



# **BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA**

No.436, 2009

DEPARTEMEN KEUANGAN. Barang. Jaminan.  
Harta. Piutang. Urusan. Penilaian.

**PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 180 /PMK.06/2009**

**TENTANG**

**PENILAIAN BARANG JAMINAN DAN/ATAU HARTA  
KEKAYAAN LAIN DALAM RANGKA PENGURUSAN PIUTANG  
NEGARA OLEH PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA/DIREKTORAT  
JENDERAL KEKAYAAN NEGARA**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA ,**

- Menimbang** : a. bahwa dalam rangka pengurusan piutang negara oleh Panitia Urusan Piutang Negara/Direktorat Jenderal Kekayaan Negara perlu diketahui nilai barang milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang yang menjadi jaminan hutang dan harta kekayaan lain milik Penanggung Hutang;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Penilaian Barang Jaminan Dan/Atau Harta Kekayaan Lain Dalam Rangka Pengurusan Piutang Negara Oleh Panitia Urusan Piutang Negara/Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 156, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2104);

2. 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;
3. 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 17 Tahun 2007;
4. Peraturan Presiden Nomor 89 Tahun 2006 tentang Panitia Urusan Piutang Negara;
5. 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;
6. Keputusan Presiden Nomor 84/P Tahun 2009;
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 88/PMK.06/2009;
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Departemen Keuangan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 73/PMK.01/2009;
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : **PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PENILAIAN BARANG JAMINAN DAN/ATAU HARTA KEKAYAAN LAIN DALAM RANGKA PENGURUSAN PIUTANG NEGARA OLEH PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA/DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA.**

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri Keuangan ini yang dimaksud dengan:

1. 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.
2. Barang Jaminan adalah harta kekayaan milik Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang yang diserahkan sebagai jaminan penyelesaian hutang.
3. Harta Kekayaan Lain adalah harta kekayaan milik Penanggung Hutang yang tidak diikat sebagai jaminan hutang namun berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku menjadi jaminan penyelesaian hutang.
4. Penilai Internal Di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, selanjutnya disebut Penilai Direktorat Jenderal, adalah penilai Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Direktorat Jenderal yang diangkat oleh kuasa Menteri Keuangan yang diberi tugas, wewenang, dan tanggung jawab untuk melakukan Penilaian secara independen.
5. Penilai Eksternal adalah penilai selain Penilai Direktorat Jenderal, yang mempunyai izin praktek Penilaian dari Menteri Keuangan dan menjadi anggota asosiasi Penilaian yang diakui oleh Departemen Keuangan.
6. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.
7. Direktorat Jenderal adalah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
8. Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal Kekayaan Negara.
9. Kantor Wilayah adalah Kantor Wilayah Direktorat Jenderal.
10. Kantor Pelayanan adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada Direktorat Jenderal.
11. Piutang Negara adalah jumlah uang yang wajib dibayar kepada negara atau badan-badan yang baik secara langsung

maupun tidak langsung dikuasai oleh negara, berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun.

12. Panitia Urusan Piutang Negara, selanjutnya disebut PUPN, adalah panitia interdepartemental yang bertugas mengurus piutang negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, terdiri atas PUPN Pusat dan PUPN Cabang.
13. Penyerah Piutang adalah Instansi Pemerintah, Lembaga Negara, atau badan usaha yang modalnya sebagian atau seluruhnya dimiliki oleh negara atau dimiliki Badan Usaha Milik Negara dan/atau Badan Usaha Milik Daerah, yang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku menyerahkan pengurusan Piutang Negara kepada PUPN.
14. Penanggung Hutang adalah badan atau orang yang berhutang menurut peraturan, perjanjian atau sebab apapun, termasuk badan atau orang yang menjamin penyelesaian seluruh hutang Penanggung Hutang.
15. Penjamin Hutang adalah badan atau orang yang menjamin penyelesaian sebagian atau seluruh hutang Penanggung Hutang
16. Nilai Pasar adalah perkiraan jumlah uang pada tanggal Penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual, 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.
17. Lelang adalah penjualan barang di muka umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
18. Penjualan Tanpa Melalui Lelang adalah penjualan barang yang dilakukan oleh Penanggung Hutang atau Penjamin Hutang dengan persetujuan PUPN Cabang
19. Nilai Likuidasi adalah nilai properti yang dijual melalui lelang setelah memperhitungkan risiko penjualannya.
20. Nilai Pembebanan adalah nilai yang tercantum dalam akta hipotik/*crediet verband*/hak tanggungan/fidusia.

21. Penebusan adalah pembayaran yang dilakukan oleh Penjamin Hutang untuk mengambil kembali Barang Jaminan.
22. Basis Data adalah kumpulan data dan informasi pendukung lainnya yang berkaitan dengan Penilaian Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain yang disimpan dalam media penyimpanan data.

## BAB II

### RUANG LINGKUP

#### Bagian Kesatu

#### Objek Penilaian

#### Pasal 2

Objek Penilaian adalah Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain milik Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang yang menjadi jaminan penyelesaian Piutang Negara yang diurus oleh PUPN Cabang/Kantor Pelayanan.

#### Bagian Kedua

#### Tujuan Penilaian

#### Pasal 3

- (1) Penilaian Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain dilakukan dalam rangka:
  - a. Penjualan Tanpa Melalui Lelang;
  - b. Penebusan dengan nilai permohonan Penebusan di bawah Nilai Pembebanan;
  - c. keringanan hutang; dan/atau
  - d. penjualan melalui Lelang.
- (2) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c dilakukan dengan tujuan menentukan Nilai Pasar.
- (3) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan dengan tujuan menentukan Nilai Likuidasi.

#### Pasal 4

Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dilakukan dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengurusan piutang negara yang dilakukan oleh PUPN/Direktorat Jenderal.

### BAB III

#### SUBJEK PENILAIAN

##### Bagian Kesatu

##### Pembentukan Tim Penilai Direktorat Jenderal

#### Pasal 5

Penilaian Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain dilakukan oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal.

#### Pasal 6

- (1) Kepala Kantor Pelayanan membentuk Tim Penilai Direktorat Jenderal di Kantor Pelayanan dengan Keputusan Kepala Kantor Pelayanan.
- (2) Kepala Kantor Wilayah membentuk Tim Penilai Direktorat Jenderal di Kantor Wilayah dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah.
- (3) Jumlah Tim Penilai Direktorat Jenderal yang dibentuk disesuaikan dengan beban kerja.

#### Pasal 7

- (1) Tim Penilai Direktorat Jenderal beranggotakan dalam jumlah bilangan ganjil.
- (2) Tim Penilai Direktorat Jenderal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit beranggotakan 3 (tiga) orang dengan (1) satu orang sebagai ketua merangkap anggota.
- (3) Ketua merangkap anggota 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.

## Bagian Kedua

### Pembagian Kewenangan Penilaian

#### Pasal 8

- (1) Penilaian atas objek Penilaian yang tidak bersifat khusus yang berada di dalam negeri dilakukan oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan tempat Berkas Kasus Piutang Negara dilakukan pengurusan.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Penilaian dapat dilakukan oleh Penilai Eksternal dalam hal Penyerah Piutang bersedia membiayai pelaksanaan Penilaian.
- (3) Penilaian atas objek Penilaian yang tidak bersifat khusus yang berada di luar negeri dilakukan oleh Penilai Eksternal.
- (4) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibiayai oleh Penyerah Piutang.

#### Pasal 9

- (1) Dalam hal objek Penilaian yang tidak bersifat khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) berada di luar wilayah kerja Kantor Pelayanan tempat Berkas Kasus Piutang Negara dilakukan pengurusan, pelaksanaan Penilaian dilakukan dengan meminta secara tertulis bantuan Kantor Pelayanan yang wilayah kerjanya meliputi tempat objek Penilaian berada.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penilaian dapat dilaksanakan oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan yang bersangkutan dalam hal objek Penilaian berada di Kabupaten/Kota yang berbatasan dengan wilayah kerja Kantor Pelayanan.
- (3) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dengan mempertimbangkan prinsip efisiensi dan efektivitas.

#### Pasal 10

- (1) Penilaian atas objek Penilaian yang bersifat khusus dan/atau barang tidak berwujud yang berada di dalam negeri dan/atau luar negeri dilakukan oleh Penilai Eksternal.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penilaian atas objek Penilaian yang bersifat khusus

dan/atau barang tidak berwujud yang berada di dalam negeri dapat dilakukan oleh:

- a. Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan tempat Berkas Kasus Piutang Negara dilakukan pengurusan, dalam hal:
  - 1) terdapat Tim Penilai Direktorat Jenderal yang memiliki paling sedikit 1 (satu) orang anggotanya telah lulus ujian sertifikasi penilai yang diselenggarakan oleh asosiasi penilai yang diakui oleh Departemen Keuangan; dan
  - 2) objek Penilaian berada dalam wilayah kerja atau berada di Kabupaten/Kota yang berbatasan dengan wilayah kerja Kantor Pelayanan bersangkutan.
- b. Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan yang wilayah kerjanya meliputi tempat objek Penilaian berada, dalam hal:
  - 1) diminta secara tertulis bantuan Penilaian oleh Kantor Pelayanan tempat Berkas Kasus Piutang Negara dilakukan pengurusan; dan
  - 2) terdapat Tim Penilai Direktorat Jenderal yang memiliki paling sedikit 1 (satu) orang anggotanya telah lulus ujian sertifikasi penilai yang diselenggarakan oleh asosiasi penilai yang diakui oleh Departemen Keuangan.
- c. Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Wilayah yang wilayah kerjanya meliputi wilayah kerja Kantor Pelayanan tempat Berkas Kasus Piutang Negara dilakukan pengurusan dan tempat objek Penilaian berada, dalam hal:
  - 1) di Kantor Pelayanan tempat Berkas Kasus Piutang Negara dilakukan pengurusan dan/atau Kantor Pelayanan yang wilayah kerjanya meliputi tempat objek Penilaian berada tidak terdapat Tim Penilai Direktorat Jenderal yang memiliki paling sedikit 1 (satu) orang anggotanya telah lulus ujian sertifikasi penilai yang diselenggarakan oleh asosiasi penilai yang diakui oleh Departemen Keuangan;
  - 2) diminta secara tertulis bantuan Penilaian oleh Kantor Pelayanan tempat Berkas Kasus Piutang Negara dilakukan pengurusan; dan



- 3) di Kantor Wilayah terdapat Tim Penilai Direktorat Jenderal yang memiliki paling sedikit 1 (satu) orang anggotanya telah lulus ujian sertifikasi penilai yang diselenggarakan oleh asosiasi penilai yang diakui oleh Departemen Keuangan.
- (3) Penilaian atas objek Penilaian yang bersifat khusus dan/atau barang tidak berwujud yang berada di luar negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibiayai oleh Penyerah Piutang.

#### Pasal 11

- (1) Objek Penilaian yang bersifat khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) mempunyai kriteria:
- a. keberadaannya dirancang secara khusus atau objek dengan konstruksi, tata letak, ukuran, dan/atau spesifikasi khusus;
  - b. memiliki manfaat terbatas pada penggunaan tertentu;
  - c. tidak atau jarang diperjualbelikan di pasar terbuka;
  - d. mempunyai kompleksitas yang tinggi; dan/atau
  - e. tidak ada pembanding.
- (2) Objek Penilaian yang bersifat khusus terdiri dari lapangan golf, pabrik kategori industri berat, perkebunan, pertambangan, kapal laut dengan bobot paling sedikit 20 m<sup>3</sup> (dua puluh meter kubik), pesawat udara, dan objek Penilaian lainnya yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 12

Objek Penilaian barang tidak berwujud sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) meliputi tetapi tidak terbatas pada merk, royalti, paten dan *goodwill*.

### BAB IV

#### PELAKSANAAN PENILAIAN

##### Bagian Kesatu

##### Penugasan Melaksanakan Penilaian

#### Pasal 13

- (1) Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan melaksanakan Penilaian berdasarkan surat tugas dari Kepala Kantor Pelayanan.

- (2) Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Wilayah melaksanakan Penilaian berdasarkan surat tugas dari Kepala Kantor Wilayah.

#### Pasal 14

- (1) Kepala Kantor Pelayanan mengajukan permohonan penggunaan jasa Penilai Eksternal kepada Direktur Jenderal.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara tertulis disertai dengan pertimbangan penggunaan jasa Penilai Eksternal.

#### Pasal 15

- (1) Direktur Jenderal memberikan persetujuan atau penolakan permohonan penggunaan jasa Penilai Eksternal secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan.
- (2) Persetujuan atau penolakan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Direktur Jenderal setelah memperhatikan pertimbangan dari Direktur Penilaian Kekayaan Negara dan Sekretaris Direktorat Jenderal.

#### Pasal 16

Penunjukan dan penugasan Penilai Eksternal dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### Bagian Kedua

#### Proses Penilaian

#### Pasal 17

Proses Penilaian meliputi:

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

### Paragraf 1

#### Identifikasi Penugasan Penilaian

#### Pasal 18

Tim Penilai Direktorat Jenderal melakukan identifikasi penugasan Penilaian, dengan cara melakukan verifikasi atas:

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

### Paragraf 2

#### Penentuan Tujuan Penilaian

#### Pasal 19

Tim Penilai Direktorat Jenderal menentukan tujuan Penilaian berdasarkan penugasan Penilaian dan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

### Paragraf 3

#### Pengumpulan Data Awal

#### Pasal 20

- (1) Tim Penilai Direktorat Jenderal mengumpulkan data awal.
- (2) Data awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berasal dari data dan informasi yang disampaikan dalam penugasan Penilaian, Berkas Kasus Pengurusan Piutang Negara, dan Direktorat Jenderal Pajak.

#### Pasal 21

Data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2), untuk objek Penilaian berupa tanah dan/atau bangunan meliputi:

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

### Pasal 22

Dokumen legalitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b 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 23

Deskripsi objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf c paling sedikit meliputi lokasi, jumlah, dan luas bidang tanah dan/atau bangunan.

### Pasal 24

- (1) Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan melalui Kepala Kantor Pelayanan meminta secara tertulis surat keterangan NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf d kepada instansi vertikal Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi objek Penilaian berada.
- (2) Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Wilayah melalui Kepala Kantor Wilayah meminta secara tertulis surat keterangan NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf d kepada instansi vertikal Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi objek Penilaian berada.

### Pasal 25

- (1) Data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2), untuk objek Penilaian selain tanah dan/atau bangunan meliputi:
  - a. tujuan Penilaian; dan
  - b. deskripsi objek Penilaian.
- (2) Dalam hal objek Penilaian berupa kendaraan bermotor, Tim Penilai Direktorat Jenderal mengumpulkan data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan fotokopi dokumen legalitas.

### Pasal 26

Deskripsi objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf b paling sedikit meliputi lokasi, jumlah, dan spesifikasi.

### Paragraf 4

### Survei Lapangan

### Pasal 27

- (1) Tim Penilai Direktorat Jenderal melakukan survei lapangan.
- (2) Survei lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan paling sedikit oleh 2 (dua) orang anggota Tim Penilai Direktorat Jenderal.

### Pasal 28

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

### Pasal 29

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 atau objek Penilaian dan objek pembandingan.

### Pasal 30

Untuk Penilaian tanah, data dan/atau informasi lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 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/atau
- e. informasi harga transaksi dan/atau penawaran.

#### Pasal 31

Data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 bersumber dari:

- a. Pemerintah Daerah setempat, untuk data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 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 30 huruf b;
- c. pihak yang berwenang dan/atau masyarakat yang menerima ganti rugi, untuk data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf c;
- d. Kantor Pelayanan, untuk data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf d; dan
- e. iklan media cetak, media elektronik, media komunikasi, masyarakat sekitar, dan/atau media lainnya, untuk data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf e.

#### Pasal 32

Untuk Penilaian bangunan, data dan/atau informasi lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 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/atau
- f. rencana umum tata ruang atau rencana detail tata kota.

#### Pasal 33

Data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 bersumber dari:

- a. Penyerah Piutang, pemilik, pengguna, dan/atau pengelola bangunan, untuk data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 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 32 huruf e; dan
- c. Pemerintah Daerah setempat, untuk data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf f.

#### Pasal 34

Untuk Penilaian selain tanah dan/atau bangunan, data dan/atau informasi lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf b meliputi antara lain:

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

#### Pasal 35

Data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 bersumber dari Penyerah Piutang, pemilik, pengguna, dan/atau pengelola objek Penilaian.

#### Pasal 36

Dalam hal Penilaian dalam rangka penjualan melalui Lelang, survei lapangan dilakukan juga atas faktor risiko yang melekat pada objek Penilaian.

#### Pasal 37

Untuk objek Penilaian berupa tanah atau tanah berikutan bangunan, faktor risiko sebagaimana dimaksud pada Pasal 36 meliputi:

- a. risiko penguasaan atas tanah, yaitu:
  - 1) di atas tanah berdiri bangunan milik pihak ketiga;
  - 2) digarap/dikelola oleh penggarap/pengelola resmi (dengan izin pemilik) dan/atau penggarap/pengelola liar (tanpa izin pemilik);
  - 3) terdapat kuburan;
  - 4) dikontrakkan dalam waktu tertentu;

- 5) disewakan terus menerus; dan/atau
  - 6) dikuasai secara tidak sah.
- b. risiko pengosongan, yaitu bangunan dihuni:
- 1) oleh Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang;
  - 2) oleh pengontrak;
  - 3) secara tidak sah;
  - 4) secara sewa permanen; dan/atau
  - 5) berdasarkan Surat Izin Penghunian (SIP).

#### Pasal 38

Untuk objek Penilaian selain tanah dan/atau bangunan, faktor risiko sebagaimana dimaksud pada Pasal 36 meliputi risiko penguasaan objek Penilaian oleh Penanggung Hutang, Penjamin Hutang, dan/atau pihak lain.

#### Pasal 39

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

#### Pasal 40

- (1) Tim Penilai Direktorat Jenderal dapat tidak melakukan survei lapangan dalam hal:
  - a. pihak yang menguasai objek Penilaian melakukan perlawanan;
  - 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 menyatakan secara tegas penyebab tidak dapat dilakukannya survei lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam Berita Acara Tidak Dapat Melakukan Survei Lapangan dengan format sebagaimana dimaksud dalam Lampiran II yang merupakan



bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Keuangan ini.

- (3) Dalam hal Tim Penilai Direktorat Jenderal tidak dapat melakukan survei lapangan, Penilaian tidak dilanjutkan.

#### Pasal 41

- (1) Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan melaporkan tidak dilanjutkannya Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (3) kepada Kepala Kantor Pelayanan melalui Kepala Seksi Pelayanan Penilaian.
- (2) Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Wilayah melaporkan tidak dilanjutkannya Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (3) kepada Kepala Kantor Pelayanan melalui Kepala Kantor Wilayah.

#### Paragraf 5

#### Analisis Data

#### Pasal 42

Data dan informasi yang diperoleh, baik dari berkas penugasan, berkas kasus piutang negara, maupun pada saat survei lapangan, digunakan sebagai dasar untuk melakukan analisis.

#### Pasal 43

Analisis data objek Penilaian berupa tanah mempertimbangkan faktor antara lain letak/lokasi, jenis, luas, bentuk, ukuran, kontur, elevasi, *drainase*, fasilitas umum, peruntukan area (*zoning*), perizinan, dan dokumen legalitas.

#### Pasal 44

Analisis data objek Penilaian berupa bangunan mempertimbangkan faktor 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 45

Analisis data objek Penilaian selain tanah dan/atau bangunan mempertimbangkan faktor antara lain jenis, faktor pembelian,

merk, nomor seri, produsen, kapasitas, tahun pembuatan, harga perolehan, dan kondisi objek Penilaian secara umum.

#### Pasal 46

- (1) Dalam hal objek Penilaian berupa tanah atau tanah berikutan bangunan, 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 47

Penilaian dilakukan dengan menggunakan:

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

### Pasal 48

- (1) Pendekatan data pasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf a 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) Pendekatan biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 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 47 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 49

Penilaian dengan menggunakan pendekatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 dapat menggunakan alat bantu Penilaian yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal.

### Pasal 50

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

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

### Pasal 51

Objek pembanding sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf a harus mempunyai karakteristik yang sebanding dengan objek Penilaian.

## Pasal 52

- (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 53

Faktor-faktor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 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, disain, 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 54

- (1) Besarnya persentase atau jumlah dalam satuan mata uang dari faktor-faktor penyesuaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 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 55

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. mengurangi biaya pembuatan baru atau penggantian baru dengan penyusutan dan/atau keusangan objek Penilaian.

#### Pasal 56

- (1) Perhitungan biaya pembuatan baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 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 55 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 57

- (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 58

Penyusutan dan/atau keusangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf b meliputi:

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

#### Pasal 59

- (1) Besaran penyusutan fisik atau penyusutan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 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 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 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 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 60

Keusangan ekonomis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 huruf b diperhitungkan dalam hal terdapat kondisi eksternal yang mengurangi nilai objek Penilaian.

### Pasal 61

Keusangan fungsional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 huruf c diperhitungkan dalam hal terdapat:

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

### Pasal 62

- (1) Keusangan ekonomis dan/atau keusangan fungsional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 dan Pasal 61 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 berdasarkan perhitungan keusangan ekonomis dan keusangan fungsional atau tabel keusangan ekonomis dan keusangan fungsional yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal.

### Pasal 63

Penilaian dengan menggunakan pendekatan pendapatan 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.

#### Pasal 64

Pendapatan kotor efektif per tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 huruf a diperoleh dengan tahapan:

- a. mengurangi pendapatan kotor potensial dengan kerugian pendapatan tak tertagih dan kerugian karena kekosongan; dan
- b. hasil pengurangan sebagaimana dimaksud pada huruf a ditambahkan dengan pendapatan lain-lain.

#### Pasal 65

Pendapatan bersih objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 huruf b diperoleh dengan cara mengurangi pendapatan kotor efektif per tahun dengan biaya operasional.

#### Pasal 66

Nilai Pasar objek Penilaian dapat diperoleh dengan cara:

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

#### Pasal 67

- (1) Metode kapitalisasi langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 huruf a dilakukan dengan cara mengkapitalisasi langsung pendapatan bersih operasi objek Penilaian dengan tingkat kapitalisasi tertentu.
- (2) Metode arus kas yang didiskontokan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 huruf b dilakukan dengan cara mengalikan proyeksi pendapatan bersih operasional objek Penilaian dengan faktor diskonto tertentu.

#### Pasal 68

- (1) Tim Penilai Direktorat Jenderal dapat memilih pendekatan yang dianggap paling mencerminkan nilai objek Penilaian.
- (2) Dalam hal digunakan dua atau lebih pendekatan Penilaian, Tim Penilai Direktorat Jenderal:
  - 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

#### Simpulan Nilai

#### Pasal 69

Hasil perhitungan nilai dengan menggunakan satu pendekatan Penilaian atau hasil rekonsiliasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 68 ayat (2) huruf a dituangkan dalam simpulan Nilai Pasar.

#### Pasal 70

Dalam hal Penilaian dalam rangka penjualan melalui Lelang, Tim Penilai Direktorat Jenderal menghitung Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi.

#### Pasal 71

- (1) Nilai Likuidasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 dihitung dengan cara mengurangi Nilai Pasar dengan:
- a. risiko yang melekat pada objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 38; dan
  - b. risiko penjualan melalui Lelang.
- (2) Risiko penjualan melalui Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. bea Lelang pembeli;
  - b. waktu pembayaran; dan
  - c. cara pembayaran.

#### Pasal 72

- (1) Besaran risiko sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 diperhitungkan berdasarkan hasil survei Tim Penilai Direktorat Jenderal, dengan memperhatikan besaran risiko sebagaimana dimaksud dalam Lampiran III yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Keuangan ini.
- (2) Tim Penilai Direktorat Jenderal menetapkan besaran risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling banyak 30 % (tiga puluh persen) dari Nilai Pasar.

## Pasal 73

- (1) Simpulan 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.
- (3) Simpulan nilai dibulatkan dalam ribuan terdekat.

## Paragraf 8

## Laporan Penilaian

## Pasal 74

- (1) Hasil Penilaian dituangkan dalam laporan Penilaian.
- (2) Laporan Penilaian yang dibuat oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal 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. simpulan nilai.
- (3) Tanggal Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d adalah tanggal terakhir pelaksanaan survei lapangan atas objek Penilaian.

## Pasal 75

- (1) Laporan Penilaian yang dibuat oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dalam rangka:
  - a. Penjualan Tanpa Melalui Lelang, Penebusan dengan nilai permohonan Penebusan di bawah Nilai Pembebanan, dan keringanan hutang, mencantumkan Nilai Pasar.
  - b. penjualan melalui Lelang, mencantumkan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi.
- (2) Laporan Penilaian yang dibuat oleh Penilai Eksternal dalam rangka penjualan melalui Lelang mencantumkan Nilai Pasar

dan besaran risiko yang melekat pada objek Penilaian dan risiko penjualan melalui Lelang.

#### Pasal 76

- (1) Dalam hal Penilaian dalam rangka penjualan melalui Lelang dilakukan oleh Penilai Eksternal, penetapan Nilai Likuidasi dilakukan oleh Kepala Kantor Pelayanan dengan cara mengurangi Nilai Pasar dengan besaran risiko yang melekat pada objek Penilaian dan risiko penjualan melalui Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2).
- (2) Dalam hal besaran risiko yang digunakan dalam penetapan Nilai Likuidasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lebih dari 30% (tiga puluh persen), besaran risiko ditetapkan 30% (tiga puluh persen).

#### Pasal 77

Laporan Penilaian ditulis dalam bahasa Indonesia.

#### Pasal 78

- (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 79

- (1) Laporan Penilaian yang dibuat oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan disampaikan kepada Kepala Kantor Pelayanan.
- (2) Laporan Penilaian yang dibuat oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan yang melakukan Penilaian berdasarkan permintaan bantuan Penilaian, disampaikan kepada Kepala Kantor Pelayanan yang meminta bantuan

Penilaian melalui Kepala Kantor Pelayanan yang memberikan bantuan Penilaian.

- (3) Laporan Penilaian yang dibuat oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Wilayah yang melakukan Penilaian berdasarkan permintaan bantuan Penilaian disampaikan kepada Kepala Kantor Pelayanan yang meminta bantuan Penilaian melalui Kepala Kantor Wilayah yang memberikan bantuan Penilaian.
- (4) Laporan Penilaian yang dibuat oleh Penilai Eksternal disampaikan kepada Direktur Jenderal untuk selanjutnya diteruskan kepada Kepala Kantor Pelayanan.

#### Pasal 80

- (1) Laporan Penilaian yang disampaikan oleh Penyerah Piutang dapat digunakan dalam pengurusan piutang negara, dengan persyaratan:
  - a. Penilai Eksternal yang ditunjuk oleh Penyerah Piutang tidak mempunyai hubungan kepemilikan/afiliasi dengan Penyerah Piutang dan/atau tidak memiliki kepentingan dengan objek Penilaian;
  - b. Laporan Penilaian masih sesuai dengan kondisi barang dan kondisi pasar yang ada; dan
  - c. Laporan Penilaian masih berlaku.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan oleh Penyerah Piutang dalam Surat Pernyataan bermaterai cukup.

#### Pasal 81

Laporan Penilaian yang dibuat oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dan Penilai Eksternal berlaku paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal Penilaian.

#### Pasal 82

- (1) Kepala Kantor Pelayanan dapat memperpendek masa berlaku laporan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 kurang dari 6 (enam) bulan, dalam hal berdasarkan hasil survei lapangan, Tim Penilai Direktorat Jenderal memperkirakan terdapat perubahan nilai paling rendah sebesar 10,00 % (sepuluh persen) dan/atau paling sedikit Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).

- (2) Kepala Kantor Pelayanan dapat memperpanjang masa berlaku laporan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 paling lama 6 (enam) bulan, dalam hal berdasarkan hasil survei lapangan, Tim Penilai Direktorat Jenderal memperkirakan:
- a. tidak terdapat perubahan nilai; atau
  - b. terdapat perubahan nilai kurang dari 10,00 % (sepuluh persen) dan/atau kurang dari Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).

### Pasal 83

- (1) Dalam hal laporan Penilaian dibuat oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal yang melakukan Penilaian berdasarkan permintaan bantuan Penilaian, perpendekan atau perpanjangan masa berlaku laporan Penilaian dilakukan oleh Kepala Kantor Pelayanan tempat Berkas Kasus Piutang Negara dilakukan pengurusan.
- (2) Perpendekan atau perpanjangan masa berlaku laporan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan laporan hasil survei lapangan yang dibuat oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Pelayanan atau Tim Penilai Direktorat Jenderal dari Kantor Wilayah yang membuat laporan Penilaian.
- (3) Perpendekan atau perpanjangan masa berlaku laporan Penilaian yang dibuat oleh Penilai Eksternal dilakukan oleh Kepala Kantor Pelayanan berdasarkan laporan hasil survei lapangan yang dibuat oleh Tim Penilai Direktorat Jenderal dari:
- a. Kantor Pelayanan tempat Berkas Kasus Piutang Negara dilakukan pengurusan, dalam hal objek Penilaian berada dalam wilayah kerja atau berada di Kabupaten/Kota yang berbatasan dengan wilayah kerja Kantor Pelayanan bersangkutan; atau
  - b. Kantor Pelayanan yang wilayah kerjanya meliputi tempat objek Penilaian berada, dalam hal objek Penilaian tidak berada dalam wilayah kerja atau tidak berada dalam wilayah Kabupaten/Kota yang berbatasan dengan wilayah kerja Kantor Pelayanan bersangkutan.

Bagian Ketiga  
Bantuan Teknis Penilaian

Pasal 84

- (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.

Bagian Keempat  
Standar Penilaian

Pasal 85

- (1) Pelaksanaan Penilaian dilakukan dengan berpedoman pada prinsip-prinsip Penilaian yang berlaku umum.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan Penilaian di luar negeri dilakukan dengan berpedoman pada prinsip-prinsip Penilaian yang berlaku umum dengan memperhatikan standar Penilaian di negara setempat, sepanjang standar tersebut berpedoman pada standar Penilaian internasional.

BAB V

BASIS DATA PENILAIAN

Pasal 86

- (1) Kepala Kantor Pelayanan membentuk basis data Penilaian Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain.
- (2) Pembentukan basis data didasarkan pada data dan informasi dari sumber-sumber yang kompeten dan dikelola secara profesional untuk mendukung tugas pokok Penilaian.

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 87

Pada saat Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku:

- a. Penilaian yang telah selesai dilaksanakan dinyatakan tetap sah; dan

- b. Penilaian yang masih belum selesai dilaksanakan tetap dapat dilanjutkan pelaksanaannya, dengan ketentuan proses yang belum dilakukan selanjutnya mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan ini.

## BAB VII

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 88

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 Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain dalam rangka pengurusan Piutang Negara oleh PUPN/Direktorat Jenderal.

#### Pasal 89

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 16 November 2009  
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

PATRIALIS AKBAR

LAMPIRAN I  
PERATURAN MENTERI KEUANGAN  
NOMOR : 180 /PMK.06/2009 TENTANG  
PENILAIAN BARANG JAMINAN DAN/ATAU  
HARTA KEKAYAAN LAIN DALAM RANGKA  
PENGURUSAN PIUTANG NEGARA OLEH  
PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA/  
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA.

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

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

Pada hari .....(5)..... tanggal .....(6)..... ,Tim Penilai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dari .....(7)..... sesuai surat tugas Nomor: .....(8)..... tanggal .....(9)..... telah melakukan survei lapangan atas barang jaminan hutang kepada Negara c.q.....(10).....a.n. Penanggung Hutang/Penjamin Hutang.....(11)..... berupa .....(12)..... terletak di .....(13)....., dengan hasil sebagai berikut:

- 1. ....(14).....
- 2. ....

Berita Acara ini dibuat dengan sebenarnya

**Tim Penilai:**

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

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

- 2.

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

- 3.

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

**Mengetahui:**

- 1. ....(16).....

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

- 2.

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



**Keterangan:**

- (1) : diisi kop Kantor Pelayanan/Kantor Wilayah asal Tim Penilai Direktorat Jenderal.
- (2) : diisi nomor urut berita acara survei lapangan.
- (3) : diisi kode tata persuratan yang berlaku di Kantor Pelayanan/Kantor Wilayah.
- (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/Kantor Wilayah asal Tim Penilai Direktorat Jenderal.
- (8) : diisi nomor surat tugas.
- (9) : diisi tanggal surat tugas.
- (10): diisi nama Penyerah Piutang.
- (11): diisi nama Penanggung Hutang/Penjamin Hutang.
- (12): diisi uraian singkat objek penilaian.
- (13): diisi lokasi objek penilaian berada.
- (14): diisi uraian hasil survei lapangan. Dalam hal Penilaian dalam rangka penjualan melalui Lelang, diuraikan juga faktor risiko yang melekat pada objek Penilaian.
- (15): diisi tanda tangan, nama, dan NIP anggota Tim Penilai Direktorat Jenderal yang melaksanakan survei lapangan.
- (16): 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 : 180 / PMK.06 / 2009 TENTANG  
PENILAIAN BARANG JAMINAN DAN/ATAU  
HARTA KEKAYAAN LAIN DALAM RANGKA  
PENGURUSAN PIUTANG NEGARA OLEH  
PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA/  
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA

.....(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 .....(7)..... sesuai surat tugas Nomor: .....(8)..... tanggal .....(9)..... dengan ini menyatakan bahwa kami tidak dapat melakukan survei lapangan atas atas barang jaminan hutang kepada Negara c.q. ....(10)..... a.n. Penanggung Hutang/Penjamin Hutang .....(11)... berupa .....(12)..... terletak di .....(13)..... karena:

- 1. ....(14).....
- 2. ....

Berita Acara ini dibuat dengan sebenarnya

Tim Penilai :

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

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

- 2.

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

- 3.

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

Mengetahui

- 1. ....(16).....

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

- 2.

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

**Keterangan:**

- (17): diisi kop surat Kantor Pelayanan/Kantor Wilayah asal Tim Penilai Direktorat Jenderal.
- (18): diisi nomor urut berita acara tidak dapat melakukan survei lapangan.
- (19): diisi kode tata persuratan yang berlaku di Kantor Pelayanan/Kantor Wilayah.
- (20): diisi tahun berita acara dibuat.
- (21): diisi nama hari saat berita acara dibuat.
- (22): diisi tanggal saat berita acara dibuat.
- (23): diisi nama Kantor Pelayanan/Kantor Wilayah asal Tim Penilai Direktorat Jenderal.
- (24): diisi nomor surat tugas.
- (25): diisi tanggal surat tugas.
- (26): diisi nama Penyerah Piutang.
- (27): diisi nama Penanggung Hutang/Penjamin Hutang.
- (28): diisi uraian singkat objek penilaian.
- (29): diisi lokasi objek penilaian berada.
- (30): diisi penyebab tidak dapat dilaksanakannya survei lapangan.
- (31): diisi tanda tangan, nama, dan NIP anggota Tim Penilai Direktorat Jenderal yang tidak berhasil melaksanakan survei lapangan.
- (32): diisi tanda tangan, nama, dan jabatan saksi yang mengetahui penyebab tidak dapat dilaksanakannya survei lapangan.

---

MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA,

SRI MULYANI INDRAWATI

LAMPIRAN III  
 PERATURAN MENTERI KEUANGAN  
 NOMOR 180/PMK.06/2009 TENTANG  
 PENILAIAN BARANG JAMINAN DAN/ATAU  
 HARTA KEKAYAAN LAIN DALAM RANGKA  
 PENGURUSAN PIUTANG NEGARA OLEH  
 PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA/  
 DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA.

**BESARAN RISIKO YANG MELEKAT PADA OBJEK PENILAIAN DAN  
 BESARAN RISIKO PENJUALAN MELALUI LELANG**

No.	Jenis Risiko	Perkiraan Risiko	Besaran Risiko
1	2	3	4
1.	<p>Risiko yang melekat pada objek penilaian:</p> <p>a. Risiko penguasaan tanah:</p> <p>1) diatas tanah berdiri bangunan milik pihak ketiga.</p> <p>2) Digarap/dikelola oleh:</p> <p>a) penggarap/pengelola resmi (dengan izin pemilik); dan/atau</p> <p>b) penggarap/pengelola liar (tanpa izin pemilik).</p> <p>3) Tanah yang ada kuburannya.</p> <p>4) Tanah yang dikontrakkan dalam waktu tertentu.</p> <p>5) Tanah yang disewakan terus menerus.</p> <p>6) Tanah dikuasai secara tidak sah.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biaya pembongkaran.</li> <li>• Biaya pembersihan bongkaran.</li> <li>• Biaya pemindahan barang milik penghuni bangunan.</li>   <li>• Hasil satu kali panen.</li> <li>• Biaya membersihkan tanaman.</li> <li>• Biaya membersihkan tanaman.</li> <li>• Biaya pengamanan.</li>   <li>• Biaya pembongkaran.</li> <li>• Biaya upacara dan pemindahan.</li> <li>• Biaya mempersiapkan izin makam baru.</li>   <li>• Biaya penggantian sewa selama sisa masa kontrak.</li> <li>• Biaya pembongkaran dan pembersihan.</li>   <li>• Biaya ganti rugi sewa.</li> <li>• Biaya pembongkaran dan pembersihan.</li>   <li>• Biaya pengamanan.</li> <li>• Biaya pembongkaran dan pembersihan.</li> </ul>	<p>Paling banyak</p> <p>9 % (sembilan persen)</p>

No.	Jenis Risiko	Perkiraan Risiko	Besaran Risiko
1	2	3	4
	<p>a. Risiko pengosongan bangunan:</p> <p>1) Dihuni Penanggung Hutang dan atau Penjamin Hutang.</p> <p>2) Dihuni pengontrak.</p> <p>3) Dihuni secara tidak sah.</p> <p>4) Dihuni secara sewa permanen.</p> <p>5) Dihuni berdasarkan Surat Izin Penghunian (SIP).</p> <p>b. Risiko penguasaan objek penilaian selain tanah dan/atau bangunan:</p> <p>1) Objek penilaian dikuasai oleh Penanggung Hutang/Penjamin Hutang.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biaya pengosongan.</li> <li>• Biaya pemindahan barang milik Penanggung Hutang dan atau Penjamin Hutang (dalam kota).</li> <li>• Biaya sewa sisa masa kontrak.</li> <li>• Biaya pemindahan barang milik pengontrak.</li> <li>• Biaya pengamanan pengosongan.</li> <li>• Biaya pengeluaran barang milik penghuni dari dalam rumah.</li> <li>• Biaya ganti rugi.</li> <li>• Biaya pemindahan barang milik penyewa (dalam kota).</li> <li>• Biaya ganti rugi.</li> <li>• Biaya pengamanan pengosongan.</li> <li>• Biaya pemindahan barang milik penyewa (dalam kota).</li> </ul> <p>Biaya pengamanan.</p>	<p>Paling banyak 10 % (sepuluh persen)</p> <p>Paling banyak 9 % (sembilan persen)</p>

No.	Jenis Risiko	Perkiraan Risiko	Besaran Risiko
1	2	3	4
	1) Objek penilaian dikuasai oleh pihak lain. 2) Objek penilaian disewakan dalam waktu tertentu. 3) Objek penilaian disewakan terus menerus.	Biaya pengamanan.  Biaya penggantian sewa selama sisa masa kontrak. Biaya ganti rugi sewa.	
2.	Risiko penjualan melalui lelang.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bea Lelang Pembeli</li> <li>• Waktu.</li> <li>• Cara pembayaran.</li> </ul>	1% (satu persen)  5% (lima persen)  5% (lima persen)

MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIC INDONESIA,

SRI MULYANI INDRAWATI