

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Penilaian Kembali.

Dalam akuntansi ada istilah "nilai" yaitu harga dalam satuan mata uang. Nilai berasal dari transaksi jual beli, pertukaran atau penggantian. Pada aktiva tetap yang dimaksud nilai aktiva tetap adalah harga perolehan aktiva tetap tersebut. Harga perolehan atau harga penjualan dalam hal terjadi jual beli harta yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa adalah jumlah yang sesungguhnya dikeluarkan atau diterima, sedangkan jika terjadi hubungan istimewa jumlah yang seharusnya diterima atau dibayar. Nilai perolehan atau nilai penjualan dalam hal terjadi tukar menukar harta adalah jumlah yang seharusnya dikeluarkan atau diterima berdasarkan harga saham. (pasal 10 uu no.36/200800). Penilaian kembali aktiva tetap berarti merubah nilai aktiva tetap yang ada pada saat ini di neraca (nilai historis) menjadi nilai yang berlaku dipasar atau harga pasar.

2.2. Pengelompokan Aktiva Tetap

Menurut ketentuan undang-undang pajak aktiva tetap dikelompokkan menjadi dua yaitu kelompok bangunan dan kelompok bangunan. Kelompok bangunan dibagi dua yaitu bangunan Permanen dan bukan Permanen. Sedangkan pada kelompok bukan bangunan dibagi empat yaitu golongan satu dengan umur 4 tahun. Golongan 2 yaitu dengan umur 8 tahun. Golongan tiga dengan umur 16 tahun. Golongan empat dengan umur 20 tahun.

Kelompok Harta Berwujud	Masa Manfaat	Tarif Penyusutan	
		Garis Lurus	Saldo Menurun
I. Bukan Bangunan □			
Kelompok I	4 tahun	25%	50%
□ Kelompok II	8 tahun	12,5%	25%
□ Kelompok III	16 tahun	6,25%	12,5%
□ Kelompok IV	20 tahun	5%	10%
II. Bangunan			
□ Permanen	20 tahun	5%	
□ Tidak Permanen	10 tahun	10%	

2.3. Penyusutan

Penyusutan adalah alokasi harga perolehan atau nilai perolehan aktiva tetap berwujud selama periode umur aktiva tetap menurut kelompok dan golongannya. Biaya penyusutan merupakan biaya karena pemakaian aktiva tetap. Ketentuan penyusutan menurut pasal 11 undang-undang PPh adalah sebagai berikut :

- Penyusutan atas pengeluaran harta berwujud, kecuali tanah yang berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai, yang dimiliki dan digunakan untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan dilakukan dengan metode garis lurus (*straight-line method*) dan atau metode saldo menurun(*declining balance method*) secara taat azas.
- Khusus bangunan hanya dapat disusutkan dengan metode garis lurus.
- Penyusutan untuk pertama kali dimulai pada bulan dilakukannya pengeluaran, kecuali untuk harta yang masih dalam proses pengerjaan dimulai pada bulan selesainya pengerjaan harta tersebut.
- Dengan persetujuan Direktur Jenderal Pajak, Wajib Pajak diperkenankan melakukan penyusutan mulai pada bulan harta tersebut digunakan untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan atau pada bulan harta yang bersangkutan mulai menghasilkan.
- Dasar penyusutan atas harta yang telah dilakukan penilaian kembali (revaluasi) adalah nilai setelah dilakukan penilaian kembali aktiva tersebut.
- Menteri Keuangan menetapkan jenis-jenis harta yang termasuk dalam Kelompok Harta Berwujud dan ketentuan khusus mengenai penyusutan atas harta berwujud yang dimiliki dan digunakan dalam usaha tertentu.
- Apabila terjadi pengalihan atau penarikan harta, maka jumlah nilai sisa buku harta tersebut dibebankan sebagai kerugian dan jumlah harga jual atau penggantian asuransinya yang diterima atau diperoleh dibukukan sebagai penghasilan pada tahun terjadinya penarikan harta atau pada tahun terjadinya penggantian asuransi atas persetujuan Direktur Jenderal Pajak.

- Apabila terjadi pengalihan harta dalam rangka bantuan sumbangan atau hibah yang memenuhi syarat sebagai bukan Objek Pajak, maka jumlah nilai sisa buku harta tersebut tidak boleh dibebankan sebagai kerugian bagi pihak yang mengalihkan.

2.4. Dasar Hukum Penilaian Kembali (revaluasi) Aktiva Tetap

Menteri Keuangan berwenang menetapkan peraturan tentang penilaian kembali aktiva dan faktor penyesuaian apabila terjadi ketidaksesuaian antara unsur-unsur biaya dengan penghasilan karena perkembangan harga. Atas selisih penilaian kembali aktiva diterapkan tarif pajak tersendiri dengan keputusan Menteri Keuangan sepanjang tidak melebihi tarif pajak tertinggi sebagaimana tersebut dalam pasal 17 ayat (1) Undang-undang Pajak Penghasilan,(23-1 Rusjdi).

Peraturan Menteri Keuangan yang sekarang di gunakan untuk menilai kembali aktiva tetap adalah Peraturan Menteri Keuangan No. 191/KMK.010/2015 sebagai pengganti Peraturan Menteri Keuangan No.72/KMK./2008. Pada Peraturan Menteri Keuangan No. 191/KMK.010/2015 diatur ketentuan-ketentuan tentang penilaian kembali aktiva tetap seperti pada subab- subab berikut ini.

2.4.1. Perlakuan Khusus Tahun 2015 dan 2016.

Wajib Pajak dapat melakukan penilaian kembali aktiva tetap untuk tujuan perpajakan dengan mendapatkan perlakuan khusus apabila permohonan penilaian kembali diajukan kepada Direktur Jenderal Pajak sejak 20 Oktober 2015 sampai dengan tanggal 31 Desember 2016. Bentuk perlakuan khusus tersebut berupa pengurangan tarif Pajak Penghasilan yang bersifat final dari 10% menjadi sebesar:

- a. 3% (tiga persen) , untuk permohonan yang diajukan sejak 20 Oktober 2015 sampai dengan tanggal 31 Desember 2015;
- b. 4% (empat persen) , untuk permohonan yang diajukan sejak 1 Januari 2016 sampai dengan tanggal 30 Juni 2016
- c. 6% (enam persen) , untuk permohonan yang diajukan sejak 1 Juli 2016 sampai dengan tanggal 31 Desember 2016.

Dasar Pengenaan Pajak (DPP) dari tarif di atas adalah selisih lebih nilai aktiva tetap hasil penilaian kembali atau hasil perkiraan penilaian kembali oleh Wajib Pajak, di atas nilai sisa buku fiskal semula. Nilai aktiva tetap hasil penilaian kembali tersebut adalah nilai aktiva

tetap yang ditetapkan oleh kantor jasa penilai publik (KJPP) atau ahli penilai (AP), yang memperoleh izin dari Pemerintah.

Nilai aktiva tetap hasil perkiraan penilaian kembali oleh Wajib Pajak sendiri harus dilakukan penilaian kembali dan ditetapkan oleh kantor jasa penilai publik atau ahli penilai, yang memperoleh izin dari Pemerintah, paling lambat tanggal:

- a. 31 Desember 2016, untuk permohonan yang diajukan sejak 20 Oktober 2015 sampai dengan tanggal 31 Desember 2015.
- b. 30 Juni 2017, untuk permohonan yang diajukan sejak 1 Januari 2016 sampai dengan tanggal 30 Juni 2016.
- c. 31 Desember 2017, untuk permohonan yang diajukan sejak 1 Juli 2016 sampai dengan tanggal 31 Desember 2016.

Dalam hal nilai pasar atau nilai Wajar yang ditetapkan oleh kantor jasa penilai publik atau ahli penilai ternyata tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya, Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan kembali nilai pasar atau nilai wajar aktiva tetap yang bersangkutan.

2.4.2. Wajib Pajak yang Boleh Melakukan Penilaian Kembali Aktiva Tetap

Wajib Pajak yang diperbolehkan melakukan penilaian kembali aktiva tetap meliputi Wajib Pajak badan dalam negeri, Bentuk Usaha Tetap (BUT), dan Wajib Pajak orang pribadi yang melakukan pembukuan, termasuk:

- a. Wajib Pajak yang memperoleh izin menyelenggarakan pembukuan dalam bahasa Inggris dan mata uang Dollar Amerika Serikat.
- b. Wajib Pajak yang pada saat penetapan penilaian kembali nilai aktiva tetap oleh kantor jasa penilai publik atau ahli penilai, yang memperoleh izin dari Pemerintah belum melewati jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak penilaian kembali aktiva tetap terakhir berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 79/PMK.03/2008.

Penilaian kembali aktiva tetap dapat dilakukan terhadap sebagian atau seluruh aktiva tetap berwujud yang terletak atau berada di Indonesia, dimiliki, dan dipergunakan untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan yang merupakan Objek Pajak.

Penilaian kembali aktiva tetap tidak dapat dilakukan kembali sebelum lewat jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak penilaian kembali aktiva tetap yang dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri No.KMK.010/2015, ini.

2.4.3. Syarat Melakukan Penilaian Kembali Aktiva Tetap

Permohonan penilaian kembali aktiva tetap untuk tujuan perpajakan dapat diajukan oleh Wajib Pajak yang:

- a. Telah melakukan penilaian kembali aktiva tetap yang dilakukan oleh kantor jasa penilai publik atau ahli penilai yang memperoleh izin dari Pemerintah, tetapi belum digunakan untuk tujuan perpajakan, dengan ketentuan penilaian kembali aktiva tetap dilakukan pada tahun 2015 untuk permohonan yang diajukan pada tahun 2015 atau penilaian kembali aktiva tetap dilakukan pada tahun 2016 untuk permohonan yang diajukan pada tahun 2016.

- b. Belum melakukan penilaian kembali aktiva tetap.

Permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a (dinilai KJPP) diajukan dengan menggunakan nilai aktiva tetap hasil penilaian kembali aktiva tetap berdasarkan nilai pasar atau nilai wajar aktiva tetap serta harus melampirkan:

- a. Surat Setoran Pajak bukti pelunasan Pajak Penghasilan atas penilaian kembali aktiva tetap.
- b. Daftar aktiva tetap hasil penilaian kembali
- c. Fotokopi surat izin usaha kantor jasa penilai publik atau ahli penilai, yang memperoleh izin dari Pemerintah yang dilegalisir oleh instansi Pemerintah yang berwenang menerbitkan surat izin usaha.
- d. Laporan penilaian aktiva tetap oleh kantor jasa penilai publik atau ahli penilai yang memperoleh izin dari Pemerintah.
- e. Laporan keuangan tahun buku terakhir sebelum penilaian kembali aktiva tetap.

Permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf b dinilai sendiri diajukan dengan menggunakan perkiraan nilai pasar atau nilai wajar aktiva tetap menurut Wajib Pajak serta harus melampirkan:

- a. Surat Setoran Pajak bukti pelunasan Pajak Penghasilan atas perkiraan penilaian kembali aktiva tetap

- b. Daftar aktiva tetap yang akan dinilai kembali beserta perkiraan nilainya.

Selain melampirkan dokumen sebagaimana dimaksud di atas Wajib Pajak harus melengkapi :

- a. Surat Setoran Pajak bukti pelunasan Pajak Penghasilan atas penilaian kembali aktiva tetap dalam hal terjadi kekurangan pembayaran pajak terutang.
- b. Daftar aktiva tetap hasil penilaian kembali.
- c. Fotokopi surat izin usaha kantor jasa penilai publik atau ahli penilai, yang memperoleh izn dari Pemerin tah yang dilegalisir oleh instansi Pemerintah yang berwenang menerbitkan surat izin usaha.
- d. Laporan penilaian aktiva tetap oleh kantor jasa penilai publik atau ahli penilai yang memperoleh izin dari Pemerintah.
- e. Laporan keuangan tahun buku terakhir sebelum penilaian kembali aktiva tetap.

Dokumen di atas harus disampaikan paling lambat pada tanggal :

- a. 31 Desember 2016, untuk permohonan yang diajukan sejak 20 Oktober 2015 sampai dengan tanggal 31 Desember 2015;
- b. 30 Juni 2017, untuk permohonan yang diajukan sejak 1 Januari 2016 sampai dengan tanggal 30 Juni 2016.
- c. 31 Desember 2017, untuk permohonan yang diajukan sejak 1 Juli 2016 sampai dengan tanggal 31 Desember 2016.

Setelah meneliti kelengkapan dan kebenaran permohonan Wajib Pajak, Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan diterima lengkap dapat menerbitkan surat keputusan persetujuan penilaian kembali aktiva tetap.

2.4.4. Tarif PPh Final dan Saat Pelunasan

Pajak Penghasilan Final dari kenaikan penilaian kembali aktiva tetap harus dilunasi sebelum permohonan penilaian kembali aktiva tetap untuk tujuan perpajakan diajukan kepada Direktur Jenderal Pajak. Dalam hal hasil penilaian kembali aktiva tetap yang ditetapkan oleh kantor jasa penilai publik atau ahli penilai, yang memperoleh izin dari Pemerintah lebih besar daripada nilai perkiraan nilai pasar atau nilai wajar yang diajukan dalam

permohonan sebagaimana atas selisih tersebut dikenakan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar:

- a. 3% (tiga persen) , bagi Wajib Pajak yang telah memperoleh penetapan penilaian kembali aktiva tetap oleh kantor jasa penilai publik atau ahli penilai, yang memperoleh izin dari Pemerintah, dan melunasi Pajak Penghasilan dimaksud dalam jangka waktu sejak Peraturan Menteri ini mulai berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2015.
- b. 4% (empat persen) , bagi Wajib Pajak yang telah memperoleh penetapan penilaian kembali aktiva tetap oleh kantor jasa penilai publik atau ahli penilai, yang memperoleh izin dari Pemerintah, dan melunasi Pajak Penghasilan dimaksud dalam jangka waktu sejak tanggal 1 Januari 2016 sampai dengan tanggal 30 Juni 2016.
- c. 6% (enam persen) , bagi Wajib Pajak yang telah memperoleh penetapan penilaian kembali aktiva tetap oleh kantor jasa penilai publik atau ahli penilai, yang memperoleh izin dari Pemerintah, dan melunasi Pajak Penghasilan dimaksud dalam jangka waktu sejak tanggal 1 Juli 2016 sampai dengan tanggal 31 Desember 2017.
- d. 10% (sepuluh persen) , bagi Wajib Pajak yang telah memperoleh penetapan penilaian kembali aktiva tetap oleh kantor jasa penilai publik atau ahli penilai, yang memperoleh izin dari Pemerintah, dan melunasi Pajak Penghasilan dimaksud pada tahun 2017.

Dalam hal basil penilaian kembali aktiva tetap yang ditetapkan oleh kantor jasa penilai publik atau ahli penilai, yang memperoleh izin dari Pemerintah lebih kecil daripada nilai perkiraan nilai pasar atau nilai wajar oleh wajib pajak sendiri yang diajukan dalam permohonan yang menyebabkan terjadinya kelebihan pembayaran pajak, atas kelebihan pembayaran pajak tersebut merupakan pajak yang seharusnya tidak terutang atau lebih bayar.

Dalam hal Wajib Pajak yang mengajukan permohonan penilaian kembali aktiva tetap adalah Wajib Pajak yang memperoleh izin menyelenggarakan pembukuan dengan menggunakan bahasa Inggris dan satuan mata uang Dollar Amerika Serikat, selisih lebih nilai aktiva tetap yang digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Penghasilan harus dikonversi terlebih dahulu ke -dalam satuan mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs yang ditetapkan dalam Keputusan Menteri Keuangan yang berlaku pada tanggal pembayaran Pajak Penghasilan.

Dalam hal Wajib Pajak yang mengajukan permohonan dengan menilai sendiri aktiva tetapnya tidak melakukan penilaian kembali aktiva tetap yang ditetapkan oleh kantor jasa penilai publik atau ahli penilai, yang memperoleh izin dari Pemerintah, sesuai jangka waktu sebagaimana tersebut di atas atau tidak yang di maksud melengkapi dokumen tersebut di atas permohonan dianggap batal dan atas pembayaran Pajak Penghasilan Final yang telah dilunasi waktu mengajukan permohonan diperlakukan sebagai pajak yang seharusnya tidak terutang atau lebih bayar.

2.4.5. Penyusutan Aktiva Tetap Setelah Penilaian Kembali Aktiva Tetap

Bagi Wajib Pajak yang pada saat permohonan memenuhi ketentuan menggunakan nilai dari KJPP atau menggunakan perkiraan oleh wajib pajak sendiri tetapi pada tahun 2015 dapat melakukan penilaian kembali aktiva tetap yang dilakukan oleh kantor jasa penilai publik atau ahli penilai, yang memperoleh izin dari Pemerintah, serta telah memperoleh keputusan persetujuan penilaian kembali aktiva tetap ketentuan penyusutan fiskal aktiva tetap adalah sebagai berikut:

- a. Dasar penyusutan fiskal aktiva tetap adalah nilai pada saat penilaian kembali aktiva tetap.
- b. Masa manfaat fiskal aktiva tetap disesuaikan kembali menjadi masa manfaat penuh untuk kelompok aktiva tetap tersebut.
- c. Penghitungan penyusutan dimulai sejak tanggal 1 Januari 2016.

Bagi Wajib Pajak yang pada saat permohonan memenuhi ketentuan menggunakan nilai dari KJPP atau menggunakan perkiraan oleh wajib pajak sendiri dan pada tahun 2016 atau tahun 2017 telah melakukan penilaian kembali aktiva tetap yang dilakukan oleh kantor jasa penilai publik atau ahli penilai, yang memperoleh izin dari Pemerintah, serta telah memperoleh keputusan persetujuan penilaian kembali aktiva tetap ketentuan penyusutan fiskal aktiva tetap adalah sebagai berikut:

- a. Dasar penyusutan fiskal aktiva tetap adalah nilai pada saat penilaian kembali aktiva tetap.
- b. Masa manfaat fiskal aktiva tetap disesuaikan kembali menjadi masa manfaat penuh untuk kelompok aktiva tetap tersebut.

- c. Penghitungan penyusutan dimulai sejak bulan dilakukannya penilaian kembali aktiva tetap.

2.4.6. Pengalihan (Penjualan) Aktiva Tetap Setelah Dinilai Kembali

Dalam hal Wajib Pajak melakukan pengalihan aktiva tetap berupa:

- a. aktiva tetap kelompok 1 (satu) dan kelompok 2 (dua) yang telah memperoleh keputusan persetujuan penilaian kembali sebelum berakhirnya masa manfaat yang baru yaitu kelompok 1 empat tahun dan kelompok 2 delapan tahun
- b. aktiva tetap kelompok 3 (tiga), kelompok 4 (empat), bangunan, dan tanah yang telah memperoleh persetujuan penilaian kembali sebelum lewat jangka waktu 10 (sepuluh) tahun, atas selisih lebih penilaian kembali aktiva tetap di atas nilai sisa buku fiskal semula, dikenakan tambahan Pajak Penghasilan yang bersifat final dengan tarif sebesar tarif tertinggi Pajak Penghasilan yang berlaku pada saat penilaian kembali aktiva tetap dikurangi pajak yang sudah dibayarkan.

Tambahan Pajak Penghasilan Final sebagaimana tersebut di atas wajib dilunasi paling lama 15 (lima belas) hari setelah akhir bulan terjadinya pengalihan aktiva tetap tersebut. Ketentuan tentang tambahan PPh Final dari pengalihan aktiva tetap setelah dinilai kembali tidak berlaku bagi:

- a. pengalihan aktiva tetap Wajib Pajak yang bersifat force majeure berdasarkan keputusan atau kebijakan pemerintah atau putusan pengadilan.
- b. pengalihan aktiva tetap Wajib Pajak dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha yang mendapat persetujuan Direktur Jenderal Pajak.
- c. penarikan aktiva tetap Wajib Pajak dari penggunaan karena mengalami kerusakan berat yang tidak dapat diperbaiki lagi.

Selisih antara nilai pengalihan aktiva tetap Wajib Pajak dengan nilai sisa buku fiskal pada saat pengalihan merupakan keuntungan atau kerugian berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008.

2.4.7. Pencatatat Dalam Pembukuan Komersial dan Pembagian Saham Bonus

Selisih lebih penilaian kembali aktiva tetap Wajib Pajak di atas nilai sisa buku komersial semula setelah dikurangi dengan Pajak Penghasilan Final harus dibukukan dalam neraca komersial pada perkiraan modal dengan nama "Selisih Lebih Penilaian Kembali Aktiva Tetap Wajib Pajak Tanggal

Pemberian saham bonus atau pencatatan tambahan nilai nominal saham tanpa penyetoran yang berasal dari kapitalisasi selisih lebih penilaian kembali aktiva tetap Wajib Pajak, sampai dengan sebesar selisih lebih penilaian kembali aktiva tetap secara fiskal bukan merupakan Objek Pajak berdasarkan Pasal 4 ayat (1) huruf g Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, Pasal 2 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 94 Tahun 2010 tentang Penghitungan Penghasilan Kena Pajak dan Pelunasan Pajak Penghasilan Dalam Tahun Berjalan.

Dalam hal selisih lebih penilaian kembali secara fiskal lebih besar daripada selisih lebih penilaian kembali secara komersial, pemberian saham bonus atau pencatatan tambahan nilai nominal saham tanpa penyetoran yang bukan merupakan Objek Pajak hanya sampai dengan sebesar selisih penilaian kembali aktiva tetap secara komersial.

2.4.5 Jasa Penilai Publik

Menurut petunjuk teknis penilaian terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (SPI 306 tahun 2013) dijelaskan istilah –istilah sebagai berikut :

Penilai harus memiliki kompetensi didalam melaksanakan pekerjaan penilaian untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan yang dipersyaratkan dalam KEPI dan SPI. Dalam pemenuhan dasar kompetensi tersebut, Penilai secara terus menerus menjaga dan meningkatkan pengetahuannya melalui program CPD (Continuing Professional Development) yang diselenggarakan oleh

Asosiasi Profesi Penilai dan lembaga kompeten lainnya yang diakui oleh Asosiasi Profesi Penilai.

Laporan Penilaian; merupakan suatu dokumen yang mencantumkan instruksi penugasan, tujuan dan dasar penilaian, dan hasil analisis yang menghasilkan opini nilai. Suatu laporan penilaian dapat juga menjelaskan proses analisis yang dilakukan dalam pelaksanaan penilaian, dan menyatakan informasi penting yang digunakan dalam analisis (SPI 105). 2.3 Lingkup Penugasan; merupakan dasar dalam pengaturan kesepakatan penugasan penilaian, tingkat kedalaman investigasi, penentuan asumsi dan batasan penilaian (SPI 103).

Nilai Penggantian Wajar; adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu Properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas Properti dimaksud (SPI 102 – 3.10). Contoh formad laporan jasa penilai public seperti berikut :

LAPORAN PENILAIAN ASET
Nama Debitor PT X

DISIAPKAN UNTUK KEPENTINGAN
PERPAJAKAN

TERLETAK DI
JALAN GOLF II/138
KELURAHAN TASIKMADU
KECAMATAN LOWOKWARU
KOTAMADYA MALANG
PROPINSI JAWA TIMUR

• Sertifikat		• Nomor IMB
• Nomor / Tgl Penerbitan		» Tgl Penerbitan IMB •
• No. & Tanggal GS / SU		Luas Bangunan
• Masa Berlaku Sertifikat		- Sesuai Fisik
• Jatuh Tempo Sertifikat		
• Atas Nama		- Sesuai IMB/Type
• Luas	m - Sesuai Fisik	• Jumlah lantai
• Lokasi/Alamat	Perum.	- Sesuai IMB
	Kelurahan, Kecamatan	• Status Ijin Sesuai IMB
	Kotamadya	• Perijinan Sesuai IMB
		• Lain-lain

LAPORAN PENILAIAN ASET RUMAH TINGGAL
No. Laporan : XXXX/20XX

I. STATUS HUKUM ASET/KEPEMILIKAN

1. Tanah :

2. Bangunan :

- Lain-lain

II. KONDISI ASET

2. Banqunan

Tanggal Investigasi & Penilaian Tanggal SPK		Tanggal Laporan Account Officer	
SPK Nomor		Cabang	
Calon Debitur		Contact Person	
Tujuan Penilaian	Penilaian Jaminan (baru)	Telp.	

1. Tanah :

- Posisi
- Kontur
- Bentuk
- Letak Permukaan
- Batas - Batas
 - Tenggara
 - Barat Daya
 - Barat Laut
 - Timur Laut

3. Penghuni dan Penggunaan

- Nama Penghuni :
- Status Hubungan Penghuni :
- Penggunaan :

III. LOKASI DAN SITUASI ASET

- Alamat Lengkap Aset : Perum., Jalan
Blok, No.
Kelurahan,
Kecamatan
Kotamadya
Propinsi Banten
- Jalan Akses : Jalan

- Tahun dibangun
- Tahun direnovasi
 - Konstruksi
 - Dinding
 - Lantai
- » Plafon
- Atap
 - Kusen
- Pintu / Jendela
- Kondisi
- Sarana (listrik)
 - Telepon
 - Air 2 Prasarana (pagar)
- Carport
- Canopy
- Lain-lain

Kategori Jalan	Nama	Lebar (m)	Jarak (m)	Kondisi
Jalan Lokasi				
Jalan Penghubung				
Jalan Utama				

- Lingkungan Aktiva :

4. Sarana Terdekat :

IV. FAKTOR MARKETABILITY/KECEPATAN ASET SAMPAI LAKU DIJUAL

1. Cepat (< 3 Bulan) | _____ | 2. _____ Sedang (3 - 6 Bulan) | 3. Lambat (> 6 Bulan) | _____

V. DASAR DAN METODE PENILAIAN

Memperhatikan karakteristik dari obyek penilaian dan merujuk pada Standar Penilaian Indonesia (SPI2013), maka dalam penilaian ini diterapkan sebagai Dasar dan Metode / Pendekatan Penilaian ini adalah :

OBJEK YANG DINILAI	METODE YANG DIGUNAKAN
- Penilaian Tanah	- Pendekatan Pasar (Market Approach)
- Penilaian Bangunan	- Pendekatan Biaya (Cost Approach)

VII. FAKTOR - FAKTOR YANG BERPENGARUH

URAIAN	Data 1	Data 2	Data 3
Tanggal			
Status Contact Person			
No. Telp/HP			
Jenis Objek			
Status Tanah			
Alamat / Lokasi			
Luas Tanah (m ²)			
Luas Bangunan (m ²)			
Tahun dibangun / Renovasi			
Jumlah Lantai			
Status data			
Harga Penawaran/transaksi			

1. Faktor Positif :
2. Faktor Negatif :

VIII. PENILAIAN Berdasarkan data - data yang telah dijelaskan di atas serta memperhatikan berbagai faktor yang mempengaruhi nilai serta asumsi dan syarat pembatas dengan ketentuan syarat agunan pada Bank maka kami berpendapat bahwa Nilai Pasar Aset adalah sebagai berikut: **A. Nilai Aset berdasarkan Dokumen (Sertipikat dan IMB):**

Uraian	Biaya Pengganti Baru		Nilai Pasar	
	Rp/m ²	Total (Rp)	Rp/m ²	Total (Rp)
Luas Tanah : 81				
Luas bangunan : 34				
Total:				
Pembulatan:				

Nilai Pasar : Rp
Terbilang : (Ribu Rupiah)

B. Nilai Aset berdasarkan lapangan (Fisik):

Uraian	Biaya Pengganti Baru		Nilai Pasar	
	Rp/m ²	Total (Rp)	Rp/m ²	Total (Rp)
Luas Tanah : 81				
Luas bangunan : 60				
Total:				
Pembulatan :				

Nilai Pasar : Rp
Terbilang : (Ribu Rupiah)

Keterangan :

ASUMSI-ASUMSI DAN SYARAT-SYARAT PEMBATAAN (ASSUMPTIONS AND LIMITING CONDITIONS)

Penilaian aset ini berdasarkan dengan asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan sebagai berikut:

Penilaian aset ini berdasarkan dengan asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan sebagai berikut:

1. Bahwa kami tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap aset yang dinilai dan hasil dari penilaian yang dilakukan;
2. Bahwa dengan dilandasi itikad baik, semua dokumen yang diberikan atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas dan pihak ketiga kepada kami dalam rangka penilaian aset ini adalah sah, benar, lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk fotokopi, turunan dan / atau salinan adalah sesuai dengan aslinya dan dokumen tersebut adalah sah, benar, lengkap serta sesuai dengan kenyataan sebenarnya;
3. Bahwa dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Pemberi Tugas atau pihak ketiga kepada kami untuk tujuan penilaian aset ini adalah benar, akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal diberikannya penilaian aset ini;
4. Bahwa semua tanda tangan, meterai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen yang diberikan dan/atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas kepada kami adalah benar, termasuk surat tanah, meterai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen fotokopi, turunan dan / atau salinan yang diberikan oleh pemberi tugas pada kami adalah sesuai dengan yang terdapat dalam dokumen aslinya dan tanda tangan, meterai, coretan dan tanda yang terdapat pada dokumen asli adalah benar adanya;
5. Bahwa instansi Pemerintah dan/atau pihak yang mengeluarkan dan/atau menerbitkan izin, persetujuan, lisensi dan/atau bukti tanda pendaftaran kepada Pemberi Tugas adalah pejabat dan/atau pihak yang berwenang untuk melakukan tindakan-tindakan tersebut dan diwakili oleh orang - orang yang berhak dan mempunyai izin, persetujuan, lisensi, dan / atau bukti tanda pendaftaran yang bersangkutan;
6. Bahwa dalam melakukan penilaian aset ini, kami tidak memberikan legalitas atas suatu transaksi dimana Pemberi Tugas menjadi pihak atau mempunyai kepentingan didalamnya atas aset yang terkait;
7. Bahwa dalam melakukan penilaian aset ini, kami tidak memeriksa kelengkapan/syarat-syarat yang harus dipenuhi layaknya sebagai jaminan pengikatan hak tanggungan, dan oleh karenanya jika laporan ini bertujuan sebagai dasar kebijakan pemberian kredit oleh bank, maka pihak bank bersangkutan berkewajiban memeriksa dan memastikan terpenuhinya syarat-syarat tersebut termasuk didalamnya aspek legalitas;
8. Becuali dinyatakan secara tegas dalam penilaian aset ini, tidak dapat diasumsikan bahwa kami berkewajiban dan telah melakukan pemeriksaan legalitas atas aset yang dinilai;
9. Bahwa semua sengketa dalam bentuk perkara pidana maupun perdata (baik di dalam maupun di luar Pengadilan) yang berkaitan dengan aset yang dinilai tidak menjadi tanggung jawab kami;
10. Bahwa nilai diberikan dalam bentuk satuan Rupiah;
11. bahwa biaya penilaian ditentukan berdasarkan hari - orang (man-day) dan bukan ditentukan berdasarkan besarnya nilai yang diberikan dalam Laporan Penilaian;
12. bahwa Laporan Penilaian ini dianggap sah apabila terdapat cap (seal) dan tanda tangan asli dari pihak kami;

13. bahwa perubahan-perubahan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah maupun swasta yang berkaitan dengan kondisi aset, dalam hal ini rezoning, pelebaran jalan, market conditions dan sebagainya bukan menjadi tanggung jawab kami; 14. bahwa tanggung jawab kami terbatas kepada pemberi tugas dimaksud dan kami tidak bertanggung jawab terhadap pihak lain yang menggunakan Laporan

Penilaian ini;

15. bahwa kami mempertimbangkan kondisi aset dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari aset yang tertutup, tidak terlihat maupun tidak terjangkau, dan kami tidak memberikan jaminan jika terdapat pelapukan rayap, kerusakan serta gangguan lain yang tidak terlihat;
16. bahwa aset tidak dibangun menggunakan dan/atau mengandung material yang bersifat merusak dan berbahaya;

bahwa definisi, istilah (Nilai Pasar, Nilai Likuidasi), dan metode penilaian [Market Approach & Cost Approach) yang digunakan dalam laporan penilaian ini sesuai dan mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI 2013). Dengan keterbatasan pembahasan dalam laporan ini maka uraian dari definisi dan metode penilaian tersebut tidak kami uraikan lebih lanjut, namun demikian kami menganggap materi tersebut telah kami muat dalam laporan ini.