

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

SALINAN
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
NOMOR 355/KN/2018

TENTANG

PETUNJUK TEKNIS PENILAIAN
RUMAH SUSUN

DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA,

- Menimbang :
- a. bahwa rumah susun merupakan salah satu objek Penilaian yang mempunyai karakteristik khusus;
 - b. bahwa untuk memberikan kemudahan dan menjaga kualitas penilaian bagi Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, perlu adanya suatu pedoman yang mengatur mengenai teknis penilaian rumah susun;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara tentang Petunjuk Teknis Penilaian Rumah Susun;
- Mengingat :
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 234/PMK.01/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 1926) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 212/PMK.01/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 234/PMK.01/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1981);

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA TENTANG PETUNJUK TEKNIS PENILAIAN RUMAH SUSUN.
- PERTAMA : Menetapkan petunjuk teknis penilaian rumah susun sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Direktur Jenderal ini.
- KEDUA : Petunjuk teknis penilaian rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA, dilakukan oleh Penilai Pemerintah di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
- KETIGA : Pendekatan penilaian rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA menggunakan:
- a. pendekatan data pasar;
 - b. pendekatan biaya; dan/atau
 - c. pendekatan pendapatan.

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

-2-

KEEMPAT : Objek penilaian yang memiliki kemiripan fungsi dan konstruksi dengan bangunan rumah susun sebagaimana diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal ini dapat menggunakan petunjuk teknis sebagaimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA.

KELIMA : Pada saat Keputusan Direktur Jenderal ini mulai berlaku:

- a. penilaian rumah susun yang telah selesai dilaksanakan dinyatakan tetap sah;
- b. penilaian rumah susun yang masih belum selesai dilaksanakan tetap dapat dilanjutkan pelaksanaannya, dengan ketentuan proses yang belum dilakukan selanjutnya mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal ini; dan
- c. permohonan penilaian rumah susun yang belum dilakukan penilaian, diproses sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal ini.

KEENAM : 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.

Salinan sesuai dengan aslinya
Sekretaris Direktorat Jenderal
Kekayaan Negara

u.b.

Kepala Bagian Umum,



Wahyu Setiadi

NIP 19700415 199603 1 002

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 20 Desember 2018

DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA,

ttd.

ISA RACHMATARWATA

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

LAMPIRAN
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
NOMOR 355/KN/2018
TENTANG
PETUNJUK TEKNIS PENILAIAN RUMAH SUSUN

A. UMUM

1. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
2. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
3. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
4. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun, antara lain pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi.
5. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenyamanan, antara lain ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun.
6. Berdasarkan jenisnya, rumah susun dapat dibagi menjadi:
 - a. rumah susun umum, yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
 - b. rumah susun khusus yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus;
 - c. rumah susun negara yaitu rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri; dan

- d. rumah susun komersial yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
7. Berdasarkan penggunaannya, rumah susun dapat dikelompokkan menjadi:
 - a. rumah susun hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal/hunian;
 - b. rumah susun bukan hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha dan/atau kegiatan sosial; dan
 - c. rumah susun campuran, yaitu rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal/hunian dan sebagian lagi berfungsi sebagai bukan hunian.
8. Tata cara penguasaan atas sarusun adalah sebagai berikut:
 - a. pada rumah susun umum, penguasaan sarusun dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa;
 - b. pada rumah susun khusus, penguasaan sarusun dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa;
 - c. pada rumah susun Negara, penguasaan terhadap sarusun dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli; dan
 - d. pada rumah susun komersial, penguasaan terhadap sarusun dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
9. Satuan rumah susun dengan status *strata title* adalah merupakan bangunan yang berdiri di atas tanah milik bersama dengan status kepemilikan hak milik satuan rumah susun.
10. Sertifikat hak milik satuan rumah susun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
11. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
12. SHM sarusun terdiri atas:
 - 1) salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
 - 2) gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - 3) pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama, dan tanah bersama.
13. SKBG sarusun terdiri atas:
 - 1) salinan buku bangunan gedung;
 - 2) salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
 - 3) gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan

- 4) pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama.
14. Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud dihitung berdasarkan atas Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).
15. Nilai Perbandingan Proporsional (NPP)
- a. Nilai perbandingan proporsional atau *share value* yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak-hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas atau nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara bangunan menghitung biaya pembangunan keseluruhan untuk pertama kalinya dalam menentukan harga jualnya.
- b. Maksud dari penetapan NPP adalah sebagai berikut:
- 1) mengetahui nilai masing-masing sarusun terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dalam lingkungan rumah susun secara keseluruhan;
 - 2) digunakan sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS);
 - 3) digunakan sebagai dasar untuk menentukan hak dan kewajiban terhadap pemilikan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
 - 4) sebagai hak suara (*voting right*) dari pemilik sarusun;
 - 5) menentukan jumlah dari milik bersama yang belum/tidak dapat terbagi (*the quantum of the undivided share*);
 - 6) proporsi dana yang harus dibayar oleh masing-masing pemilik sarusun kepada pihak pengelola (*management corporation*); dan
 - 7) Hak atas keuntungan hasil penjualan tanah jika kepentingan bersama dihentikan atau tanah dijual.
- c. Luas unit sarusun adalah luas yang tercantum dalam tanda bukti kepemilikan.
- d. Formula perhitungan NPP
- 1) Apabila data yang diperoleh adalah berupa luas sarusun, maka perhitungan NPP dapat berdasarkan luas, yaitu:
$$NPP = \frac{\text{Luas Unit Sarusun}}{\text{Jumlah Luas Unit Seluruh Sarusun}}$$
 - 2) Apabila data yang diperoleh adalah berupa nilai bangunan sarusun, maka perhitungan NPP dapat berdasarkan nilai bangunan, yaitu:

$$NPP = \frac{\text{Nilai Bangunan Unit Sarusun}}{\text{Total Nilai Bangunan Seluruh Sarusun}}$$

B. PENILAIAN RUMAH SUSUN DENGAN PENDEKATAN DATA PASAR

1. Pendekatan data pasar 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.
2. Penilaian rumah susun menggunakan pendekatan data pasar dengan metode perbandingan data pasar dilakukan dengan membandingkan harga transaksi/penawaran yang sejenis dan setara dengan objek Penilaian.
3. Metode ini dilakukan dengan prinsip perbandingan terhadap transaksi yang memiliki *Highest and Best Use* (HBU) yang sama. Dalam hal ini transaksi yang harus dipilih adalah transaksi/penawaran jual beli rumah susun.
4. Penilaian 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 perbandingan yang sesuai dan melakukan penyesuaian; dan
 - c. melakukan pembobotan terhadap indikasi nilai dari hasil penyesuaian untuk menghasilkan nilai wajar.
5. Dalam metode ini, faktor-faktor yang harus diperbandingkan, antara lain:
 - a. jenis dokumen kepemilikan;
 - b. syarat dan jangka waktu pembiayaan;
 - c. kondisi penjualan;
 - d. biaya yang harus segera dikeluarkan setelah pembelian;
 - e. kondisi pasar;
 - f. lokasi dan lingkungan;
 - g. karakteristik fisik, seperti luas, kondisi, kualitas dan jenis material bangunan;
 - h. peruntukan;
 - i. aksesibilitas; dan/ atau
 - j. fasilitas.
6. Dalam penilaian dengan menggunakan pendekatan data pasar, perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Perhitungan nilai untuk gedung rumah susun (tanah dan bangunan).
 - 1) pendekatan data pasar dapat merepresentasikan nilai pasar properti yang dinilai karena membandingkan objek penilaian properti yang sebanding dan sejenis; dan

- 2) data properti seperti gedung rumah susun atau apartemen yang sebanding dan sejenis yang dilakukan transaksi/penawaran sulit untuk didapatkan.
- b. Perhitungan nilai untuk satuan rumah susun (satuan unit):
 - 1) pendekatan data pasar mudah dilakukan karena properti unit rumah susun/apartemen yang sebanding dan identik mudah ditemukan;
 - 2) data transaksi/penawaran tersedia cukup banyak;
 - 3) analisis mendalam diperlukan dalam menentukan *adjustment* penilaian; dan
 - 4) data pasar untuk satuan unit lebih tepat menggunakan data dalam satu rumah susun/apartemen yang sama.
- c. Penggunaan Pendekatan Data Pasar lebih tepat digunakan untuk penilaian terhadap satuan rumah susun (satuan unit/ *strata title*).

C. PENILAIAN RUMAH SUSUN DENGAN PENDEKATAN BIAYA

1. Pendekatan biaya 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.
2. Pendekatan biaya dilakukan dengan cara menjumlahkan:
 - a. nilai tanah; dan/ atau
 - b. nilai bangunan.
3. Untuk mencari indikasi nilai tanah menggunakan metode perbandingan harga jual (*market comparison method*). Metode ini mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan. Pada umumnya, properti yang dinilai (objek penilaian) dibandingkan dengan transaksi properti yang sebanding, baik yang telah terjadi maupun properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari proses jual-beli.
4. Untuk memperoleh indikasi nilai bangunan dan instalasi serta jaringan dilakukan dengan menggunakan metode *Depreciated Replacement Cost* (DRC).
5. DRC adalah suatu metode dimana nilai objek penilaian diperoleh dari penaksiran berdasarkan biaya pembuatan/penggantian baru (NRC) dikurangi dengan perkiraan penyusutan dari tiga unsur penyusutan yaitu penyusutan fisik, kemunduran fungsi dan kemunduran ekonomis.
6. NRC adalah jumlah biaya yang dibutuhkan untuk membayar atau memperoleh satu unit bangunan yang sama atau mirip dengan objek yang dinilai, baik mengenai material, ukuran, desain, fungsi dan nilai

ekonomis berdasarkan harga yang berlaku pada saat penilaian dilaksanakan.

7. Penilaian bangunan dilakukan dengan tahapan:
 - a. menghitung biaya pembuatan baru atau biaya penggantian baru objek Penilaian;
 - b. menghitung besarnya penyusutan dan/atau keusangan objek Penilaian;
 - c. memperhitungkan biaya langsung meliputi tetapi tidak terbatas pada biaya material, biaya upah, dan/atau biaya peralatan;
 - d. memperhitungkan biaya tidak langsung yang meliputi tetapi tidak terbatas pada biaya jasa tenaga ahli, pajak, asuransi dan/atau biaya *over head*; dan
 - e. mengurangi biaya pembuatan baru atau penggantian baru dengan penyusutan dan/atau keusangan objek Penilaian, untuk menghasilkan Nilai Wajar.
8. Untuk perhitungan nilai bangunan dapat menggunakan Daftar Komponen Penilaian Bangunan untuk setiap Kabupaten/Kota di Indonesia.
9. Dalam penilaian dengan menggunakan pendekatan biaya, perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Perhitungan nilai untuk gedung rumah susun (tanah dan bangunan):
 - 1) penilaian dilakukan untuk tiap-tiap komponen seperti tanah, bangunan, mesin, fasilitas dan lain-lain;
 - 2) menggunakan pendekatan biaya lebih tepat untuk penyusunan laporan keuangan karena dilakukan pemisahan nilai properti seperti nilai tanah, nilai bangunan, nilai mesin, dan lainnya; dan
 - 3) pendekatan biaya menilai aset berdasarkan seberapa besar biaya pembangunan aset dikurangi penyusutan/depresiasi;
 - b. Perhitungan nilai untuk satuan rumah susun (satuan unit) hanya memperhitungkan spesifikasi (interior) unit yang dinilai tanpa memperhitungkan variabel lain yang mempengaruhi nilai seperti posisi unit, *view* dan variabel lainnya.
 - c. Penggunaan Pendekatan Biaya lebih tepat digunakan untuk penilaian terhadap gedung rumah susun (tanah dan bangunan).

D. PENILAIAN RUMAH SUSUN DENGAN PENDEKATAN PENDAPATAN

1. Pendekatan pendapatan dilakukan untuk mengestimasi nilai objek Penilaian dengan cara mempertimbangkan pendapatan dan biaya yang berhubungan dengan objek Penilaian melalui proses kapitalisasi langsung atau pendiskontoan.
2. Penilaian dengan menggunakan pendekatan pendapatan dilakukan dengan tahapan:
 - a. mengestimasi pendapatan kotor efektif per tahun yang dihasilkan oleh objek Penilaian yaitu dengan mengurangi pendapatan kotor

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

-7-

- potensial dengan kerugian pendapatan tak tertagih dan kerugian karena kekosongan kemudian menambahkan hasil pengurangan dengan pendapatan lain-lain;
- b. mengestimasi pendapatan bersih per tahun yang dihasilkan oleh objek Penilaian yaitu dengan cara mengurangi pendapatan kotor efektif per tahun dengan biaya operasional;
 - 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 Wajar.
3. Dalam penilaian dengan menggunakan pendekatan pendapatan, perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:
- a. Perhitungan nilai untuk gedung rumah susun (tanah dan bangunan):
 - 1) pendekatan pendapatan lebih tepat digunakan untuk properti rumah susun yang menghasilkan pendapatan (*income producing property*), seperti apartemen dan kondominium;
 - 2) pendekatan ini membutuhkan analisa perhitungan dan asumsi-asumsi penilaian yang kompleks; dan
 - 3) pemisahan nilai bangunan, tanah dan mesin tidak dapat dilakukan karena merupakan satu kesatuan dalam penilaian.
 - b. Perhitungan nilai untuk satuan rumah susun (satuan unit):
 - 1) pendekatan pendapatan terlalu kompleks dilakukan jika digunakan untuk menilai unit rumah susun atau apartemen, lebih tepat untuk penilaian gedung rumah susun; dan
 - 2) spesifikasi (*interior*) unit yang dinilai dan variabel lain yang mempengaruhi nilai properti tidak diperhitungkan.
 - c. Penggunaan Pendekatan Pendapatan lebih tepat digunakan untuk penilaian terhadap gedung rumah susun (tanah dan bangunan) yang ditujukan untuk menghasilkan pendapatan.

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


Wahyu Setiadi

NIP 19700415 199603 1 002

DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA,

ttd.

ISA RACHMATARWATA