

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Ujian Sertifikasi Penilai merupakan suatu strategi pengembangan profesi Penilai di Indonesia dalam rangka menghadapi era perdagangan bebas. Ujian Sertifikasi Penilai (USP) adalah ujian sertifikasi untuk jenjang profesi Penilai. Sertifikat USP menjadi prasyarat untuk mendapatkan ijin praktek sebagai Penilai.

Dengan terselenggaranya Ujian Sertifikasi Penilai (USP) yang pertama pada tahun 1998, Indonesia telah mempunyai suatu ujian profesi sebagai suatu sistem jaringan yang baku bagi mereka yang akan berpraktek sebagai Penilai.

### **1.2. Dasar Hukum**

Pemerintah (dalam hal ini Kementerian Keuangan selaku Pembina Profesi Penilai di Indonesia) sudah mengeluarkan suatu ketentuan yang antara lain mensyaratkan bagi calon Penilai untuk lulus dari Ujian Sertifikasi Penilai.

Keputusan tersebut telah dituangkan dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 ditetapkan di Jakarta pada tanggal 02 Juni 2014 tentang Penilai Publik.

### **1.3. Badan Penyelenggara Ujian Sertifikasi Penilai (USP)**

Dalam rangka meningkatkan penguasaan (*proficiency*) Penilai atas pengetahuan dan kompetensi teknis di bidang profesi penilai, dan untuk menyongsong keterbukaan atas jasa Penilai di Indonesia, maka Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) atau selanjutnya disebut dengan asosiasi, dengan dukungan Kementerian Keuangan Republik Indonesia sesuai dengan surat No.S-724/MK.17/1997 tanggal 8 September 1997 perihal Pemutihan Tenaga Penguji Pertama pada Dewan Sertifikasi Penilai. Selanjutnya Komite Penguji yang ditetapkan oleh Pengurus Pusat MAPPI memiliki otoritas untuk menyelenggarakan ujian dan penilaian hasil ujian yang dituangkan dalam Surat Keputusan Pengurus Pusat MAPPI Nomor : 0009/MAPPI-KEP/VIII/2014.

### **1.4. Tujuan Ujian Sertifikasi Penilai (USP)**

Tujuan Ujian Sertifikasi Penilai (USP) adalah untuk menguji kemampuan penilai untuk berpraktek sebagai Penilai Publik. Kemampuan tersebut meliputi : pengetahuan, keahlian dan orientasi profesional yang diperlukan oleh Penilai Publik.

Layanan jasa yang dapat dilakukan (sesuai Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014) sebagai *Penilai Publik dan Penilai Publik Properti Sederhana* adalah :

- ❖ Lingkup kegiatan Usaha Jasa Penilai meliputi :
  1. Penilaian harta berwujud maupun tidak berwujud
  2. Penilaian bisnis
  3. Penilaian proyek dan atau
  4. Monitoring pembiayaan proyek
- ❖ Usaha Jasa Penilai juga melakukan kegiatan usaha lain yang berkaitan dengan penilaian, antara lain :
  1. Konsultasi pengembangan properti
  2. Desain sistem informasi properti
  3. Pengelolaan properti dan atau
  4. Studi kelayakan bisnis

## **BAB II**

### **PERSYARATAN PESERTA DAN TATA CARA PENDAFTARAN**

#### **2.1. Klasifikasi Ujian**

USP adalah bagian dari proses sertifikasi penilai untuk menguji kompetensi dan sebagai alat ukur kemampuan memberi jasa seorang penilai independen. USP dibagi dalam tiga (tiga) bidang ujian keahlian yaitu :

1. Ujian Sertifikasi Penilai Properti (USP-P)
2. Ujian Sertifikasi Penilai Bisnis (USP-B)
3. Ujian Sertifikasi Penilai Properti Sederhana (USP-PS)

Seorang penilai dapat mengikuti USP-P, USP-B dan/atau USP-PS sesuai ketentuan yang ada.

#### **2.2. Bentuk ujian**

Bentuk ujian terdiri dari ujian tertulis dan ujian lisan.

1. Ujian tertulis USP-P dan USP-B terdiri atas 4 (empat) modul

USP Properti :

- Modul 1 : Peraturan dan Aspek Hukum dalam Penilaian
- Modul 2 : Dasar-dasar Teori Ekonomi dalam Penilaian
- Modul 3 : Teori Penilaian Properti
- Modul 4 : Penerapan Praktek Penilaian Properti

USP Bisnis:

- Modul 1 : Peraturan dan Aspek Hukum dalam Penilaian
- Modul 2 : Dasar-dasar Teori Ekonomi dalam Penilaian
- Modul 3 : Teori Penilaian Bisnis
- Modul 4 : Penerapan Praktek Penilaian Bisnis

2. Ujian lisan (Modul V) merupakan presentasi laporan penilaian oleh peserta ujian yang telah lulus ujian tertulis.
3. Ujian USP-PS terdiri dari 2 modul yaitu Modul Ujian tertulis, dan Modul Ujian Lisan.

#### **2.3. Persyaratan Peserta**

Peserta Ujian Sertifikasi Penilai harus memenuhi dan mengikuti semua persyaratan di bawah ini:

1. Telah berpraktek dan masih aktif dalam profesi penilai minimal 2 (dua) tahun.
2. Anggota MAPPI.
3. Menentukan Pilihan Sertifikasi Properti (USP-P), Ujian Sertifikasi Penila Bisnis (USP-B) dan/atau Ujian Sertifikasi Properti Sederhana
4. Untuk Persyatan Mengikuti USP-PS Minimal Anggota MAPPI T (Lulus P3P4 / PLP 2)
5. Untuk Mengikuti USP Properti & Bisnis Harus Anggota MAPPI T (Lulus P3P4 / PLP 2)

## 2.4. Tata Cara Pendaftaran

Calon peserta wajib mendaftarkan diri untuk menjadi peserta USP dengan mengikuti prosedur dan menyerahkan data-data sebagai berikut:

1. Mengisi formulir pendaftaran.
2. Melunasi iuran anggota MAPPI
3. Melunasi Biaya Ujian
4. Pas photo terbaru berwarna 4 x 6 sebanyak 3 (tiga) lembar. (latar belakang Merah)
5. Fotocopy ijazah S1 yang berlatar belakang pendidikan ilmu penilai, ilmu ekonomi, teknik, hukum dan pertanian dalam arti luas yang telah dilegalisir oleh perguruan tinggi yang mengeluarkan atau instansi pemerintah yang berwenang.
6. Surat referensi pengalaman kerja di bidang penilaian dari instansi yang berwenang.
7. Fotocopy KTP yang masih berlaku.
8. Fotocopy kartu anggota MAPPI yang masih berlaku.
9. Surat Pernyataan Kesiapan Mematuhi Tata Tertib Ujian Sertifikasi Penilai (USP).
  - Semua berkas disampaikan kepada Komite Penguji, dengan alamat :

**Sekretariat MAPPI**  
**Wisma Penilai**  
**Jl. Kalibata Raya No. 11-12E**  
**Jakarta Selatan 12740**  
**Telp : 794-9079, 791-81706**  
**Fax : 794-9081**

- Setiap penerimaan berkas akan diberikan tanda bukti penerimaan atas penyerahan berkas oleh Sekretariat MAPPI. Hanya data-data yang **sudah lengkap** yang akan diproses lebih lanjut.

## 2.5. Waktu Pendaftaran dan Penerimaan Peserta USP

Pendaftaran calon peserta ujian dimulai 1 (satu) bulan sebelum tanggal jadwal ujian diselenggarakan dan ditutup 1 (satu) minggu sebelum tanggal ujian.

## 2.6. Biaya Ujian

1. Peserta yang mengikuti USP untuk pertama kali dikenakan **biaya pendaftaran sebesar Rp. 200.000,-** sebagai administrasi dan formulir Pendaftaran.
2. Biaya ujian yang besarnya ditentukan sebagai berikut:  
Biaya Peserta Baru :

Ujian Tertulis Penilai Properti	: Rp. 4.000.000,-
Ujian Tertulis Penilai Bisnis	: Rp. 4.000.000,-
Ujian Tertulis Penilai Properti Sederhana	: Rp. 2.000.000,-
Ujian Lisan Penilai Properti	: Rp. 1.500.000,-
Ujian Lisan Penilai Bisnis	: Rp. 1.500.000,-
Ujian Lisan Penilai Properti Sederhana	: Rp. 1.250.000,-

- untuk 4 (empat) modul sekaligus (USP-P dan USP-B)

#### Biaya Peserta Mengulang :

- Ujian Tertulis Penilai Properti : Rp. 1.000.000,- per modul
- Ujian Tertulis Penilai Bisnis : Rp. 1.000.000,- per modul
- Ujian Lisan Penilai Properti : Rp. 1.500.000,-
- Ujian Lisan Penilai Bisnis : Rp. 1.500.000,-
- Ujian Lisan Penilai Properti Sederhana : Rp. 1.250.000,-

3. Biaya ujian harus sudah dilunasi pada saat pendaftaran dan Bukti Pembayaran Biaya Ujian harus dilampirkan dan dikirimkan bersama dengan Formulir Pendaftaran ke Komite Penguji melalui Kantor Sekretariat MAPPI.
4. Pembayaran biaya ujian hanya dapat dilakukan melalui transfer ke rekening :  
**Bank Mandiri cabang Menteng**  
**No. Rek. 103.0097534545**  
**a/n. MAPPI**  
Komite Penguji **tidak menerima pembayaran dalam bentuk uang tunai dan bentuk pembayaran lainnya.**
5. Biaya ujian yang telah diserahkan hanya dapat dikembalikan apabila pembatalan pendaftaran dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Pembatalan yang dilakukan 5 hari sebelum tanggal ujian, biaya ujian hanya dapat dikembalikan sebesar 50% dari biaya yang telah dibayarkan.
  - b. Pembatalan kurang dari 5 hari sebelum tanggal ujian, biaya ujian yang telah dibayarkan tidak dapat ditarik kembali.
6. Pembatalan pendaftaran USP harus dilakukan secara tertulis oleh yang bersangkutan dengan mengirimkan surat permintaan pembatalan kepada Komite Penguji. Ketentuan atas pembatalan pendaftaran pada butir 5 di atas ditetapkan oleh Komite Penguji berdasarkan **tanggal diterimanya surat permohonan pembatalan** di Kantor Sekretariat MAPPI.

### **BAB III** **KETENTUAN UJIAN SERTIFIKASI PENILAI**

#### **3.1. Sistem Ujian**

Ujian Sertifikasi Penilai (USP-P dan USP-B) terdiri dari ujian tertulis dan ujian lisan. Ujian tertulis dilaksanakan dengan sistem kredit dengan materi ujian dibagi menjadi 4 (empat) modul. Dan Untuk Ujian Sertifikasi Penilai Properti Sederhana Ujian tertulis dilaksanakan dengan 1 Modul.

#### **3.2. Ujian Tertulis**

##### **3.2.1. Kesempatan dan Batas Waktu Ujian**

1. Peserta ujian (USP-P dan USP-B) untuk pertama kali wajib mengikuti ujian tertulis secara penuh untuk 4 (empat) modul sekaligus.
2. Peserta (USP-P dan USP-B) dapat mengikuti modul-modul ujian yang belum lulus pada periode ujian sebelumnya.
3. Kesempatan untuk menyelesaikan seluruh modul ujian peserta (USP-P dan USP-B) adalah maksimum dalam 4 (empat) kali penyelenggaraan ujian berturut-turut. Apabila peserta tidak memanfaatkan kesempatan dalam penyelenggaraan ujian berikutnya maka peserta dianggap sudah memanfaatkan kesempatan tsb.
4. Apabila dalam periode waktu tersebut (butir 3) masih belum lulus untuk seluruh mata ujian, maka yang bersangkutan dinyatakan gagal untuk seluruh modul ujian. Dalam hal tersebut yang bersangkutan dapat mendaftar kembali sebagai peserta USP dan dinyatakan sebagai peserta baru.

5. Peserta (USP-P dan USP-B) yang mengulang 4 (empat) modul ujian sekaligus akan diperlakukan sebagai peserta baru. Artinya mereka memiliki kesempatan mengulang yang sama dengan peserta yang mengikuti ujian untuk pertama kali pada periode ini.

### **3.2.2. Bentuk Soal dan Waktu**

1. Bentuk soal ujian Peserta (USP-P dan USP-B) ditentukan oleh Komite Penguji sebagai berikut:  
Modul I : Pilihan ganda  
Modul II : Pilihan ganda  
Modul III : Pilihan ganda dan esai  
Modul IV : Hitungan

Untuk soal ujian Peserta USP-PS ujian Tertulis (Modul 1) adalah Pilihan Ganda dan Hitungan

2. Setiap periode ujian tertulis terdiri dari modul 1 sampai dengan modul 4 untuk USP-P dan USP-B. Ujian tersebut dapat dilaksanakan dalam hari yang bersamaan atau dibagi dalam 2 (dua) hari sesuai dengan jadwal yang ditentukan oleh Komite Penguji.
3. Bila ujian dilakukan pada hari yang sama, maka ujian antara setiap modul diberikan waktu istirahat.
4. Waktu untuk USP-P dan USP-B ujian modul 1 sampai dengan modul 3 adalah masing-masing 90 menit, dan modul 4 selama 120 menit. Waktu untuk ujian Tertulis adalah 180 menit dengan jumlah soal Pilihan Ganda 60 soal dan 3 soal Hitungan.

### **3.2.3. Kriteria Kelulusan**

Peserta USP dinyatakan lulus apabila telah memperoleh nilai minimal 60 dari maksimal 100 untuk masing-masing modul ujian.

## **3.3. Ujian Lisan**

1. Ujian lisan hanya dapat diikuti oleh peserta yang telah lulus ujian tertulis dengan memenuhi syarat administrasi pendaftaran dan pembayaran ujian lisan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.
2. Bagi peserta yang telah lulus ujian tertulis, maka yang bersangkutan dapat mengikuti ujian lisan pada periode yang sama atau selambat-lambatnya pada periode berikutnya. Kesempatan untuk menyelesaikan ujian lisan adalah maksimum dalam 4 (empat) kali berturut-turut. Apabila peserta tidak memanfaatkan kesempatan dalam penyelenggaraan ujian berikutnya maka peserta dianggap sudah memanfaatkan kesempatan tersebut.
3. Bila peserta tidak dapat lulus ujian lisan dalam periode tersebut (empat kali penyelenggaraan ujian), maka semua ujian sebelumnya dianggap gugur, dan peserta harus mengikuti ujian USP dari awal, termasuk ujian tertulis dan memenuhi persyaratan administrasi lainnya.

### **3.3.1. Persyaratan mengikuti ujian Lisan USP**

Telah dinyatakan lulus USP tertulis, menyerahkan laporan penilaian dan memenuhi persyaratan administrasi ujian.

### 3.3.2. Pelaksanaan Ujian Lisan

1. Peserta menyampaikan laporan penilaian sebelum tanggal batas waktu penyampaian laporan penilaian ke Komite Penguji melalui Sekretariat MAPPI.
2. Komite Penguji dapat memutuskan kelayakan suatu laporan yang akan digunakan sebagai bahan ujian lisan. Komite Penguji dapat meminta peserta USP Lisan untuk memperbaiki laporan penilaiannya.
3. Sesuai dengan jadwal yang telah diumumkan, USP Lisan (Properti & Bisnis) dilakukan oleh Tim Penguji dalam waktu kurang lebih 90 menit termasuk 15-20 menit untuk presentasi dan sisanya untuk sesi tanya jawab. Dan untuk USP Lisan Properti Sederhana dilakukan oleh Tim Penguji dalam waktu kurang 60 menit termasuk 10-15 menit untuk presentasi dan sisanya untuk sesi tanya jawab.
4. Pada saat mengikuti ujian lisan, peserta USP diwajibkan membawa bahan yang diperlukan untuk presentasi serta membawa notebook/Laptop. Komite Penguji hanya menyediakan infocus.
5. Peserta diwajibkan berpakaian rapi dan sopan, untuk kehadiran diharapkan hadir 90 menit sebelum waktu pelaksanaan atau jadwal ujian lisan yang sudah diumumkan.

### 3.3.3. Kriteria Kelulusan

Peserta USP lisan dinyatakan lulus apabila telah dinyatakan lulus oleh Komite Penguji melalui sidang yudisium.

### 3.3.4. Laporan Penilaian

Peserta ujian lisan diharuskan menyerahkan 5 (lima) laporan eksemplar copy dan untuk Laporan penilaian USP PS sebanyak 4 (empat) eksemplar dengan kriteria sebagai berikut:

1. Peserta ujian membuat sendiri/terlibat dalam penyusunan laporan penilaian yang diserahkan. Salah satu tujuan dari Ujian lisan adalah untuk mengetahui kemampuan pribadi Penilai dalam membuat/menyusun laporan Penilaian yang baik sesuai dengan SPI 2013 atau SPI 2015 edisi VI, dan Laporan Penilai tidak harus mengikuti format laporan yang ada di kantor masing-masing Penilai. Oleh karena itu Laporan penilaian yang digunakan untuk ujian lisan tidak diperkenankan menggunakan Cover laporan, Logo atau kop surat Perusahaan.
2. Tanggal penilaian laporan maksimal 2 (dua) tahun sebelum tanggal ujian.
3. Menggunakan minimal 2 (dua) pendekatan penilaian, kecuali untuk laporan penilaian mesin dan perkebunan.
4. Untuk laporan penilaian USP PS Lisan Menggunakan 2 Metode.
5. Buku laporan untuk Penilai Properti menggunakan **cover warna biru muda**, sedangkan untuk Penilai Bisnis menggunakan **cover warna merah muda** dan untuk Penilai Properti Sederhana **cover warna kuning**.

6. Laporan sesuai dengan ketentuan SPI yang berlaku.
7. Pada bagian atas cover Buku laporan ditulis Judul dan alamat (untuk Penilai Properti) dari objek yang dinilai. Pada bagian bawah ditulis nama peserta ujian, nomor anggota MAPPPI dan periode (bulan dan tahun) dari ujian USP yang diikuti tersebut, serta merupakan kesempatan ujian yang ke berapa kali bagi yang bersangkutan.

## **Contoh :**

**Penilaian  
Gedung Perkantoran " ABC Plasa "  
Jl. Petruk No. 88,  
Jakarta Pusat**

**Disusun oleh :  
Arjuna Sulawesi  
Mappi No. 80-T-00007  
Untuk mengikuti Ujian USP periode Oktober 2009  
(Kesempatan ujian yang ke-2 kali)**

### **3.4. Jadwal Ujian**

Jadwal penyelenggaraan Ujian Sertifikasi Penilai Tahun 2017 direncanakan sebagai berikut:

<b>Ujian Tertulis</b>	<b>Periode I</b>	<b>Periode II</b>
Masa Pendaftaran (Penyerahan/verifikasi formulir dan berkas pendaftaran)	20 Februari 2017	22 Agustus 2017
Batas akhir Pembayaran biaya Pendaftaran dan ujian *)	24 Maret 2017	20 September 2017
Penyelenggaraan Ujian Tertulis ( PS )	31 Maret 2017	29 September 2017
Penyelenggaraan Ujian Tertulis ( Reguler P & B )	01 sd. 02 April 2017	30 Sept. sd. 01 Oktober 2017
Pengumuman Hasil Ujian Tertulis	11 April 2017	12 Oktober 2017

### **Ujian Lisan**

Batas akhir pendaftaran, Pembayaran dan Penyerahan buku Laporan penilaian *)	21 April 2017	27 Oktober 2017
--	---------------	-----------------

Pelaksanaan Ujian Lisan (PS dan Reguler P & B)	26 April sd. 22 Mei 2017	01 Nopember sd. 30 Nopember 2017
Pengumuman hasil ujian	06 Juni 2017	08 Desember 2017

\*) Tidak menerima pembayaran secara tunai

### 3.5. Tata Tertib dan Sanksi Pelanggaran Ujian Sertifikasi Penilai

#### 1. Tata Tertib Ujian

Setiap peserta USP diwajibkan mematuhi Tata Tertib yang telah ditetapkan sebagai berikut :

- 1.1 Pada saat mengikuti ujian, peserta diwajibkan mengambil kartu ujian di petugas pendaftaran.
- 1.2 Pada saat mengikuti ujian tertulis, peserta USP diwajibkan membawa alat tulis. Cadangan ballpoint dan pensil sangat dianjurkan, Penyelenggara USP tidak menyediakan cadangan alat tulis. **Peserta harus membawa kalkulator (bukan Kalkulator Financial)**. Sesama peserta ujian tidak dibenarkan pinjam-meminjam alat tulis dan atau kalkulator.
- 1.3 Peserta USP harus sudah berada di tempat ujian paling lambat 15 (lima belas) menit sebelum ujian dimulai. Untuk itu peserta diminta memperhitungkan sendiri waktu perjalanan ke tempat ujian.
- 1.4 Peserta ujian yang terlambat lebih 15 (lima belas) menit dari saat dimulainya ujian yang telah ditentukan, tidak diperkenankan mengikuti ujian dengan alasan apapun.
- 1.5 Dalam mengikuti ujian, setiap peserta harus berpakaian rapih dan sopan, serta bersepatu. **Pria pakai dasi dan wanita berpakaian kantor/sopan.**
- 1.6 Pada saat ujian, peserta tidak diperkenankan meninggalkan ruang ujian selama ujian berlangsung, kecuali dalam keadaan terpaksa dengan persetujuan pengawas ujian dan dicatat dalam Berita Acara, atau bermaksud mengundurkan diri dari ujian.
- 1.7 Peserta ujian yang memasuki ruangan dan menerima soal ujian dianggap telah mengikuti ujian.
- 1.8 Peserta ujian tidak diperkenankan membawa soal ujian ke luar ruangan dan atau membawa pulang naskah ujian.
- 1.9 Peserta ujian wajib mentaati segala ketentuan lain yang ditetapkan Penyelenggara USP pada saat pelaksanaan ujian.
- 1.10 Peserta ujian dilarang melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :
  - a. Mengganggu kelancaran jalannya ujian.
  - b. Membawa makanan atau minuman serta merokok di dalam ruang ujian.
  - c. Melihat pekerjaan peserta ujian lainnya.
  - d. Memperlihatkan pekerjaannya kepada peserta ujian lainnya.
  - e. Berbicara atau berdiskusi dengan sesama peserta ujian.
  - f. Pinjam-meminjam alat tulis dan atau kalkulator.
  - g. Membawa contekan, catatan dan atau referensi lainnya.
  - h. Membawa atau menggunakan alat komunikasi seperti **telepon seluler dan kamera** selama mengikuti ujian.

#### 2. Sanksi atas Pelanggaran Tata Tertib Ujian

Apabila dalam pelaksanaan ujian, peserta melakukan pelanggaran tata tertib ujian, maka terhadap peserta tersebut akan dikenakan sanksi; tergantung pada tingkat pelanggaran yang dilakukan dan sesuai dengan ketetapan yang digariskan oleh Komite Penguji, sanksi dapat berupa :

- 2.1 Gugur dalam ujian tertulis.
- 2.2 Gugur dalam ujian lisan.
- 2.3 Gugur untuk seluruh ujian yang sedang/telah diikuti.



- 2.4 Gugur untuk menjadi peserta ujian untuk periode itu.
  - 2.5 Gugur untuk menjadi peserta ujian untuk selamanya.
3. Dalam hal peserta ujian memberikan keterangan tentang persyaratan pendaftaran yang tidak benar, maka dapat diberikan sanksi pembatalan ujian.

## **BAB IV**

### **MATERI UJIAN SERTIFIKASI PENILAI PROPERTI**

#### **MODUL I**

#### ***PERATURAN DAN ASPEK HUKUM DALAM PENILAIAN***

#### **DESKRIPSI**

Peserta menguasai tentang aspek legal/hukum yang terkait dengan kegiatan Penilaian Properti di Indonesia, baik dari sisi legalitas Penilainya, legalitas Praktek Penilainya, legalitas Pengguna Jasa dan legalitas Obyek yang dinilai.

#### **MATERI**

1. Peraturan dan Ketentuan Yang Terkait dengan Kegiatan Penilaian (PJP dan UJP) di Indonesia, antara lain adalah:
  - Peraturan Menteri Keuangan  
Nomor : 125/PMK.01/2008, 3 September 2008, tentang Jasa Penilai Publik.
  - Keputusan Bersama Menperidag dan Menkeu Nomor : 423/MPP/Kep/7/2004 dan 327/KMK.06/2004 mengenai Pembinaan dan Pengawasan Usaha Jasa Penilai Kepada Menkeu.
  - Keputusan Menteri Keuangan  
Nomor : 406/KMK.06/2004 tentang Usaha Jasa Penilai berbentuk Perseroan Terbatas
  - Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014
2. Peraturan dan Ketentuan tentang Pertanahan dan Properti, antara lain adalah :
  - UU No. 5 Tahun 1960  
Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pelaksananya.
  - UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dan Peraturan Pelaksananya.
  - Keputusan-Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat dan Menkimpraswil yang terkait dengan Pembangunan infrastruktur, perumahan dan fasilitasnya.
  - Ketentuan-ketentuan tentang Rencana Tata Kota (RUTRK, RDTK, RTRW)
  - Peraturan-peraturan yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan
  - Ijin Lokasi Penggunaan Tanah / Ijin Pembebasan Tanah / Ijin Perolehan Tanah
  - Ijin Pembangunan (IPB, IMB dan HO)
  - Ketentuan–ketentuan tentang kerja sama pemanfaatan tanah (BOT, BOO dll)
  - Ketentuan-ketentuan tentang Kawasan Berikat
4. - UU RI No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.  
  
- UU RI No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fiducia
6. UU RI No. 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal dan Peraturan Terkait
7. Peraturan dan Ketentuan tentang Perpajakan Tanah dan Bangunan
  - a. Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan peraturan pelaksanaan Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), PPh, PPN, PPnBM

- b. Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan peraturan pelaksanaan tentang BPHTB.
  - c. PPh, PPN, PPnBM terkait tanah dan bangunan
8. Ketentuan dan Peraturan tentang Perbankan
    - a. Undang-undang dan Peraturan Pemerintah tentang Hak Tanggungan / Hipotik
    - b. Peraturan Bank Indonesia
  9. Nomor : 7/2/PBI/2005, tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.
  10. Ketentuan dan Peraturan yang terkait dengan Aset / Barang milik Negara / Daerah

**Acuan :**

- Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan Keputusan Menteri yang terkait

**MODUL II**

***DASAR-DASAR TEORI EKONOMI DALAM PENILAIAN***

**DESKRIPSI**

Peserta menguasai tentang ilmu-ilmu ekonomi sebagai pendukung dalam melakukan penilaian properti.

**MATERI**

1. Pengetahuan tentang Ekonomi Makro
  - Pertumbuhan Ekonomi Nasional dan Lokal
  - Pertumbuhan Investasi
  - Tingkat Inflasi
  - Tingkat Suku Bunga
2. Pengetahuan tentang Ekonomi Mikro (Laporan Keuangan dan Analisa Investasi)
  - Rugi-Laba
  - Arus Kas
  - Neraca
  - Konsep Nilai Waktu dan Uang (*Time Value of Money*), *Present Value* dan *Future Value*.
  - Dasar- Dasar Forecasting.
  - Kriteria Kalayakan Investasi (*Internal Rate of Return/IRR, Net Present Value, Profitability Index, Profit Margin, Pay Back*)
  - Resiko Investasi
3. Investasi Properti
  - Ciri-ciri dan Macam- macam properti
  - Karakteristik Investasi Properti
  - Teori Lokasi
  - Pasar Properti
  - Property Development Process
  - Property Management
4. Land Economic
  - Highest and Best Use
5. Statistik
  - Statistik Terapan Properti

**Acuan :**

- Pengantar Teori Ekonomi (Pendekatan Kepada Teori Ekonomi Mikro & Makro ; Suherman Rosyidi
- Analisa Laporan Keuangan ; John J. Wild, K.R. Subramanyana, & F Robert F. Halsey
- Statistik
- Investasi properti

## **MODUL III**

### ***TEORI PENILAIAN PROPERTI***

#### **DESKRIPSI**

Peserta menguasai ilmu-ilmu teori dasar untuk penilaian properti.

#### **MATERI**

1. Pengertian-pengertian Dasar Penilaian Properti
  - Pengertian Nilai, Harga dan Biaya
  - Macam-macam Nilai
  - Prinsip-prinsip Dasar Penilaian properti
  - Faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai
2. Prosedur Pelaksanaan Penilaian Properti
  - Tahapan Pelaksanaan Penilaian
  - Teknik Pengumpulan dan Analisa Data
3. Pendekatan dan Metodologi Penilaian
  - Pendekatan Pasar
  - Pendekatan Kalkulasi Biaya
  - Pendekatan Pendapatan
  - Land Development Analysis
  - Diskon, Premi dan Rekonsiliasi Nilai
4. Penyusunan Laporan Penilaian

Acuan :

- The Appraisal of Real Estate Edisi 12 - Appraisal Institute
- Real Estate Finance And Investment ; William B. Brueggeman & Jeffrey D. Fisher

## **MODUL IV**

### ***PENERAPAN PRAKTEK PENILAIAN PROPERTI***

#### **DESKRIPSI**

Peserta menguasai praktek penilaian properti.

#### **MATERI**

1. Praktek Penilaian properti (Studi Kasus) Untuk Real Property
  - Penilaian Tanah Kosong
  - Penilaian Rumah Tinggal
  - Penilaian Ruko
  - Penilaian Apartemen
  - Penilaian Gedung Perkantoran
  - Penilaian Pusat Perbelanjaan
  - Penilaian Hotel
  - Penilaian Fasilitas Rekreasi dan Fasilitas Olah Raga
  - Penilaian Gudang
  - Penilaian Kawasan Industri
  - Penilaian Kompleks Perumahan
  - Penilaian Tanah Kosong yang Luas dengan LDA
  - Penilaian Lahan Pertanian, Perkebunan dan Peternakan dan Perikanan.

2. Praktek Penilaian Properti (Studi Kasus) Untuk Personal Property
    - Penilaian Mesin-mesin
    - Penilaian Kapal
    - Penilaian Pesawat Udara
    - Penilaian Kendaraan Bermotor
  3. Praktek Penilaian Properti (Studi Kasus) untuk Real Property
    - Penilaian SPBU
    - Penilaian Lapangan Golf
    - Penilaian Lahan Konsesi Pertambangan
- Acuan :
- The Appraisal of Real Estate (Appraisal Institute)

## **MODUL V**

### ***PENERAPAN PRAKTEK PENILAIAN & PENYUSUNAN LAPORAN***

#### **DESKRIPSI**

Peserta melakukan penilaian Properti Komersial dan mampu menyusun laporan penilaian dengan benar.

#### **MATERI**

1. Ujian Komprehensif
2. Ujian Laporan Penilaian Properti

Acuan :

- Standar Penilaian Indonesia 2013 atau Edisi VI 2015 ( KEPI SPI 2015 )

## **BAB V**

### **MATERI UJIAN SERTIFIKASI PENILAI BISNIS**

## **MODUL I**

### ***PERATURAN DAN ASPEK HUKUM DALAM PENILAIAN***

#### **DESKRIPSI**

Peserta menguasai tentang aspek legal/hukum yang terkait dengan kegiatan Penilaian Usaha di Indonesia, baik dari sisi legalitas Penilainya, legalitas Praktek Penilainannya, legalitas Pengguna Jasa dan legalitas Obyek yang dinilai.

#### **MATERI**

1. Peraturan dan Ketentuan Yang Terkait dengan Kegiatan Penilaian (PJP dan UJP) di Indonesia, antara lain adalah:
  - Peraturan Menteri Keuangan  
Nomor : 125/PMK.01/2008, 3 September 2008, tentang Jasa Penilai Publik.
  - Keputusan Bersama Menperidag dan Menkeu Nomor : 423/MPP/Kep/7/2004 dan 327/KMK.06/2004 mengenai Pembinaan dan Pengawasan Usaha Jasa Penilai Kepada Menkeu.
  - Keputusan Menteri Keuangan  
Nomor : 406/KMK.06/2004 tentang Usaha Jasa Penilai berbentuk Perseroan Terbatas
2. Ketentuan dan Peraturan tentang Perusahaan dan Pasar Modal
  - a. Undang-undang No. 1 tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas.

- b. Peraturan BAPEPAM Nomor VIII.C.1 tentang Pendaftaran Penilai yang Melakukan Kegiatan di Pasar Modal.
  - c. Peraturan BAPEPAM nomor IX E.1 Peraturan BAPEPAM nomor IX E.2 Tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, yang diperbaharui dengan Keputusan Ketua BAPEPAM Nomor : Kep-02/PM/2001 tanggal 20 Feb 2001.
  - d. Peraturan BAPEPAM nomor IX F.1 tentang Penawaran Tender
  - e. Peraturan BAPEPAM lain yang terkait dengan penilaian
  - f. Peraturan BEJ No.I-1 tentang Penawaran Tender.
3. Ketentuan dan Peraturan yang terkait dengan Properti/ Barang milik Negara / Daerah
- Standar Akuntansi Pemerintah
  - Kep Mendagri Nomor 12 Tahun 2003 tentang Pedoman Penilaian Barang Daerah.
  - Peraturan Pemerintah RI Nomor : 105 Tahun 2000, tentang Pengelolaan & Pertanggungjawaban Keuangan Daerah
  - UU Nomor : 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

Acuan :

- Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan Keputusan Menteri yang terkait

## **MODUL II**

### ***DASAR-DASAR TEORI EKONOMI DALAM PENILAIAN***

#### **DESKRIPSI**

Peserta menguasai ilmu-ilmu ekonomi sebagai pendukung dalam penilaian bisnis.

#### **MATERI**

1. Perpajakan
  - Gambaran Umum Perpajakan di Indonesia
2. Ekonomi Makro
  - Tingkat Suku Bunga
  - Tingkat Inflasi
  - Nilai Tukar
  - PDB (produk domestik bruto)
3. Ekonomi Mikro
  - Pengenalan Teori Ekonomi Mikro
  - Demand dan Supply
  - Price Elasticity of Demand and Supply
4. Akuntansi Keuangan Menengah
  - Piutang
    - Klasifikasi Piutang
    - Metode Perhitungan Persediaan
      - FIFO
      - LIFO
    - Metode Perhitungan Depresiasi/ Amortisasi
      - Garis Lurus
      - Saldo Menurun Ganda
      - Rata-rata
  - Saham
  - Obligasi

5. Akuntansi Keuangan Lanjutan
  - Merger
  - Akuisisi
  - Likuidasi
6. Manajemen Keuangan
  - Analisa Laporan Keuangan (trend dan rasio)
  - Konsep Nilai Waktu dan Uang (*Time Value of Money*)
  - Teori Proyeksi Keuangan
  - Manajemen Modal Kerja
    - Cash Management & Financing
    - Manajemen AR dan Persediaan

Acuan :

- Financial Management : Eugene F. Brigham/Louis C. Gapenski
- Micro economics : G.S. Maddala/Ellen Miller

### **MODUL III**

#### ***TEORI PENILAIAN BISNIS***

#### **DESKRIPSI**

Peserta menguasai ilmu-ilmu teori dasar untuk penilaian bisnis

#### **MATERI**

1. Pengertian Penilaian Bisnis
  - Definisi Penilaian
  - Arti Nilai dalam Penilaian Bisnis
  - Macam-macam Nilai
  - Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai
2. Prinsip-prinsip Dasar Penilaian Bisnis
3. Teknik Pengumpulan, Penyajian dan Analisa Data
4. Proses Penilaian
  - *Cost of capital* (biaya modal)
    - Definisi *Cost of Capital*
    - *Discounting vs Capitalizing*
    - Komponen *Capital Structure*
    - *Weighted Average Cost of Capital* (Build-up Models, CAPM, *Arbitrage Pricing Model*)
  - Pendekatan Pasar
    - *Metode Guideline Public Company*
    - *Metode Guideline Merger dan Akuisisi*
  - Pendekatan Aktiva
    - *Asset Accumulation Method*
    - *Excess Earning Method*
  - Pendekatan Pendapatan
    - *Discounted Future Earning Method*
    - *Capitalized Earning Method*
    - *Discounted cash flow*
  - Diskon, Premi dan Rekonsiliasi Nilai

## 5. Penyusunan Laporan Penilaian

Acuan :

- *Valuing a Business* ; Shannon Pratt
- *Investment Valuation* ; Aswath Damodaran

### **MODUL IV**

#### **PENERAPAN PRAKTEK PENILAIAN BISNIS**

##### **DESKRIPSI**

Peserta menguasai bermacam-macam jenis bisnis praktek penilaian

##### **MATERI**

Studi Kasus Penilaian Bisnis

1. Penilaian Saham
2. Fairness Opinion
3. Merger & Acquisition

Acuan :

- *Valuing a Business* ; Shannon Pratt
- *Investment Valuation* ; Aswath Damodaran

### **MODUL V (UJIAN LISAN)**

#### **PENERAPAN PRAKTEK PENILAIAN & PENYUSUNAN LAPORAN**

##### **DESKRIPSI**

Peserta melakukan penilaian bermacam-macam jenis bisnis dan mampu menyusun laporan penilaian yang benar.

##### **MATERI**

- Ujian Komprehensif
- Ujian Laporan Penilaian Bisnis

Acuan :

- Standar Penilaian Indonesia 2013 atau Edisi VI 2015 ( KEPI SPI 2015 )

**BAB VI**  
**MATERI UJIAN SERTIFIKASI PENILAI PROPERTI SEDERHANA**

**Materi Ujian Tertulis adalah :**

1. Konsep Dasar dan Teori Penilaian
2. Proses Penilaian
3. Investigasi
4. High and Best Use
5. Hukum Properti
6. Pasar Properti
7. Personal Properti
8. Peraturan dan Perundangan yang Terkait dengan Penilaian
9. Pendekatan dan Metode Penilaian :
  - Pendekatan Pasar
  - Pendekatan Biaya
  - Pendekatan Pendapatan (GIM)

**(UJIAN LISAN)**

**PENERAPAN PRAKTEK PENILAIAN & PENYUSUNAN LAPORAN**

**DESKRIPSI**

Peserta melakukan penilaian bermacam-macam jenis bisnis dan mampu menyusun laporan penilaian yang benar.

**MATERI**

1. Identifikasi Masalah
2. Inspeksi & Pengumpulan Data
3. Analisis & Perhitungan Nilai
4. Penyusunan Laporan
5. Mengkomunikasikan Hasil Penilaian

Acuan :

- Standar Penilaian Indonesia 2013 atau Edisi VI 2015 ( KEPI SPI 2015 )

-----\$\$\$\$-----