

Panduan Praktek Penilaian Indonesia 4

(PPPI 4)

Penilaian Aset Tak Berwujud

*Standar ini hendaknya dibaca dalam konteks sesuai dengan yang tercantum dalam **Pendahuluan** ataupun dalam **Konsep dan Prinsip Umum Penilaian***

1.0 Pendahuluan

- 1.1** PPPI ini diadopsi agar penilaian Aset Tak Berwujud dilaksanakan oleh para penilai dengan lebih konsisten dan lebih berkualitas sehingga bermanfaat bagi pengguna jasa penilaian.
- 1.2** Penilaian Aset Tak Berwujud biasanya menggunakan Nilai Pasar Wajar sebagai dasar penilaian dengan menerapkan SPI 1, sedangkan untuk penerapan Dasar Penilaian selain Nilai Pasar Wajar harus diberikan penjelasan yang memadai sesuai dengan SPI 2.
- 1.3** Secara umum, untuk penilaian Aset Tak Berwujud menerapkan konsep, proses, dan metode yang biasa digunakan untuk penilaian lainnya. Beberapa istilah mungkin bisa memiliki arti atau penggunaan yang berbeda dan perlu penjelasan apabila digunakan. Beberapa definisi penting yang digunakan dalam penilaian Aset Tak Berwujud dan *Goodwill* dikemukakan dalam panduan ini.
- 1.4** Penilai dan pengguna jasa penilaian hendaknya berhati-hati dalam membedakan antara nilai Aset Tak Berwujud secara individual dan kelompok aset yang dapat diidentifikasi dengan pertimbangan-pertimbangan untuk Bisnis yang Berjalan (*Going Concern*), termasuk memperhitungkan hak atas real properti dalam penilaiannya. Sebagai contoh adalah penilaian properti yang memiliki potensi perdagangan/bisnis atau dikenal sebagai Properti dengan Bisnis Khusus (lihat PPPI 15).

2.0 Ruang Lingkup (disamakan dengan penilaian properti)

- 2.1** Panduan ini dimaksudkan untuk membantu dalam rangka penyusunan maupun penggunaan penilaian Aset Tak Berwujud.
- 2.2** Sebagai tambahan terhadap hal-hal yang umum terdapat pada panduan lainnya dalam SPI, panduan ini memuat pembahasan yang lebih luas mengenai penilaian Aset Tak Berwujud. Termasuk berbagai hal yang biasanya terkait dalam penilaian Aset Tak Berwujud dan dasar perbandingan dengan jenis-jenis penilaian lainnya, namun pembahasan ini tidak dianggap sebagai keharusan atau batasan kecuali dicantumkan dalam SPI.

2.3 Dikarenakan prinsip-prinsip penilaian yang bersifat mendasar lainnya, SPI juga diterapkan dalam penilaian Aset Tak Berwujud. Panduan ini hendaknya dipahami dan diterapkan secara bersama-sama dengan bagian lain dari SPI.

3.0 Definisi

3.1 Aset Tak Berwujud (Aset Tak Berwujud) adalah aset *non-monetary* yang dapat diidentifikasi tanpa wujud fisik dan memberikan hak dan manfaat ekonomi kepada pemilik.

3.2 Harga Beli adalah semua biaya akuisisi termasuk seluruh biaya yang terkait dengan transaksi akuisisi.

3.3 Alokasi Harga Beli (*Purchase Price Allocation*) adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh pihak pengakuisisi untuk mengalokasikan Harga Beli pada aset dan kewajiban pihak yang diakuisisi berdasarkan Nilai Pasar aset dan Nilai Pasar Wajar kewajiban tersebut pada tanggal akuisisi.

3.4 Penurunan Aset (*Assets Impairment*) adalah penurunan nilai aset karena nilai tercatat aset (*carrying amount*) melebihi nilai yang akan dipulihkan (*recoverable amount*) melalui penggunaan atau penjualan aset.

3.5 Kombinasi Bisnis (*Business Combination*) adalah suatu transaksi atau peristiwa lain dimana pihak pengakuisisi memperoleh pengendalian atas satu atau lebih bisnis.

3.6 Masa Manfaat adalah suatu periode dimana aset diharapkan tersedia untuk digunakan oleh entitas atau jumlah produksi atau unit yang sejenis yang diharapkan untuk diperoleh dari Aset Tak Berwujud oleh entitas.

3.7 Sisa Masa Manfaat (*Remaining Useful Life*) adalah periode dimana Aset Tak Berwujud masih diharapkan untuk digunakan atau masih memberikan manfaat kepada perusahaan yang dihitung dari tanggal penilaian sampai dengan berakhirnya masa manfaat Aset Tak Berwujud bagi perusahaan.

3.8 Informasi Keuangan Prospektif (*Prospective Financial Information/PFI*) adalah informasi keuangan yang didasarkan atas asumsi-asumsi mengenai peristiwa yang mungkin terjadi pada masa yang akan datang dan tindakan-tindakan yang akan dilakukan oleh entitas.

3.9 Proyeksi (*Projection*) adalah Informasi Keuangan Prospektif yang dibuat atas dasar:

3.9.1 Asumsi-asumsi mengenai peristiwa yang akan datang yang belum tentu terjadi dan tindakan manajemen yang akan diambil seperti perubahan-perubahan besar dalam kegiatan operasi; dan

3.9.2 Gabungan antara estimasi terbaik dan asumsi-asumsi.

- 3.10 Goodwill** adalah aset yang merepresentasikan manfaat ekonomi masa depan yang berasal dari aset lainnya yang diakuisisi dalam rangka Kombinasi Bisnis yang tidak dapat diidentifikasi secara individual dan diakui secara terpisah.
- 3.11 Biaya Pengganti Baru** (*New Replacement Cost*) adalah estimasi biaya untuk membuat suatu Aset Tak Berwujud, yang setara dengan Aset Tak Berwujud yang menjadi obyek penilaian berdasarkan harga pasaran setempat pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*).
- 3.12 Biaya Reproduksi Baru** (*New Reproduction Cost*) adalah estimasi biaya untuk mereproduksi suatu Aset Tak Berwujud yang sama atau identik dengan Aset Tak Berwujud yang menjadi obyek penilaian, berdasarkan harga pasaran setempat pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*).
- 3.13 Nilai Pasar Wajar** (*Fair Market Value*) dalam penilaian Aset Tak Berwujud adalah sama dengan Nilai Pasar sebagaimana dimaksud dalam SPI 1 .

4.0 Hubungan Dengan Standar Akuntansi

- 4.1** Penilaian Aset Tak Berwujud biasa digunakan sebagai dasar pembuatan alokasi nilai untuk berbagai aset untuk membantu dalam penyusunan kembali laporan keuangan. Dalam konteks ini, Penilai Aset Tak Berwujud merefleksikan Nilai Pasar Wajar atas semua komponen dalam neraca bisnis agar sesuai dengan Standar Akuntansi, sesuai dengan kesepakatan yang menggambarkan pengaruh perubahan harga.
- 4.2** PSAK 19 tentang Aset Tak Berwujud merumuskan perlakuan akuntansi bagi Aset Tak Berwujud, membahas kriteria yang harus dipenuhi Aset Tak Berwujud untuk dapat diakui sebagai aset, menentukan jumlah tercatat dari Aset Tak Berwujud, dan mengemukakan persyaratan pengungkapan untuk Aset Tak Berwujud.

5.0 Panduan Penerapan

- 5.1** Penilaian Aset Tak Berwujud diperlukan untuk beberapa kemungkinan penggunaan, termasuk akuisisi dan penjualan bisnis atau bagian dari bisnis, penggabungan (*merger*), penjualan Aset Tak Berwujud, laporan keuangan dan sejenisnya.
- 5.1.1** Apabila tujuan penilaian adalah untuk menghasilkan opini Nilai Pasar Wajar, penilai harus menerapkan definisi, proses, dan metodologi yang konsisten sesuai dengan SPI 1.
- 5.1.2** Apabila diperlukan dasar nilai selain Nilai Pasar Wajar, Penilai harus secara jelas mengidentifikasi jenis nilai yang terkait, mendefinisikan nilai tersebut, dan mengambil

langkah yang diperlukan untuk membedakan nilai yang diperkirakan dengan estimasi Nilai Pasar Wajar.

- 5.2** Jika dalam pendapat Penilai aspek tertentu dalam suatu penugasan mengindikasikan adanya penyimpangan dari SPI, hal ini harus diungkapkan dan alasan penyimpangan diungkapkan dalam Laporan Penilaian yang diterbitkan oleh Penilai. Persyaratan penyusunan Laporan Penilaian tersebut akan mengikuti KEPI dan SPI 3 - Pelaporan Penilaian.
- 5.3** Penilai akan mengambil langkah untuk meyakinkan bahwa semua sumber data dapat diandalkan dan layak untuk melaksanakan penilaian. Pada umumnya, verifikasi lengkap mengenai akurasi dan kelayakan sumber data sekunder atau tersier yang akan digunakan dalam penilaian adalah diluar ruang lingkup penilai. Berkaitan dengan hal tersebut, Penilai seharusnya:
 - 5.3.1** Melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Aset Tak Berwujud.
 - 5.3.2** Memeriksa bahwa data dan informasi yang diperoleh dari pemberi tugas dapat dipercaya keakuratannya.
 - 5.3.3** Menggunakan Informasi Keuangan Prospektif yang dibuat oleh manajemen yang telah disesuaikan dengan kondisi pasar yang sejenis dan sebanding.
 - 5.3.4** Bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran Informasi Keuangan Prospektif.
 - 5.3.5** Bertanggung jawab atas laporan penilaian Aset Tak Berwujud, termasuk kesimpulan nilai akhir dalam laporan penilaian Aset Tak Berwujud.
- 5.4** Persyaratan pelaporan penilaian dibahas di KEPI dan SPI 3 - Pelaporan Penilaian.
- 5.5** Meskipun banyak dari prinsip, metode, dan teknik penilaian Aset Tak Berwujud adalah serupa dengan bidang penilaian lain, penilaian Aset Tak Berwujud tetap memerlukan pendidikan khusus, pelatihan, keterampilan dan pengalaman.
- 5.6** Penilaian harus mencakup:
 - 5.6.1** Identifikasi dan klasifikasi Aset Tak Berwujud, atau hak kepemilikan atas Aset Tak Berwujud yang dinilai. Penilai wajib melakukan klasifikasi atas Aset Tak Berwujud yang menjadi obyek penilaian antara lain:
 - 1. Aset Tak Berwujud terkait dengan pemasaran (*marketing related intangible assets*)
 - 2. Aset Tak Berwujud terkait dengan pelanggan (*customer related intangible assets*)
 - 3. Aset Tak Berwujud terkait dengan seni (*artistic related intangible assets*)

4. Aset Tak Berwujud terkait kontrak perusahaan (*contract related intangible assets*)
5. Aset Tak Berwujud terkait teknologi (*technology related intangible assets*)
6. Aset Tak Berwujud yang berasal dari proses penelitian dan pengembangan (*In Process Research and Development/IPR&D Intangible Assets*)

5.6.2 Tanggal Efektif Penilaian;

5.6.3 Definisi Nilai;

5.6.4 Pemilik Hak; dan

5.6.5 Maksud dan Tujuan Penilaian.

5.7 Faktor-faktor yang dipertimbangkan oleh Penilai meliputi:

5.7.1 Hak-hak, keistimewaan, atau kondisi yang melekat pada hak kepemilikan

5.7.1.1 Hak kepemilikan dapat dinyatakan dalam berbagai dokumen legal. Di dalam yurisdiksi hukum, dokumen ini biasa disebut paten, merek dagang, cap, pengetahuan, basis data, hak penggandaan, dan lain sebagainya.

5.7.1.2 Pemilik hak terikat oleh dokumen yang mencatat hak-haknya atas Aset Tak Berwujud. Hak-hak dan kondisi-kondisi terdapat dalam perjanjian atau pertukaran korespondensi, dan hak-hak tersebut dapat atau tidak dapat dipindahkan kepada pemilik hak yang baru.

5.7.2 Sisa umur ekonomi dan/atau umur hukum (masa berlaku) Aset Tak Berwujud.

5.7.2.1 Dalam hal digunakan Pendekatan Pendapatan untuk Aset Tak Berwujud, maka periode Informasi Keuangan Prospektif wajib sama dengan Sisa Masa Manfaat Aset Tak Berwujud yang menjadi obyek penilaian.

5.7.2.2 Dalam hal digunakan Pendekatan Pasar, maka periode obyek pembandingan ~~wajib~~ adalah sebanding dan sejenis dengan Sisa Masa Manfaat Aset Tak Berwujud yang menjadi obyek penilaian.

5.7.2.3 Dalam hal digunakan Pendekatan Biaya, maka Sisa Masa Manfaat digunakan untuk menghitung keusangan dari Aset Tak Berwujud yang menjadi obyek penilaian.

5.7.2.4 Faktor-faktor yang digunakan dalam mengukur Sisa Masa Manfaat dari Aset Tak Berwujud berdasarkan antara lain:

1. Umur hukum (*legal life*);

- Umur hukum berasal dari umur paten, nama dagang (*trade names*), merek dagang (*trademarks*), atau hak penggandaan (*copyright*), yang memberikan perlindungan hukum dari kompetisi.

2. Umur kontrak (*contractual life*);

- Umur kontrak berasal dari umur perjanjian dengan pelanggan, perjanjian *franchise*, perjanjian sewa menyewa atau perjanjian lainnya antara pemberi tugas dengan pihak ketiga.

3. Kondisi Fisik (*Physical determinants*);

- Sisa Masa Manfaat Aset Tak Berwujud dihitung berdasarkan kondisi fisik Aktiva berwujud yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Aset Tak Berwujud.

4. Umur ekonomis (*economic life*);

- Umur ekonomis dapat diperoleh melalui:
 - (1) Metode *Multiperiod Excess Earnings Method (MEEEM)*; atau
 - (2) Metode konvensi.
- Dalam hal menggunakan metode MEEEM maka Penilai wajib terlebih dahulu untuk menghitung faktor keusangan (*decay factor*). Faktor keusangan dapat diperoleh dengan menggunakan eksponensial total umur dibagi negatif Sisa Masa Manfaat.
- Dalam hal menggunakan metode konvensi, maka Penilai wajib mengungkapkan dasar pertimbangan untuk menghasilkan nilai konvensi antara lain berupa data historis dan data industri.

5. Keusangan fungsi atau teknologi (*functional or technological obsolescence*); dan atau

- Menggunakan analisis siklus hidup (*life cycle analysis*) dengan mempertimbangkan perkembangan teknologi dan permintaan pasar secara historis dan dimasa yang akan datang.

6. Analisis khusus (*analytical*).

- Penilai dapat menggunakan analisis kuantitatif untuk menghitung Sisa Masa Manfaat Aset Tak Berwujud berdasarkan studi atas pola kemunduran historis yang terkait dengan Aset Tak Berwujud sebanding dengan didasarkan atas data-data sebagai berikut:
 - (1) Jumlah unit tersedia pada setiap awal periode;
 - (2) Jumlah unit yang dihentikan (*retirement*) untuk setiap periode; dan
 - (3) Umur dari Aset Tak Berwujud yang masa berakhirnya (*retire*) diketahui.

5.7.3 Kapasitas Aset Tak Berwujud untuk menghasilkan pendapatan.

5.7.4 Sifat dan sejarah Aset Tak Berwujud. Karena nilai merupakan manfaat dari suatu kepemilikan yang akan datang, sejarah Aset Tak Berwujud berguna untuk memberikan panduan mengenai harapan atas Aset Tak Berwujud di masa yang akan datang.

5.7.5 Gambaran ekonomi yang dapat mempengaruhi Aset Tak Berwujud, termasuk keadaan politik dan kebijakan Pemerintah. Hal-hal seperti nilai tukar, inflasi, dan suku bunga dapat mempengaruhi Aset Tak Berwujud yang dioperasikan dalam sektor ekonomi secara berbeda.

5.7.6 Kondisi dan gambaran masa depan dari industri spesifik yang dapat mempengaruhi Aset Tak Berwujud.

5.7.7 Nilai Aset Tak Berwujud dapat juga terkandung dalam aset yang tak dapat dipisahkan dan biasa disebut *Goodwill*. Perlu dicatat bahwa nilai *Goodwill* dalam konteks ini sama dengan *Goodwill* secara akuntansi, dimana keduanya adalah nilai sisa dari bisnis setelah semua aset berwujud, aset tidak berwujud, aset kas yang dapat diidentifikasi, dan disesuaikan untuk kewajiban aktual atau potensial.

5.8 Pendekatan Penilaian Aset Tak Berwujud

5.8.1 Pendekatan Pasar (*Market Based Approach*): Langkah-langkah dalam melakukan penilaian dengan Pengumpulan menggunakan Pendekatan Pasar

1. Pengumpulan dan Seleksi Data
2. Klasifikasi data
3. Verifikasi data
4. Kuantifikasi dari faktor pengali harga
5. Penyesuaian dengan faktor pengali harga
6. Penggunaan dari faktor pengali harga
7. Rekonsiliasi indikasi Nilai

5.8.2 Pendekatan Pendapatan (*Income Based Approach*): Dalam hal Penilai menggunakan Pendekatan Pendapatan maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

5.8.2.1 Pendekatan Pendapatan digunakan untuk menentukan nilai Aset Tak Berwujud, dengan cara mendiskonto dan/atau mengkapitalisasikan pendapatan, arus kas, atau penghematan biaya baik secara aktual atau hipotetis yang akan dihasilkan oleh Aset Tak Berwujud yang menjadi obyek penilaian dengan menggunakan tingkat diskonto dan atau kapitalisasi tertentu.

5.8.2.2 Penilai wajib menggunakan Informasi Keuangan Prospektif dari pihak manajemen dalam Pendekatan Pendapatan.

5.8.2.3 Wajib melakukan penyesuaian atas Informasi Keuangan Prospektif yang diperoleh dari pihak manajemen.

5.8.2.4 Proyeksi keuangan atas Aset Tak Berwujud yang menjadi obyek penilaian dapat disusun oleh Penilai setelah terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari pihak manajemen.

5.8.2.5 Informasi Keuangan Prospektif digunakan untuk mengestimasi aliran pendapatan ekonomis Aset Tak Berwujud yang menjadi obyek penilaian.

5.8.2.6 Tingkat diskonto dan tingkat kapitalisasi yang ditetapkan oleh Penilai wajib diungkapkannya dalam laporan.

5.8.2.7 Dalam Informasi Keuangan Prospektif, Penilai wajib:

1. Menganalisis laporan keuangan historis pemilik Aset Tak Berwujud;
2. Memperhatikan kondisi yang terjadi setelah Tanggal Penilaian yang dapat mempengaruhi Informasi Keuangan Prospektif; dan
3. Mempertimbangkan pertumbuhan prospektif Aset Tak Berwujud yang menjadi obyek penilaian.
4. Periode Informasi Keuangan Prospektif wajib dilakukan dalam kurun waktu paling kurang 5 (lima) tahun ke depan, atau disesuaikan dengan Sisa Masa Manfaat dari Aset Tak Berwujud yang menjadi obyek penilaian.
5. Jika Sisa Masa Manfaat dari Aset Tak Berwujud yang menjadi obyek penilaian tidak dapat diidentifikasi (*unidentified*), maka wajib meliputi periode tetap (*fix time period*) ditambah kapitalisasi Informasi Keuangan Prospektif pada periode setelah tahun ke sepuluh dan seterusnya. Kapitalisasi dilakukan dengan menggunakan tingkat diskonto Aset Tak Berwujud ditambah dengan persentase *retirement ratio*.
6. Penilai wajib mengungkapkan alasan penetapan Sisa Masa Manfaat yang tidak dapat diidentifikasi (*unidentified*) yang didasarkan atas bukti pasar dalam laporan penilaian.
7. Penilai dilarang mendasarkan Informasi Keuangan Prospektif hanya dengan menggunakan tren data historis, namun perlu mempertimbangkan faktor-faktor lain sebagai berikut:
 - 1) Rasio keuangan;
 - 2) Marjin keuntungan;
 - 3) Pajak;
 - 4) Modal kerja dan belanja modal;
 - 5) Periode Informasi Keuangan Prospektif wajar yang disesuaikan dengan umur obyek penilaian; dan
 - 6) Tingkat pertumbuhan prospektif yang mencerminkan Sisa Masa Manfaat dan keadaan pasar.
8. Metode yang dapat digunakan dalam Pendekatan Pendapatan adalah sebagai berikut:
 - 1) Metode Penghematan Royalti (*Relief-From-Royalty Method/Royalty Savings Method*);
 - Metode Penghematan Royalti (*Relief-From-Royalty Method*) digunakan untuk menghasilkan nilai Aset Tak Berwujud dengan mengkapitalisasi penghematan nilai yang diperoleh dari pembayaran royalti hipotetis dengan cara memiliki atau menyewa.
 - 2) Metode Laba Premi (*Premium Profits Method/Incremental Income Method*); dan

- Metode Laba Premi (*Premium Profits Method*) digunakan untuk menghasilkan nilai Aset Tak Berwujud dengan mengkapitalisasi aliran pendapatan atau arus kas inkremental yang dihasilkan dari perbandingan usaha yang menggunakan Aset Tak Berwujud dengan usaha yang tidak menggunakan Aset Tak Berwujud dengan menggunakan tingkat diskonto atau tingkat kapitalisasi tertentu.

3) Metode Pendapatan Berlebih (*Excess Earnings Method*)

- Metode Pendapatan Berlebih (*Excess Earnings Method*) digunakan untuk mengestimasi nilai Aset Tak Berwujud dengan menentukan nilai kini dari arus kas yang akan diterima di masa yang akan datang yang terkait dengan Aset Tak Berwujud dengan menggunakan tingkat diskonto atau tingkat kapitalisasi sesuai risiko Aset Tak Berwujud.
- Dalam penyusunan Proyeksi, arus kas Aset Tak Berwujud yang menjadi objek penilaian merupakan hasil pengurangan dari arus kas dengan arus kas yang berasal dari kontribusi aset lain (*contributory asset charges*) dan/atau kontribusi dari *Goodwill*.

9. Penilai wajib menggunakan tingkat diskonto dengan memenuhi hal-hal sebagai berikut:

- 1) Tingkat diskonto yang diterapkan wajib sesuai dengan tingkat risiko atas ketidakpastian pendapatan dari Aset Tak Berwujud obyek penilaian.
- 2) Penetapan besaran risiko terhadap Aset Tak Berwujud ditetapkan berdasarkan pertimbangan profesional Penilai dan wajib diungkapkan dalam laporan.

5.8.3 Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) Dalam hal Penilai menggunakan Pendekatan Biaya (*Cost Based Approach*) maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

5.8.3.1 Penilai dilarang menggunakan Pendekatan Biaya (*Cost Based Approach*) untuk:

- Menilai Aset Tak Berwujud yang potensi layanannya tidak setara dengan harga perolehan, seperti biaya pengembangan merek atau judul penerbitan yang sulit untuk ditentukan.
- Menilai proyek pengembangan Aset Tak Berwujud yang berlangsung bertahun-tahun dan tidak memberikan kontribusi positif pada pendapatan perusahaan.

5.8.4 Pendekatan Biaya (*Cost Based Approach*) hanya dapat digunakan sebagai satu-satunya pendekatan dalam hal memenuhi persyaratan paling kurang sebagai berikut:

1. Aset Tak Berwujud tidak memiliki pendapatan yang dapat diidentifikasi atau tidak secara langsung menghasilkan arus kas;
2. Data pasar pembanding Aset Tak Berwujud yang layak tidak tersedia; dan
3. Transaksi terakhir untuk Aset Tak Berwujud yang setara dan sejenis tidak cukup memadai untuk mendukung pendekatan pasar.

5.8.4.1 Prosedur yang wajib dilakukan dalam penilaian Aset Tak Berwujud dengan menggunakan Pendekatan Biaya, adalah:

1. Menentukan estimasi biaya yang akan digunakan, yaitu:
 - a) Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*); atau
 - b) Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*).
2. Menghitung besarnya estimasi biaya yang telah ditentukan dari Aset Tak Berwujud;
3. Menghitung jumlah keusangan dari Aset Tak Berwujud yang disesuaikan dengan Sisa Masa Manfaat;
4. Mengurangkan besarnya estimasi biaya dengan jumlah keusangan;

5.8.4.2 Penggunaan Biaya Reproduksi Baru wajib memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Merupakan estimasi biaya untuk membangun, dengan harga pada Tanggal Penilaian, duplikat atau replika yang serupa dengan Aset Tak Berwujud yang menjadi obyek penilaian;
2. Menggunakan bahan baku, standar produksi, desain, *layout*, dan kualitas tenaga kerja yang sama dengan Aset Tak Berwujud yang menjadi obyek penilaian; dan
3. Termasuk semua kekurangan, kelebihan, dan keusangan yang dapat dikembalikan fungsinya.

5.8.4.3 Biaya Pengganti Baru wajib memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Merupakan estimasi biaya untuk membangun, dengan harga pada Tanggal Penilaian, Aset Tak Berwujud dengan utilitas yang ekuivalen dengan Aset Tak Berwujud yang menjadi obyek penilaian;
2. Menggunakan bahan baku, standar produksi, desain, *layout*, kualitas tenaga kerja yang modern;
3. Tidak termasuk semua kekurangan, kelebihan, dan keusangan yang dapat dikembalikan fungsinya.

5.8.4.4 Bentuk keusangan yang dapat dimasukkan dalam Pendekatan Biaya Aset Tak Berwujud adalah:

1. Keusangan fungsional (*functional obsolescence*);

Keusangan fungsional disebabkan oleh faktor-faktor internal Aset Tak Berwujud, antara lain:

- (1) Perubahan regulasi atau peraturan perundang-undangan yang berlaku (*regulatory and legislative changes*);
- (2) Peningkatan persaingan (*increased competition*);
- (3) Perubahan permintaan dan ekspektasi pasar (*changes in market demand and expectation*);
- (4) Peningkatan efisiensi dari peralatan baru (*improved efficiency of new equipment*);
- (5) Harga peralatan baru yang lebih murah (*Lower price for new equipment*);
- (6) Peningkatan fungsional dari peralatan baru (*increase functionality of replacement*);
- (7) Aset Tak Berwujud tidak berfungsi seperti yang diharapkan.

2. Keusangan teknologi (*technological obsolescence*);

Keusangan teknologi merupakan penurunan nilai Aset Tak Berwujud karena:

- (1) Kapasitas Aset Tak Berwujud baru yang lebih tinggi dari Aset Tak Berwujud lama (*Greater capacity of new product*);
- (2) Fungsi-fungsi teknis yang berubah (*Other technical changes*);
- (3) Keteringgalan teknologi.

3. Keusangan ekonomis (*economic obsolescence*)

Keusangan ekonomis disebabkan oleh faktor-faktor eksternal, antara lain:

- (1) Perubahan dalam tingkat persaingan;
- (2) Perubahan lokasi yang tidak sesuai dengan kontrak yang mendasari Aset Tak Berwujud;
- (3) Perubahan regulasi atau peraturan perundang-undangan yang berlaku (*regulatory and legislative changes*);
- (4) Perubahan kondisi sosial dan ekonomi;
- (5) Masa penggunaan Aset Tak Berwujud;
- (6) Isu Lingkungan hidup; dan
- (7) Industri dimana Aset Tak Berwujud tersebut digunakan.

5.8.4.5 Penilai wajib menguraikan alasan penggunaan bentuk keusangan dalam laporan penilaian.

5.8.4.6 Penentuan Biaya Reproduksi Baru dan Biaya Pengganti Baru wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Biaya pengembangan atau pembelian Aset Tak Berwujud yang serupa (replika) yang memiliki produktivitas dan potensi jasa yang sama;
2. Biaya pengembangan atau pembelian Aset Tak Berwujud yang sejenis yang memiliki produktivitas dan potensi jasa yang sama atau sejenis;
3. Kemungkinan pengurangan pajak atas biaya tertentu yang digunakan untuk mengganti Aset Tak Berwujud;
4. Dalam hal biaya pengembangan atau pembelian Aset Tak Berwujud merupakan yang sejenis tapi tidak persis sama, Penilai wajib melakukan penyesuaian antara lain amortisasi agar biaya tersebut mencerminkan karakteristik dari Aset Tak Berwujud yang menjadi obyek penilaian; dan
5. Penilai wajib menguraikan penyesuaian atas amortisasi dalam laporan penilaian.

5.8.4.7 Dalam penerapan pendekatan biaya, biaya setiap komponen dalam penciptaan sebuah aset, termasuk keuntungan pengembang harus diperkirakan menggunakan pengetahuan yang dimiliki pada tanggal penilaian.

5.9 Proses Rekonsiliasi

5.9.1 Kesimpulan nilai didasarkan pada:

5.9.1.1 Definisi nilai; dan

5.9.1.2 Semua informasi yang relevan pada tanggal penilaian yang diperlukan dalam kaitannya dengan ruang lingkup penugasan.

- 5.9.2 Kesimpulan nilai juga didasarkan pada indikasi nilai dari berbagai metode penilaian yang digunakan jika menggunakan lebih dari satu pendekatan.
- 5.9.2.1 Pemilihan terhadap dan keyakinan pada pendekatan, metode, dan prosedur yang sesuai adalah tergantung pada pertimbangan Penilai yang wajib diungkapkan dalam laporan; dan
- 5.9.2.2 Penilai harus menggunakan pertimbangannya ketika mengestimasi bobot relatif untuk setiap estimasi indikasi nilai yang dihasilkan dalam proses penilaian. Penilai harus memberikan pertimbangan yang rasional dalam menentukan metode penilaian yang digunakan dan bobot tertimbang atas metode tersebut dalam mencapai kesimpulan nilai yang direkonsiliasi.

6.0 Kutipan dan Tanggal Berlaku

- 6.1 Standar ini dapat dikutip sebagai **PPPI 4 - Penilaian Aset Tak Berwujud**.
- 6.2 **PPPI 4** ini ditetapkan pada tanggal dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal