (2) Tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab secara profesional atas asistensi pelaksanaan Penilaian yang dilakukan dan/atau informasi teknis, saran atau pendapat yang disampaikan atas objek Penilaian.

#### Pasal 115

- (1) Penilai Pemerintah yang memberi bantuan teknis Penilaian tidak ikut menandatangani laporan Penilaian.
- (2) Pemberian bantuan teknis dengan melibatkan tenaga ahli diungkapkan dalam laporan Penilaian.

### BAB VIII

#### EKSPOSE LAPORAN PENILAIAN

#### Pasal 116

- (1) Ekspose laporan Penilaian dapat dilakukan oleh Penilai Pemerintah kepada Pemohon/pemberi tugas.
- (2) Ekspose laporan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada permohonan yang diajukan oleh Pemohon/pemberi tugas.
- (3) Pemohon/pemberi tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang menyebarluaskan dan/atau menggunakan informasi yang disampaikan pada saat

ekspose laporan Penilaian kepada pihak lain yang tidak berhak, dalam bentuk dan cara apapun tanpa persetujuan Direktur.

## BAB IX PENILAIAN ULANG

### Pasal 117

Dalam hal masa berlaku laporan Penilaian telah berakhir, Pemohon dapat mengajukan permohonan Penilaian ulang atas objek Penilaian yang sama.

### Pasal 118

- (1) Dalam pelaksanaan Penilaian ulang, Penilai Pemerintah melakukan survei lapangan.
- (2) Dalam hal Penilai Pemerintah melakukan Penilaian properti selain tanah dan/atau bangunan, Penilaian bisnis, dan/atau Penilaian sumber daya alam dan terdapat surat keterangan dari Pemohon yang menyatakan tidak terdapat perubahan material terhadap objek Penilaian, Penilai Pemerintah dapat melakukan Penilaian ulang tanpa melakukan survei lapangan ulang.
- (3) Dalam hal tidak dilakukan survei lapangan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tanggal Penilaian merupakan tanggal surat keterangan dari Pemohon yang menyatakan tidak terdapat perubahan material dari objek Penilaian.

## BAB X BASIS DATA PENILAIAN

### Pasal 119

Basis Data dibentuk secara terpusat berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pusat, Kantor Wilayah, dan Kantor Pelayanan.



BAB XI  
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 120

Direktur Jenderal dapat menerbitkan pedoman teknis terkait pelaksanaan Penilaian.

BAB XII  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 121

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Penilaian yang masih belum selesai tetap dapat dilanjutkan pelaksanaannya, dengan ketentuan proses yang belum dilakukan selanjutnya mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini.

BAB XIII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 122

- (1) Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku:
  - a. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 185/PMK.06/2009 tentang Penilaian Aset Bekas Milik Asing/Cina dan Benda Cagar Budaya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 441);
  - b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 185/PMK.06/2014 tentang Penilaian Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain dalam rangka Pengurusan Piutang Negara oleh Panitia Urusan Piutang Negara/Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1238);

- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 66/PMK.06/2016 tentang Penilaian Kekayaan yang dikuasai Negara berupa Sumber Daya Alam (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 639);
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2016 tentang Penilaian Barang Sitaan dalam rangka Penjualan secara Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1020);
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017 tentang Penilaian Barang Milik Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1065),

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

- (2) Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Menteri Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 123

Peraturan Menteri ini mulai berlaku setelah 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 27 Oktober 2020

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

SRI MULYANI INDRAWATI

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 2 November 2020

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2020 NOMOR 1265

Salinan sesuai dengan aslinya

Kepala Biro Umum

u.b.

Plt. Kepala Bagian Administrasi Kementerian

ANDRIANSYAH  
NIP. 19730213 199703 1 001

