

SALINAN  
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA  
NOMOR 427/KN/2020

TENTANG

PEDOMAN PENILAIAN ASET TETAP PADA  
PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) DI BAWAH  
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN MENTERI KEUANGAN

DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA,

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan nomor 201/PMK.06/2018 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemindahtanganan Aset Tetap Pada Perusahaan Perseroan (Persero) di Bawah Pembinaan dan Pengawasan Menteri Keuangan, Penilai Pemerintah dapat melakukan penilaian untuk menentukan harga minimum;
  - b. bahwa untuk memberikan petunjuk pelaksanaan penilaian aset tetap oleh Penilai Pemerintah pada Perusahaan Perseroan (Persero) di bawah pembinaan dan pengawasan Menteri Keuangan, diperlukan pedoman yang mengatur mengenai penilaian aset tetap pada Perusahaan Perseroan (Persero) di bawah pembinaan dan pengawasan Menteri Keuangan;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara tentang pedoman penilaian aset tetap pada Perusahaan Perseroan (Persero) di bawah pembinaan dan pengawasan Menteri Keuangan;
- Mengingat :
- a. 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);
  - b. Peraturan Menteri Keuangan nomor 132/PMK.06/2017 tentang Petunjuk Teknis Jabatan Fungsional Penilai Pemerintah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1382);
  - c. Peraturan Menteri Keuangan nomor 201/PMK.06/2018 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemindahtanganan Aset Tetap Pada Perusahaan Perseroan (Persero) di Bawah Pembinaan dan Pengawasan Menteri Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1846);
  - d. 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 : KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA TENTANG PEDOMAN PENILAIAN ASET TETAP PADA PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) DI BAWAH PEMBINAAN DAN PENGAWASAN MENTERI KEUANGAN.
- PERTAMA : Menetapkan pedoman penilaian aset tetap pada Perusahaan Perseroan (Persero) di bawah pembinaan dan pengawasan Menteri Keuangan sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Direktur Jenderal ini.
- KEDUA : Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA dilakukan oleh Penilai Pemerintah di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
- KETIGA : Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA dilakukan terhadap Perusahaan Perseroan (Persero) yang 100% (seratus persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia.
- KEEMPAT : Selain dilakukan terhadap Perusahaan Perseroan (Persero) yang 100% (seratus persen) sahamnya dimiliki oleh Negara sebagaimana dimaksud dalam Diktum KETIGA, Penilaian dapat pula diberlakukan terhadap perseroan terbatas yang seluruh atau sebagian sahamnya dimiliki oleh Negara dan anak perusahaan Persero, sepanjang disetujui oleh RUPS atau anak perusahaan Persero.
- KELIMA : Objek penilaian sebagaimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA meliputi aset tetap berupa:
- a. tanah dan/atau bangunan; dan/atau
  - b. selain tanah dan/atau bangunan.
- KEENAM : Pada saat Keputusan Direktur Jenderal ini mulai berlaku, penilaian aset tetap pada Perusahaan Perseroan (Persero) di bawah pembinaan dan pengawasan Menteri Keuangan yang masih dalam proses pelaksanaan tetap dapat dilanjutkan, dengan mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal ini.
- KETUJUH : Keputusan Direktur Jenderal ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.
- Salinan Keputusan Direktur Jenderal ini disampaikan kepada:
1. Sekretaris Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;

2. Para Direktur dan Tenaga Pengkaji di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
3. Para Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
4. Para Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 26 Oktober 2020

DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA,

ttd.

ISA RACHMATARWATA

Salinan sesuai dengan aslinya  
Sekretaris Direktorat Jenderal  
Kekayaan Negara

u.b.

Kepala Bagian Umum,



Wahyu Setiadi

## LAMPIRAN

KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL  
KEKAYAAN NEGARA NOMOR  
427/KN/2020 TENTANG PEDOMAN  
PENILAIAN ASET TETAP PADA  
PERUSAHAAN PERSEROAN  
(PERSERO) DI BAWAH PEMBINAAN  
DAN PENGAWASAN MENTERI  
KEUANGAN

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Pengertian Umum

1. Perusahaan Perseroan (Persero) yang selanjutnya disebut Persero adalah Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perseroan Terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan.
2. Perseroan Terbatas adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang Perseroan Terbatas.
3. Anak Perusahaan adalah Perseroan Terbatas yang sebagian besar sahamnya dimiliki oleh Persero atau Perseroan Terbatas yang dikendalikan oleh Persero.
4. Direksi adalah organ Persero/Perseroan Terbatas yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Persero/Perseroan Terbatas untuk kepentingan Persero/Perseroan Terbatas, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.
5. Aset Tetap adalah aset berwujud milik Persero/Perseroan Terbatas yang digunakan dalam kegiatan operasi tidak dimaksudkan untuk dijual dalam rangka kegiatan normal Persero/Perseroan Terbatas, dan memiliki masa manfaat lebih dari 1 (satu) tahun.
6. Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian pada saat tertentu.
7. 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.
8. Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan Aset Tetap kepada pihak lain.
9. Penilai adalah pihak yang melakukan Penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

10. Penilai Pemerintah adalah Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang diberi tugas, wewenang, dan tanggung jawab melakukan Penilaian, termasuk atas hasil penilaiannya secara independen sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
11. Laporan Penilaian adalah dokumen yang mencantumkan instruksi penugasan, tujuan dan dasar penilaian, dan hasil analisis yang menghasilkan opini nilai.
12. Kantor Pusat adalah Kantor Pusat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
13. Kantor Wilayah adalah Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
14. Kantor Pelayanan adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.
15. Basis Data adalah kumpulan data dan informasi pendukung lainnya yang berkaitan dengan Penilaian yang disimpan dalam media penyimpanan data.

B. Tujuan Penilaian

Penilaian Aset Tetap pada Persero/Perseroan Terbatas di bawah pembinaan dan pengawasan Menteri Keuangan dilaksanakan untuk mendapatkan Nilai Wajar dalam rangka pemindahtanganan Aset Tetap.

C. Standar dan Pedoman Teknis Penilaian

1. Pelaksanaan Penilaian dilakukan dengan berpedoman pada prinsip penilaian yang berlaku umum.
2. Pelaksanaan Penilaian aset berupa tanah dapat menggunakan dan/atau mengacu pada alat bantu/pedoman teknis penilaian yang mengatur tentang penilaian tanah.
3. Pelaksanaan Penilaian aset berupa bangunan dapat menggunakan dan/atau mengacu pada alat bantu/pedoman teknis penilaian yang mengatur tentang penilaian bangunan atau Daftar Komponen Penilaian Bangunan.
4. Pelaksanaan Penilaian aset berupa selain tanah dan/atau bangunan dapat menggunakan dan/atau mengacu pada alat bantu/pedoman penilaian yang telah diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dalam hal memiliki jenis dan karakteristik yang serupa.

## BAB II PEDOMAN PELAKSANAAN PENILAIAN

### A. Tahapan Pelaksanaan

Penilaian Aset Tetap pada perusahaan perseroan (Persero) di bawah pembinaan dan pengawasan Menteri Keuangan oleh Penilai Pemerintah dapat dilaksanakan secara perorangan atau tim Penilai. Penilaian dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

1. Identifikasi atas permohonan Penilaian;
2. Pengumpulan data dan informasi;
3. Analisis data dan informasi;
4. Penentuan pendekatan Penilaian;
5. Penentuan simpulan nilai; dan
6. Penyusunan Laporan Penilaian.

### B. Identifikasi Atas Permohonan Penilaian

1. Identifikasi atas permohonan penilaian dilakukan terhadap:

- a. pemohon Penilaian; dan
- b. data dan informasi objek penilaian.

2. Permohonan Penilaian diajukan oleh Direksi secara formal kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara c.q. Direktur Penilaian.
3. Permohonan Penilaian terdiri dari surat permohonan yang disertai data dan informasi mengenai objek penilaian.
4. Data dan informasi yang harus dipenuhi dalam pengajuan permohonan penilaian Aset Tetap antara lain:
  - a. latar belakang permohonan;
  - b. tujuan Penilaian;
  - c. dokumen kepemilikan dan/atau dokumen pendukung bukti kepemilikan yang terdiri dari:
    - 1). dokumen kepemilikan berupa fotokopi sertifikat atau fotokopi dokumen lainnya antara lain Akta Jual Beli, Girik, *Letter C*, dan Berita Acara Serah Terima terkait perolehan barang untuk objek penilaian berupa tanah.
    - 2). fotokopi izin mendirikan bangunan untuk objek penilaian berupa bangunan.
    - 3). dokumen kepemilikan aset untuk aset selain tanah dan bangunan.
    - 4). dalam hal dokumen sebagaimana dimaksud pada poin 1), 2), dan 3) tidak dapat dipenuhi, maka dapat diganti dengan menggunakan surat pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Direksi yang menyatakan bahwa objek penilaian dimiliki/dikuasai.
  - d. informasi deskripsi aset paling sedikit memuat:
    - 1). tanah terdiri dari:
      - a). lokasi;
      - b). luas; dan
      - c). kondisi.
    - 2). bangunan terdiri dari:

- a). lokasi;
  - b). luas;
  - c). tahun dibangun;
  - d). tahun renovasi; dan
  - e). kondisi.
- 3). kendaraan terdiri dari:
- a). lokasi;
  - b). jumlah;
  - c). merek;
  - d). jenis/tipe;
  - e). kapasitas mesin;
  - f). tahun pembuatan; dan
  - g). kondisi.
- 4). aset lainnya terdiri dari:
- a). lokasi;
  - b). jumlah;
  - c). jenis/tipe;
  - d). tahun pembuatan;
  - e). nilai perolehan; dan
  - f). kondisi.
5. Penilai Pemerintah melakukan verifikasi terhadap data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam angka 4.
6. Dalam hal data dan informasi pada permohonan Penilaian dinyatakan belum lengkap, penerima permohonan menyampaikan permintaan kelengkapan data secara formal kepada pemohon, ketentuan mengenai penyampaian kelengkapan data dan informasi mengikuti peraturan perundang-undangan di bidang Penilaian.
7. Setelah permohonan dinyatakan lengkap dan benar, Direktur Penilaian atas nama Direktur Jenderal Kekayaan Negara menugaskan Penilai Pemerintah pada Kantor Pusat untuk melakukan Penilaian.
8. Penugasan Penilai Pemerintah dilakukan berdasarkan Keputusan Direktur Penilaian dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Penilaian.
- C. Pengumpulan Data dan Informasi
1. Dalam pelaksanaan Penilaian, Penilai Pemerintah terlebih dahulu mengumpulkan data dan informasi awal yang berasal dari:
- a. Data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan Penilaian;
  - b. Data dan informasi Penilaian yang ada pada basis data Penilaian; dan/atau
  - c. Data dan informasi yang berasal dari sumber lain yang terkait dengan objek penilaian, antara lain melalui media cetak, media elektronik dan broker properti.
2. Pengumpulan data dan informasi melalui survei lapangan dilakukan dengan cara:
- a. mencocokkan kebenaran data awal dengan kondisi objek penilaian;

- b. mengumpulkan data dan informasi lain yang berkaitan dengan pelaksanaan Penilaian.
3. Survei lapangan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- dalam hal Penilaian dilaksanakan secara tim Penilai, survei lapangan dilakukan oleh minimal 2 (dua) orang anggota Tim Penilai;
  - Penilai Pemerintah dapat meminta pemohon untuk memberikan pendampingan dalam pelaksanaan survei lapangan;
  - hasil survei lapangan dituangkan dalam Berita Acara Survei Lapangan (BASL) yang memuat antara lain:
    - nomor BASL;
    - hari dan tanggal pelaksanaan survei lapangan;
    - keterangan pelaksanaan survei lapangan;
    - deskripsi hasil survei atas objek penilaian;
    - nama dan tanda tangan Penilai Pemerintah yang melaksanakan survei lapangan; dan
    - nama dan tanda tangan pihak pendamping/saksi pelaksanaan survei lapangan.dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Penilaian;
  - dalam hal ditemukan fakta baru terkait objek penilaian pada saat pelaksanaan survei lapangan, Penilai Pemerintah meminta tambahan data dan informasi kepada Pemohon, yang dituangkan dalam Berita Acara Tambahan Kebutuhan Data (BATKD) yang memuat antara lain:
    - nomor BATKD;
    - hari dan tanggal pembuatan BATKD;
    - dokumen atau data dan informasi pendukung yang perlu ditambahkan;
    - nama dan tanda tangan Penilai Pemerintah Penilai Pemerintah yang membuat BATKD; dan
    - nama dan tanda tangan pihak pendamping/saksi pelaksanaan survei lapangan.dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Penilaian.
4. Pengumpulan data dan informasi mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Penilaian.
- D. Analisis Data dan Informasi
- Analisis data dan informasi dilakukan berdasarkan data dan informasi yang diperoleh, baik yang berasal dari berkas permohonan, Basis Data, maupun pengumpulan data dan informasi.
  - Faktor pertimbangan dan analisis data dalam Penilaian Aset Tetap pada perusahaan perseroan (Persero) di bawah pembinaan dan pengawasan Menteri Keuangan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Penilaian.
- E. Penentuan Pendekatan Penilaian
- Berdasarkan analisis data dan informasi, Penilai Pemerintah menentukan pendekatan Penilaian yang akan digunakan dalam melaksanakan Penilaian.

1. Pendekatan Penilaian Aset Tetap pada perusahaan perseroan (Persero) di bawah pembinaan dan pengawasan Menteri Keuangan menggunakan pendekatan sebagai berikut:
  - a. pendekatan pasar;
  - b. pendekatan biaya; dan/atau
  - c. pendekatan pendapatan.
2. Pendekatan pasar  
Pendekatan pasar merupakan teknik Penilaian yang dilakukan untuk mengestimasi nilai objek penilaian dengan cara mempertimbangkan data penjualan dan/atau data penawaran dari objek pembanding sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait melalui proses perbandingan.
3. Pendekatan biaya  
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.
4. Pendekatan pendapatan.  
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.
5. Tahapan penggunaan pendekatan Penilaian mengacu pada ketentuan peraturan perundangan di bidang Penilaian.

#### F. Simpulan Nilai

1. Hasil perhitungan Penilaian nilai Aset Tetap pada perusahaan perseroan (Persero) di bawah pembinaan dan pengawasan Menteri Keuangan dituangkan dalam simpulan nilai.
2. Simpulan nilai dicantumkan dalam satuan mata uang Rupiah dengan ketentuan dibulatkan dalam ribuan terdekat.
3. 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.
4. Simpulan nilai dapat dicantumkan dalam satuan mata uang asing sesuai dengan permohonan atau penugasan dengan ketentuan tidak dibulatkan.

#### G. Laporan Penilaian

1. Hasil Penilaian dituangkan dalam Laporan Penilaian.
2. Laporan Penilaian memuat antara lain:
  - a. pernyataan Penilai Pemerintah;
  - b. asumsi dan syarat pembatas;
  - c. uraian objek penilaian;
  - d. tujuan Penilaian;
  - e. tanggal survei lapangan;

- f. tanggal Penilaian;
  - g. hasil analisis data dan informasi;
  - h. pendekatan Penilaian; dan
  - i. simpulan nilai.
3. Format dan penomoran Laporan Penilaian mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Standar Laporan Penilaian di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
- H. Kendali Mutu Atas Laporan Penilaian
- 1. Untuk melaksanakan kendali mutu atas Laporan Penilaian dilakukan penelaahan atas konsep Laporan Penilaian melalui kegiatan pemaparan.
  - 2. Pelaksanaan kendali mutu atas Laporan Penilaian meliputi:
    - a. administrasi Laporan Penilaian; dan
    - b. prosedur dan penerapan metode Penilaian.
  - 3. Pelaksanaan kendali mutu atas Laporan Penilaian dilaksanakan secara langsung dan/atau *virtual*.
  - 4. Pelaksanaan teknis kendali mutu atas Laporan Penilaian mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Penilaian.
- I. Bantuan Penilaian
- 1. Dalam hal diperlukan, Penilai Pemerintah dapat meminta bantuan Penilaian berupa:
    - a. bantuan tenaga Penilai; dan/atau
    - b. bantuan teknis Penilaian.
  - 2. Bantuan tenaga Penilai dilakukan dalam hal terjadi kekurangan sumber daya manusia Penilai Pemerintah pada Kantor Pusat/Kantor Wilayah/Kantor Pelayanan.
  - 3. Bantuan teknis Penilaian dilakukan dalam hal Penilai Pemerintah mengalami kesulitan teknis dalam pelaksanaan Penilaian.
  - 4. Pengaturan bantuan Penilaian berupa bantuan tenaga penilai dan bantuan teknis Penilaian mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai bantuan Penilaian di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
- J. Pembiayaan
- Biaya pelaksanaan Penilaian yang dilakukan oleh Penilai Pemerintah ditetapkan oleh Direksi, yang dibebankan kepada pemohon, dengan biaya maksimal sesuai Standar Biaya Masukan pada Kementerian Keuangan.

DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA,

Salinan sesuai dengan aslinya  
Sekretaris Direktorat Jenderal  
Kekayaan Negara  
u.b. Kepala Bagian Umum,

ttd.

ISA RACHMATARWATA



Wahyu Setiadi