



# **BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA**

No.441, 2009

DEPARTEMEN KEUANGAN. Aset. Asing.  
Cagar. Budaya. Penilaian. Pencabutan.

**PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**

**NOMOR 185/PMK.06/2009**

**TENTANG**

**PENILAIAN ASET BEKAS MILIK ASING/CINA  
DAN BENDA CAGAR BUDAYA**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang** : a. bahwa dalam rangka pengelolaan kekayaan yang dikuasai Negara, perlu diketahui nilai kekayaan yang dikuasai Negara berupa Aset Bekas Milik Asing/Cina dan Benda Cagar Budaya;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Penilaian Aset Bekas Milik Asing/Cina Dan Benda Cagar Budaya;
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1993 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 Tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1993 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3516);
5. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2008;
6. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi Dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 50 Tahun 2008;
7. Keputusan Presiden Nomor 84/P Tahun 2009;
8. Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2006 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Di Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 2007;
9. Keputusan Presiden Nomor 19 Tahun 2007 tentang Panitia Nasional Pengangkatan Dan Pemanfaatan Benda Berharga Asal Muatan Kapal Yang Tenggelam sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2009;
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Departemen Keuangan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 73/PMK.01/2009;
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
12. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina;

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PENILAIAN ASET BEKAS MILIK ASING/CINA DAN BENDA CAGAR BUDAYA.

**BAB I****KETENTUAN UMUM****Pasal 1**

Dalam Peraturan Menteri Keuangan ini yang dimaksud dengan:

1. Aset Bekas Milik Asing dan Bekas Milik Cina, yang selanjutnya disebut Aset Bekas Milik Asing/Cina, 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;
  - d. Instruksi Radiogram Kaskogam Nomor T-0403/G-5/5/66.
2. Benda Cagar Budaya adalah benda buatan manusia, bergerak atau tidak bergerak yang berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagian atau sisa-sisanya, yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya yang khas dan mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan;
3. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.
4. Direktorat Jenderal adalah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
5. Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal Kekayaan Negara.
6. Kantor Wilayah adalah Kantor Wilayah Direktorat Jenderal.

7. Kantor Pelayanan adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada Direktorat Jenderal.
8. Penilaian adalah suatu proses kegiatan yang dilakukan oleh penilai untuk memberikan suatu opini nilai yang didasarkan pada data/fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknik tertentu atas objek tertentu pada saat tanggal Penilaian.
9. Penilai adalah penilai internal, penilai eksternal, dan penilai asing.
10. Penilai Internal di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut Penilai Direktorat Jenderal, adalah Penilai Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Direktorat Jenderal yang diangkat oleh kuasa Menteri yang diberi tugas, wewenang, dan tanggung jawab untuk melakukan Penilaian secara independen.
11. Pemohon Penilaian adalah Direktur Kekayaan Negara Lain-lain, Kepala Kantor Wilayah, atau pihak lain yang mengajukan permohonan Penilaian.
12. Nilai Pasar adalah perkiraan jumlah uang pada tanggal Penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli, hasil penukaran, atau penyewaan suatu properti, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual atau antara penyewa yang berminat menyewa dan pihak yang berminat menyewakan dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang penawarannya dilakukan secara layak dalam waktu yang cukup, dimana kedua pihak masing-masing mengetahui kegunaan properti tersebut bertindak hati-hati, dan tanpa paksaan.
13. Lelang adalah penjualan barang di muka umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
14. Basis Data adalah kumpulan data dan informasi pendukung lainnya yang berkaitan dengan Penilaian Kekayaan yang dikuasai Negara berupa Aset Bekas Milik Asing/Cina dan Benda Cagar Budaya yang disimpan dalam media penyimpanan data.

## BAB II

### RUANG LINGKUP

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 2

- (1) Penilaian yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan ini merupakan pelaksanaan Penilaian yang dilakukan oleh Penilai Direktorat Jenderal.
- (2) Pelaksanaan Penilaian oleh Penilai Direktorat Jenderal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam Tim Penilai Direktorat Jenderal.

#### Bagian Kedua

#### Objek Penilaian

#### Pasal 3

Objek Penilaian meliputi:

- a. Aset Bekas Milik Asing/Cina; dan
- b. Benda Cagar Budaya.

#### Bagian Ketiga

#### Tujuan Penilaian

#### Pasal 4

- (1) Penilaian Aset Bekas Milik Asing/Cina dilakukan dalam rangka penyelesaian status kepemilikan, berupa:
  - a. pelepasan penguasaan kepada pihak ketiga dengan cara pembayaran kompensasi kepada Pemerintah;
  - b. pertukaran dengan aset yang dimiliki pihak ketiga;
  - c. hibah;
  - d. penentuan besaran sewa;
  - e. perubahan peruntukan; dan/atau
  - f. pengembalian keringanan kompensasi yang pernah diberikan oleh pemerintah.

- (2) Penilaian Benda Cagar Budaya dilakukan dalam rangka pengalihan kepemilikan dengan cara penjualan melalui Lelang kepada pihak ketiga.
- (3) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan dengan tujuan untuk menentukan Nilai Pasar.

#### Bagian Keempat

#### Kewenangan Penilaian

#### Pasal 5

Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan memiliki kewenangan untuk melakukan Penilaian atas objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

#### Pasal 6

Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, dalam hal diperlukan Penilaian Benda Cagar Budaya dapat dilakukan oleh Penilai Eksternal atau Penilai Asing sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik.

#### Bagian Kelima

#### Pembentukan Tim Penilai Internal

#### Pasal 7

Kepala Kantor Pelayanan membentuk Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan dengan Keputusan Kepala Kantor Pelayanan.

#### Pasal 8

- (1) Tim Penilai Direktorat Jenderal mempunyai anggota dalam jumlah bilangan ganjil.
- (2) Tim Penilai Direktorat Jenderal paling sedikit beranggotakan 3 (tiga) orang dengan 1 (satu) orang berkedudukan sebagai ketua merangkap anggota.
- (3) Ketua sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah Penilai Direktorat Jenderal.
- (4) Anggota Tim Penilai Direktorat Jenderal adalah Penilai Direktorat Jenderal dan/atau pegawai yang dianggap cakap untuk menjadi anggota Tim Penilai Direktorat Jenderal.

### BAB III PERMOHONAN PENILAIAN

#### Bagian Kesatu Pemohon Penilaian

##### Pasal 9

- (1) Penilaian Aset Bekas Milik Asing/Cina oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan dilakukan berdasarkan permohonan Kepala Kantor Wilayah.
- (2) Permohonan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan yang wilayah kerjanya meliputi objek Penilaian berada.
- (3) Penilaian Benda Cagar Budaya oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan dilakukan berdasarkan permohonan Direktur Kekayaan Negara Lain-Lain.

#### Bagian Kedua

##### Persyaratan Permohonan Penilaian

##### Pasal 10

Permohonan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 harus disertai dengan data dan informasi objek Penilaian secara lengkap dan benar.

##### Pasal 11

Untuk permohonan Penilaian objek Penilaian berupa tanah dan/atau bangunan, data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 meliputi:

- a. latar belakang permohonan;
- b. tujuan Penilaian;
- c. dokumen legalitas;
- d. deskripsi objek Penilaian; dan
- e. surat keterangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) objek Penilaian yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak.

##### Pasal 12

Dokumen legalitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf c meliputi antara lain:

- a. fotokopi sertifikat tanah;
- b. fotokopi akte jual beli;
- c. fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB); dan/atau
- d. surat keterangan tanah dan/atau bangunan dari instansi yang berwenang.

#### Pasal 13

Deskripsi objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf d paling sedikit meliputi lokasi, jumlah, dan luas bidang tanah dan/atau bangunan.

#### Pasal 14

Untuk permohonan Penilaian objek Penilaian berupa selain tanah dan/atau bangunan, data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 meliputi:

- a. latar belakang permohonan;
- b. tujuan Penilaian;
- c. dokumen legalitas berupa surat keterangan dari instansi yang berwenang; dan
- d. deskripsi objek Penilaian.

#### Pasal 15

Deskripsi objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf d paling sedikit meliputi lokasi, jumlah, dan spesifikasi.

### BAB IV

#### PELAKSANAAN PENILAIAN

##### Bagian Kesatu

##### Penugasan Melaksanakan Penilaian

#### Pasal 16

- (1) Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan melaksanakan Penilaian objek Penilaian berdasarkan surat tugas dari Kepala Kantor Pelayanan.
- (2) Segala biaya yang timbul dari pelaksanaan tugas Penilaian Tim Penilai Direktorat Jenderal dibebankan pada Anggaran Pendapatan Belanja Negara.



## Bagian Kedua

Proses Penilaian oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal

### Pasal 17

Proses Penilaian meliputi:

- a. mengidentifikasi permohonan Penilaian;
- b. menentukan tujuan Penilaian;
- c. mengumpulkan data awal;
- d. melakukan survei lapangan;
- e. menganalisis data;
- f. menentukan pendekatan Penilaian;
- g. menyimpulkan nilai;
- h. menyusun laporan Penilaian.

### Paragraf 1

#### Identifikasi Permohonan Penilaian

### Pasal 18

Berdasarkan permohonan Penilaian, Kepala Kantor Pelayanan menugaskan Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan untuk melakukan identifikasi permohonan Penilaian, dengan cara melakukan verifikasi atas:

- a. kelengkapan data dan informasi permohonan Penilaian; dan
- b. kebenaran formal data dan informasi permohonan Penilaian.

### Pasal 19

Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan, melalui Kepala Kantor Pelayanan, meminta secara tertulis kelengkapan data dan/atau informasi kepada Pemohon Penilaian, dalam hal:

- a. data dan/atau informasi objek Penilaian yang diserahkan belum lengkap; dan/atau
- b. membutuhkan data dan/atau informasi lebih lanjut sebagai bahan Penilaian.

## Paragraf 2

## Penentuan Tujuan Penilaian

## Pasal 20

Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan menentukan tujuan Penilaian berdasarkan permohonan Penilaian dan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.

## Paragraf 3

## Pengumpulan Data Awal

## Pasal 21

- (1) Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan mengumpulkan data awal.
- (2) Data awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berasal dari data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan Penilaian dan data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19.

## Paragraf 4

## Survei Lapangan

## Pasal 22

- (1) Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan melakukan survei lapangan.
- (2) Survei lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan paling sedikit oleh 2 (dua) orang, terdiri dari Ketua dan/atau anggota Tim Penilai Direktorat Jenderal.

## Pasal 23

- (1) Survei lapangan dilakukan untuk meneliti kondisi fisik dan lingkungan:
  - a. objek Penilaian; atau
  - b. objek Penilaian dan objek pembanding.
- (2) Survei lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dalam hal Penilaian menggunakan pendekatan data pasar.

## Pasal 24

Survei lapangan dilakukan dengan cara:

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

#### Pasal 25

Hasil survei lapangan dituangkan dalam Berita Acara Survei Lapangan sesuai format sebagaimana dimaksud dalam Lampiran I yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Keuangan ini.

#### Pasal 26

Untuk Penilaian tanah, data dan/atau informasi lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf b meliputi antara lain:

- a. rencana umum tata ruang;
- b. data transaksi atau keterangan harga;
- c. informasi ganti rugi atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum;
- d. data harga penjualan melalui lelang; dan
- e. informasi harga transaksi dan/atau penawaran.

#### Pasal 27

Data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 bersumber dari:

- a. Pemerintah Daerah setempat, untuk data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a;
- b. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kepala Desa/Lurah, agen properti, dan/atau pengembang properti, untuk data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf b;
- c. pihak yang berwenang dan/atau masyarakat yang menerima ganti rugi, untuk data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf c;
- d. Kantor Pelayanan, untuk data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf d; dan/atau
- e. iklan media cetak, media elektronik, media komunikasi, masyarakat sekitar, dan/atau media lainnya, untuk data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf e.

### Pasal 28

Untuk Penilaian bangunan, data dan/atau informasi lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf b meliputi antara lain:

- a. denah konstruksi bangunan (*as built drawing*);
- b. spesifikasi bangunan;
- c. deskripsi fisik bangunan;
- d. tahun selesai dibangun dan tahun renovasi/restorasi;
- e. data standar harga satuan bangunan; dan
- f. rencana umum tata ruang atau rencana detail tata kota.

### Pasal 29

Data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 bersumber dari:

- a. Pemohon Penilaian dan/atau pengguna bangunan, untuk data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d;
- b. instansi pemerintah dan/atau pihak terkait, untuk data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf e;
- c. Pemerintah Daerah setempat, untuk data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf f.

### Pasal 30

Untuk Penilaian selain tanah dan/atau bangunan, data dan/atau informasi lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf b meliputi antara lain:

- a. spesifikasi teknis objek Penilaian; dan
- b. kondisi umum objek Penilaian.

### Pasal 31

Data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 bersumber dari Pemohon Penilaian dan/atau pengguna objek Penilaian.

### Pasal 32

- (1) Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan dapat tidak melakukan survei lapangan dalam hal:
  - a. pihak yang menguasai objek Penilaian tidak kooperatif;
  - b. adanya pihak lain yang melakukan tindakan menghambat/menghalangi;
  - c. tidak terjaminnya keamanan/keselamatan; dan/atau
  - d. terjadi peristiwa yang dapat dikategorikan sebagai *force majeure*.
- (2) Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan menyatakan secara tegas penyebab tidak dapat dilakukannya survei lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam Berita Acara Tidak Dapat Melakukan Survei Lapangan sesuai format sebagaimana dimaksud dalam Lampiran II yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Keuangan ini.
- (3) Dalam hal Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan tidak dapat melakukan survei lapangan, Penilaian tidak dilanjutkan.
- (4) Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan melaporkan tidak dilanjutkannya Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Pemohon Penilaian melalui Kepala Kantor Pelayanan.

### Paragraf 5

#### Analisis Data

### Pasal 33

Data dan informasi yang diperoleh dari berkas permohonan maupun pada saat survei lapangan digunakan sebagai dasar untuk melakukan analisis.

### Pasal 34

Faktor yang dipertimbangkan dalam analisis data objek Penilaian berupa tanah meliputi antara lain letak/lokasi, jenis, luas, bentuk, ukuran, kontur, elevasi, *drainase*, fasilitas umum, peruntukan area (*zoning*), perizinan, dan dokumen legalitas.

### Pasal 35

Faktor yang dipertimbangkan dalam analisis data objek Penilaian berupa bangunan meliputi antara lain tahun selesai dibangun, tahun renovasi/restorasi, konstruksi dan material, luas, bentuk, tinggi, jumlah lantai, model arsitektur, kondisi bangunan secara umum, kualitas konstruksi, sarana pelengkap, beban pajak, dan penggunaan bangunan.

### Pasal 36

Faktor yang dipertimbangkan dalam analisis data objek Penilaian selain tanah dan/atau bangunan meliputi antara lain jenis, faktor pembelian, merk, nomor seri, produsen, kapasitas, tahun pembuatan, harga perolehan, dan kondisi objek Penilaian secara umum.

### Pasal 37

- (1) Dalam hal objek Penilaian berupa tanah, untuk mendukung opini nilai dilakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik.
- (2) Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. aspek legalitas;
  - b. aspek fisik;
  - c. aspek keuangan; dan/atau
  - d. aspek produktifitas maksimal.
- (3) Aspek legalitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan hal-hal mengenai status kepemilikan dan dokumen kepemilikan, perizinan, peruntukan area (*zoning*), dan ketentuan yang berlaku terkait dengan objek Penilaian.
- (4) Aspek fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan alternatif penggunaan tertinggi dan terbaik atas objek Penilaian terkait jenis, bentuk, ukuran dan fungsi objek Penilaian.
- (5) Aspek keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c merupakan alternatif penggunaan yang berpotensi menghasilkan tingkat pengembalian paling optimal atau nilai investasi secara layak dari objek Penilaian.

- (6) Aspek produktifitas maksimal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d merupakan alternatif penggunaan untuk mendapatkan manfaat atau keuntungan maksimal serta nilai tertinggi objek Penilaian.

#### Paragraf 6

#### Penentuan Pendekatan Penilaian

#### Pasal 38

Penilaian dilakukan dengan menggunakan:

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

#### Pasal 39

- (1) Pendekatan data pasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 huruf a 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.
- (2) Pendekatan biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 huruf b dilakukan untuk mengestimasi nilai objek Penilaian dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk membuat/ memperoleh objek Penilaian atau penggantinya pada waktu Penilaian dilakukan kemudian dikurangi dengan penyusutan fisik atau penyusutan teknis, keusangan fungsional, dan/atau keusangan ekonomis.
- (3) Pendekatan pendapatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 huruf c dilakukan untuk mengestimasi nilai objek Penilaian dengan cara mempertimbangkan pendapatan dan biaya yang berhubungan dengan objek Penilaian melalui proses kapitalisasi langsung atau pendiskontoan.

#### Pasal 40

Penilaian dengan menggunakan pendekatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 dapat menggunakan alat bantu Penilaian yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal.

### Pasal 41

Dalam hal menggunakan pendekatan data pasar, Penilaian dilakukan dengan cara:

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

### Pasal 42

Objek pembandingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf a harus mempunyai karakteristik yang sebanding dengan objek Penilaian.

### Pasal 43

- (1) Data penjualan dan/atau penawaran yang digunakan sebagai pembandingan dievaluasi dan dianalisis untuk proses penyesuaian.
- (2) Proses penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan untuk menyesuaikan faktor-faktor perbedaan objek Penilaian dengan objek pembandingan.
- (3) Proses penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan cara menambahkan atau mengurangi dalam persentase atau jumlah dalam satuan mata uang.

### Pasal 44

Faktor-faktor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) meliputi antara lain:

- a. waktu, yaitu perbedaan waktu transaksi objek pembandingan dengan tanggal Penilaian;
- b. lokasi dan lingkungan, yaitu perbedaan letak, kondisi masyarakat sekitar, dan/atau jarak ke pusat bisnis/*Central Business District* (CBD);
- c. sumber informasi harga, yaitu terkait informasi harga objek pembandingan berupa harga penawaran atau harga jual beli;



- d. karakteristik fisik, yaitu perbedaan bentuk, dimensi, elevasi, luas, kondisi, umur, desain, dan/atau spesifikasi;
- e. peruntukan, yaitu perbedaan terkait tata ruang dan/atau peruntukan area (*zoning*);
- f. aksesibilitas, yaitu perbedaan dalam kemudahan untuk mencapai lokasi objek; dan/atau
- g. fasilitas, yaitu perbedaan dalam ketersediaan jaringan listrik, jaringan air, jaringan telepon, dan fasilitas sosial.

#### Pasal 45

- (1) Besarnya persentase atau jumlah dalam satuan mata uang dari faktor-faktor penyesuaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 dijumlahkan seluruhnya untuk memperoleh jumlah penyesuaian.
- (2) Jumlah penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk menentukan besarnya indikasi nilai objek Penilaian.
- (3) Indikasi nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan untuk mendapatkan nilai pasar dengan menggunakan pembobotan.

#### Pasal 46

Penilaian dengan menggunakan pendekatan biaya dilakukan dengan tahap:

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

#### Pasal 47

- (1) Perhitungan biaya pembuatan baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 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 46 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 48

- (1) Dalam hal objek Penilaian berupa bangunan, Penilaian memperhitungkan biaya langsung dan biaya tidak langsung.
- (2) Biaya langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tetapi tidak terbatas pada biaya material, biaya upah, dan/atau biaya peralatan.
- (3) Biaya tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tetapi tidak terbatas pada biaya jasa tenaga ahli, pajak, asuransi, dan/atau biaya *over head*.
- (4) Besaran biaya langsung dan biaya tidak langsung dapat dihitung berdasarkan alat bantu Penilaian yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal.

#### Pasal 49

Penyusutan dan/atau keusangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 huruf b meliputi:

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

#### Pasal 50

- (1) Besaran penyusutan fisik atau penyusutan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf a ditentukan dengan cara mengalikan persentase penyusutan fisik atau penyusutan teknis dengan Biaya Pembuatan/Penggantian Baru objek Penilaian.
- (2) Besaran persentase penyusutan fisik atau penyusutan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan berdasarkan tabel penyusutan fisik atau penyusutan teknis dan/atau formula perhitungan penyusutan fisik atau penyusutan teknis yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal.

- (3) Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan dapat menentukan besaran persentase penyusutan fisik atau penyusutan teknis lebih besar dari tabel penyusutan fisik atau tabel penyusutan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam hal dapat dibuktikan objek Penilaian memiliki penyusutan fisik atau penyusutan teknis lebih besar.
- (4) Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan dapat menentukan besaran persentase penyusutan fisik atau penyusutan teknis lebih kecil dari tabel penyusutan fisik atau tabel penyusutan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam hal dapat dibuktikan objek Penilaian memiliki kondisi fisik atau teknis lebih baik.

#### Pasal 51

Keusangan ekonomis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf b diperhitungkan dalam hal terdapat kondisi eksternal yang mengurangi nilai objek Penilaian.

#### Pasal 52

Keusangan fungsional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf c diperhitungkan dalam hal terdapat:

- a. perubahan fungsi objek Penilaian; dan/atau
- b. ketidaksesuaian objek Penilaian dengan standar yang berlaku umum.

#### Pasal 53

- (1) Keusangan ekonomis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 dan/atau keusangan fungsional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 diperhitungkan setelah nilai pembuatan baru atau penggantian baru dikurangi dengan penyusutan fisik atau penyusutan teknis.
- (2) Besaran keusangan ekonomis dan/atau keusangan fungsional ditentukan oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan berdasarkan perhitungan keusangan ekonomis dan keusangan fungsional atau tabel keusangan ekonomis dan keusangan fungsional yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal.

#### Pasal 54

Penilaian dengan menggunakan pendekatan pendapatan dilakukan dengan tahap:

- 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 operasi sebagaimana dimaksud pada huruf b dengan tingkat kapitalisasi dan/atau tingkat diskonto sebagaimana dimaksud pada huruf c.

#### Pasal 55

Pendapatan kotor efektif per tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf a diperoleh dengan tahap:

- 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.

#### Pasal 56

Pendapatan bersih objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf b diperoleh dengan cara mengurangi pendapatan kotor efektif per tahun dengan biaya operasional.

#### Pasal 57

Nilai objek Penilaian dapat diperoleh dengan cara:

- a. metode kapitalisasi langsung; atau
- b. metode arus kas yang didiskontokan.

#### Pasal 58

- (1) Metode kapitalisasi langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 huruf a dilakukan dengan cara mengkapitalisasi langsung pendapatan bersih objek Penilaian dengan tingkat kapitalisasi tertentu.
- (2) Metode arus kas yang didiskontokan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 huruf b dilakukan dengan cara mengalikan proyeksi pendapatan bersih objek Penilaian dengan faktor diskonto tertentu.

### Pasal 59

- (1) Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan dapat memilih pendekatan yang dianggap paling mencerminkan nilai objek Penilaian.
- (2) Dalam hal digunakan dua atau lebih pendekatan Penilaian, Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan:
  - a. melakukan rekonsiliasi berdasarkan bobot atas indikasi nilai dari pendekatan-pendekatan yang digunakan; atau
  - b. memilih pendekatan yang dianggap paling mencerminkan nilai objek Penilaian.
- (3) Bobot atas indikasi nilai dari masing-masing pendekatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a ditentukan berdasarkan pertimbangan profesional Penilai.

### Paragraf 7

### Kesimpulan Nilai

### Pasal 60

Hasil perhitungan nilai dengan menggunakan satu pendekatan Penilaian atau hasil rekonsiliasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) huruf a dituangkan dalam kesimpulan nilai.

### Pasal 61

- (1) Kesimpulan nilai dicantumkan dalam satuan mata uang Rupiah.
- (2) Dalam hal perhitungan nilai menggunakan satuan mata uang asing, dilakukan konversi dalam satuan mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal Penilaian.

### Pasal 62

Kesimpulan nilai dibulatkan dalam ribuan terdekat.

### Paragraf 8

### Laporan Penilaian

### Pasal 63

- (1) Hasil Penilaian dituangkan dalam laporan Penilaian.
- (2) Laporan Penilaian yang dibuat oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan paling sedikit memuat:

- a. uraian objek Penilaian;
- b. tujuan Penilaian;
- c. tanggal survei lapangan;
- d. tanggal Penilaian;
- e. hasil analisis data;
- f. pendekatan Penilaian; dan
- g. kesimpulan nilai.

#### Pasal 64

Tanggal Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (2) huruf d merupakan tanggal terakhir pelaksanaan survei lapangan atas objek Penilaian.

#### Pasal 65

Laporan Penilaian ditulis dalam bahasa Indonesia.

#### Pasal 66

- (1) Laporan Penilaian ditandatangani oleh seluruh anggota Tim Penilai Direktorat Jenderal.
- (2) Anggota Tim Penilai Direktorat Jenderal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab penuh atas laporan Penilaian.
- (3) Anggota Tim Penilai Direktorat Jenderal dapat tidak menandatangani laporan Penilaian, dengan alasan tertulis yang dilampirkan dalam laporan Penilaian.
- (4) Laporan Penilaian hanya dapat dipergunakan sepanjang ditandatangani oleh paling sedikit  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) anggota Tim Penilai Direktorat Jenderal.

#### Pasal 67

Laporan Penilaian yang dibuat oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan disampaikan kepada Kepala Kantor Pelayanan untuk diteruskan kepada Pemohon Penilaian.

#### Pasal 68

Laporan Penilaian yang dibuat oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan berlaku paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal Penilaiannya.

### Pasal 69

Kepala Kantor Pelayanan dapat memperpanjang masa berlaku laporan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 paling lama 6 (enam) bulan, dalam hal berdasarkan hasil survei lapangan yang dilakukan oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan:

- a. tidak terdapat perubahan nilai; atau
- b. terdapat perubahan nilai kurang dari 10,00 % (sepuluh persen).

### Bagian Ketiga

#### Bantuan Penilaian

### Pasal 70

- (1) Dalam hal kekurangan tenaga Penilai Direktorat Jenderal, Kepala Kantor Pelayanan dapat meminta secara tertulis bantuan tenaga Penilai Direktorat Jenderal kepada Kepala Kantor Wilayah yang wilayah kerjanya meliputi wilayah kerja Kantor Pelayanan yang meminta bantuan.
- (2) Permintaan bantuan tenaga Penilai Direktorat Jenderal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip efisiensi dan efektivitas.

### Pasal 71

- (1) Bantuan tenaga Penilai Direktorat Jenderal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 berupa perorangan.
- (2) Penilai Direktorat Jenderal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi anggota Tim Penilai Direktorat Jenderal Kantor Pelayanan yang meminta bantuan.

### Pasal 72

- (1) Dalam hal mengalami kesulitan teknis, Kepala Kantor Pelayanan dapat meminta bantuan teknis Penilaian kepada Kepala Kantor Wilayah yang wilayah kerjanya meliputi wilayah kerja Kantor Pelayanan yang meminta bantuan teknis.
- (2) Dalam hal tidak dapat memberikan bantuan teknis, Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meneruskan permintaan bantuan teknis dari Kepala Kantor Pelayanan kepada Direktur Jenderal.

### Pasal 73

- (1) Penilai Direktorat Jenderal yang memberikan bantuan teknis Penilaian tidak menandatangani laporan Penilaian.
- (2) Penilai Direktorat Jenderal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) turut menandatangani Berita Acara Survei Lapangan.

### Bagian Keempat

### Standar Penilaian

### Pasal 74

Pelaksanaan Penilaian dilakukan dengan berpedoman pada prinsip-prinsip Penilaian yang berlaku umum.

## BAB V

### BASIS DATA PENILAIAN

### Pasal 75

- (1) Kepala Kantor Pelayanan membentuk Basis Data hasil Penilaian kekayaan yang dikuasai Negara berupa Aset Bekas Milik Asing/Cina dan Benda Cagar Budaya.
- (2) Pembentukan Basis Data didasarkan pada data dan informasi dari sumber-sumber yang kompeten dan dikelola secara baik untuk mendukung tugas pokok Penilaian.

## BAB VI

### PENUTUP

### Pasal 76

Pada saat Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku, ketentuan dalam Pasal 52 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 02/PMK.06/2008 tentang Penilaian Barang Milik Negara dinyatakan tidak berlaku untuk Penilaian Aset Bekas Milik Asing/Cina dan Benda Cagar Budaya.

### Pasal 77

Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.



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

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 16 November 2009

MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA,

SRI MULYANI INDRAWATI

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 18 November 2009

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

PATRIALIS AKBAR

LAMPIRAN I  
PERATURAN MENTERI KEUANGAN  
NOMOR 185/PMK.06/2009 TENTANG  
PENILAIAN ASET BEKAS MILIK  
ASING/CINA DAN BENDA CAGAR  
BUDAYA.

.....(1).....

**BERITA ACARA SURVEI LAPANGAN**  
**NOMOR: BASL- .....(2)..... / ... (3)...../ .....(4).....**

Pada hari .....(5)..... tanggal .....(6)..... , Tim Penilai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang .....(7)..... sesuai surat tugas Nomor : .....(8)..... tanggal .....(9)..... telah melakukan survei lapangan atas .....(10)..... berupa .....(11)..... terletak di .....(12)....., dengan hasil sebagai berikut:

1. ....(13).....
2. ....

Berita Acara ini dibuat dengan sebenarnya

**Tim Penilai:**

1. ....(14).....

**Nama** : .....  
**NIP** : .....

2.

**Nama** : .....  
**NIP** : .....

3.

**Nama** : .....  
**NIP** : .....

**Mengetahui:**

1. ....(15).....

**Nama** : .....  
**Jabatan** : .....

2.

**Nama** : .....  
**Jabatan** : .....

**Keterangan:**

- (1) : diisi kop Kantor Pelayanan.
- (2) : diisi nomor urut berita acara survei lapangan.
- (3) : diisi kode tata persuratan yang berlaku di Kantor Pelayanan.
- (4) : diisi tahun survei lapangan dilaksanakan.
- (5) : diisi nama hari saat survei atas objek penilaian dilakukan. Apabila survei dilaksanakan lebih dari satu hari, agar dicantumkan nama hari survei dimulai dan nama hari survei diakhiri, dengan diberikan kalimat sambung sampai dengan (..... sampai dengan .....).
- (6) : diisi tanggal saat survei atas objek penilaian dilakukan. Apabila survei dilaksanakan lebih dari satu hari, agar dicantumkan tanggal survei dimulai dan tanggal survei diakhiri, dengan diberikan kalimat sambung sampai dengan (..... sampai dengan .....).
- (7) : diisi nama Kantor Pelayanan.
- (8) : diisi nomor surat tugas.
- (9) : diisi tanggal surat tugas.
- (10): diisi Aset Bekas Milik Asing/Cina atau Benda Cagar Budaya.
- (11): diisi uraian singkat objek penilaian.
- (12): diisi lokasi objek penilaian berada.
- (13): diisi uraian hasil survei lapangan.
- (14): diisi tanda tangan, nama, dan NIP ketua dan/atau anggota Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan yang melaksanakan survei lapangan.
- (15): diisi tanda tangan, nama, dan jabatan saksi yang mengetahui pelaksanaan survei lapangan.

---

MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA,

SRI MULYANI INDRAWATI

LAMPIRAN II  
PERATURAN MENTERI KEUANGAN  
NOMOR 185/PMK.06/2009 TENTANG  
PENILAIAN ASET BEKAS MILIK  
ASING/CINA DAN BENDA CAGAR  
BUDAYA.

.....(1).....

**BERITA ACARA TIDAK DAPAT MELAKUKAN SURVEI LAPANGAN  
NOMOR: BATSL- .....(2)..... / ... (3)...../ .....(4).....**

Pada hari .....(5)..... tanggal .....(6)....., Tim Penilai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang .....(7)..... sesuai surat tugas Nomor: .....(8)..... tanggal .....(9)..... dengan ini menyatakan bahwa kami tidak dapat melakukan survei lapangan atas .....(10)..... berupa .....(11)..... terletak di .....(12)....., karena:

- 3. ....(13).....
- 4. ....

**Berita Acara ini dibuat dengan sebenarnya**

**Tim Penilai :**

1. ....(14).....

Nama : .....  
NIP : .....

2.

Nama : .....  
NIP : .....

3.

Nama : .....  
NIP : .....

**Mengetahui**

1. ....(15).....

Nama : .....  
Jabatan : .....

2.

Nama : .....  
Jabatan : .....

**Keterangan:**

- (16): diisi kop surat Kantor Kantor Pelayanan.
- (17): diisi nomor urut berita acara tidak dapat melakukan survei lapangan.
- (18): diisi kode tata persuratan yang berlaku di Kantor Pelayanan.
- (19): diisi tahun berita acara dibuat.
- (20): diisi nama hari saat berita acara dibuat.
- (21): diisi tanggal saat berita acara dibuat.
- (22): diisi nama Kantor Pelayanan.
- (23): diisi nomor surat tugas.
- (24): diisi tanggal surat tugas.
- (25): diisi Aset Bekas Milik Asing/Cina atau Benda Cagar Budaya.
- (26): diisi uraian singkat objek penilaian.
- (27): diisi lokasi objek penilaian berada.
- (28): diisi penyebab tidak dapat dilaksanakannya survei lapangan.
- (29): diisi tanda tangan, nama, dan NIP ketua dan/atau anggota Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan yang tidak berhasil melaksanakan survei lapangan.
- (30): diisi tanda tangan, nama, dan jabatan saksi yang mengetahui penyebab tidak dapat dilaksanakannya survei lapangan.

---

MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA,

SRI MULYANI INDRAWATI