

EKSPOS DRAF

STANDAR PENILAIAN INDONESIA 302
(SPI 302)

PENILAIAN PROPERTI PENGEMBANGAN

Dipublikasikan tanggal : 15 Oktober 2024 – 15 Januari 2025

Masukkan dan/atau tanggapan atas Ekspos Draf ini diharapkan dapat dikirimkan secara tertulis melalui email : kpspi.web102@gmail.com atau dikirim langsung ke Sekretariat MAPPI, 18 Office Paerk 3rd Floor, Suit F, Jl Tb Simatupang Kav 18, Jakarta Selatan; Ph: +622122783000, 22783111



Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)
Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI)
Kanroo Pusat MAPPI, 18 Office Park, 3rd Floor Suit F, Jl TB Simatupang Kav. 18, Jakarta Selatan; Telepon: +622122783000, 22783111

Pendahuluan

Penilaian dan Profesi Penilai telah semakin berperan penting dalam perkembangan aspek perekonomian dan pembangunan Negara, salah satunya pada sektor properti di Indonesia, kebutuhan akan Standar Penilaian yang akurat dan profesional semakin dibutuhkan. Properti pengembangan, yang meliputi properti residensial, properti perkantoran, properti retail, properti perhotelan, , properti industri, dan pengembangan campuran (*mixed use*) memiliki karakteristik yang unik dan kompleks. Oleh karena itu, Penilaian Properti Pengembangan memerlukan standar khusus yang mampu mengakomodasi faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti tersebut agar dapat memberikan estimasi nilai yang andal serta sesuai dengan perkembangan pasar.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan tersebut, serta untuk menjamin kualitas dan transparansi proses penilaian, Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) telah menyusun Ekspos Draf Standar Penilaian Indonesia (SPI) 302 Penilaian Properti Pengembangan. SPI 302 dirancang untuk memberikan pedoman yang komprehensif bagi para Penilai dalam melakukan penilaian terhadap properti pengembangan, baik yang sudah berjalan maupun yang masih dalam tahap perencanaan. Standar ini juga memastikan bahwa proses Penilaian dilakukan dengan mempertimbangkan berbagai faktor seperti potensi pengembangan, risiko pasar, dan kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku.

Ekspose Draf SPI 302 ini merupakan salah satu tahapan penting sebelum penerbitan standar secara resmi. Proses ini bertujuan untuk mendapatkan masukan dari para Praktisi, Penilai, Akademisi, Regulator, dan Para Pemangku Kepentingan lainnya, sehingga standar ini dapat diimplementasikan dengan baik dan sesuai dengan kebutuhan pasar.

Masukan dari berbagai pihak terhadap Standar ini sangat penting bagi KPSPI MAPPI dalam rangka memperdalam informasi terkait dengan kebutuhan Penilai dan Pengguna Jasa di lapangan. Masukan dari semua pemangku kegiatan yang berkepentingan dengan SPI 302 dapat memberikan makna penyempurnaan dan kesepakatan agar terselenggaranya praktek penilaian yang prosedural dengan hasil yang dapat dipercaya. Terima kasih kepada semua pihak yang telah berpartisipasi dalam memberikan komentar, masukan dan usulan atas penyempurnaan standar ini.

Hormat kami,

KPSPI - MAPPI

Daftar Pertanyaan dan Permintaan Tanggapan

Dalam pemenuhan terbitnya suatu standar yang dapat memenuhi kebutuhan semua pihak, tidak hanya Penilai, namun pemangku kegiatan lainnya maka diperlukan tanggapan dan masukan, agar standar ini dapat menghasilkan suatu pedoman yang dapat digunakan oleh Penilai dalam menghasilkan penugasan penilaian yang kredibel.

Daftar pertanyaan berikut ini sangat diharapkan, kepada semua pihak diundang untuk memberikan komentar dan masukan yang konstruktif, terima kasih.

1. SPI 302 mengambil judul Properti Pengembangan sebagai terjemahan dari ‘*Development Property*’ selanjutnya didefinisikan sebagai suatu kepentingan yang melekat pada kepemilikan properti, dimana diperlukan pengembangan untuk bisa mencapai penggunaan yang tertinggi dan terbaik dari suatu tanah, atau suatu pengembangan sedang direncanakan atau sedang dalam pengerjaan pada tanggal penilaian.

Menurut anda, apa penjudulan telah sesuai dengan definisi yang ada:

- a. telah sesuai
- b. belum/kurang sesuai, berikan alasan:
.....
.....
.....

2. Apakah contoh Properti Pengembangan pada butir 2.1 di Ruang Lingkup menurut anda sudah memadai:

- a. telah cukup
- b. belum cukup/sesuai, alasannya.....
.....
.....
.....

3. Apakah anda setuju bila ‘properti agri’ sesuai untuk dimasukkan sebagai salah satu yang termasuk dalam Properti Pengembangan?

- a. tidak setuju
- b. setuju, alasannya.....
.....
.....
.....

4. Dalam melakukan penilaian Properti Pengembangan, Penilai diminta untuk mensyaratkan adanya izin pengembangan atau jika belum ada, adanya hasil kajian atau studi rencana pengembangan atas objek penilaian oleh pihak yang berkompeten di bidang properti. Apakah menurut anda hal ini relevan dan dapat dilaksanakan?

- a. ya, sebaiknya demikian
- b. sebaiknya tidak demikian, alasan dan usulannya

.....
.....
.....

5. Di dalam penilaian Properti Pengembangan, dikenal adanya Metode Residual yang merupakan kombinasi dari Pendekatan Pasar, Pendekatan Pendapatan dan Pendekatan Biaya. Apakah penjelasan pada butir 5.8 Metode Residual sudah sesuai dan cukup jelas?

- a. jelas
- b. kurang jelas, berikan alasan

.....
.....
.....

6. Apabila Properti Pengembangan berupa aset eksisting, Penilai mungkin perlu mempertimbangkan beberapa hal dalam investigasi khusus sebagaimana diuraikan pada butir 5.9 a). Apakah menurut anda ke-16 hal tersebut sudah cukup memadai dan dapat dilaksanakan?

- a. ya, sebaiknya demikian
- b. sebaiknya tidak demikian, alasan dan usulannya

.....
.....
.....

7. Pada butir 5.11 Pertimbangan Khusus untuk Tujuan Penjaminan Utang dinyatakan bahwa Penilai seharusnya memberikan opini nilai “as is” dan nilai “seperti yang direncanakan”. Apakah menurut anda terdapat kendala dalam memberikan kedua opini nilai ini?

.....
.....
.....

Bila terdapat hal-hal lain yang dirasa perlu untuk diberikan masukan dapat ditambahkan dalam paragraf baru atau dilampirkan.

Daftar Isi

Pendahuluan	i
Daftar Pertanyaan dan Permintaan Tanggapan.....	ii
Daftar Isi	iv
1.0 Pendahuluan.....	1
2.0 Ruang Lingkup.....	1
3.0 Definisi.....	2
4.0 Hubungan dengan Standar Akuntansi.....	3
5.0 Lingkup Penugasan	3
6.0 Syarat Pengungkapan	14
7.0 Kutipan dan Tanggal Berlaku.....	14

Standar Penilaian Indonesia 302 (SPI) 302

Penilaian Properti Pengembangan

1.0 Pendahuluan

- 1.1 Prinsip-prinsip yang terkandung dalam Standar Umum berlaku untuk penilaian atas Properti Pengembangan. Standar ini hanya mencakup modifikasi, persyaratan tambahan, atau contoh-contoh khusus tentang bagaimana Standar Umum berlaku untuk penilaian yang diatur oleh standar ini.
- 1.2 Sebagaimana disebutkan dalam KPUP butir 11.2 yaitu, apabila tanah memiliki potensi pengembangan, produktifitasnya akan diukur dari seberapa produktif tanah tersebut dapat dikembangkan menjadi antara lain perumahan, properti komersial, pertanian/perkebunan, properti industri atau *mixed use*. Dengan demikian, nilai tanah ditentukan dengan mengevaluasi kegunaannya dari segi hukum, yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku, keadaan fisik, fungsi, keadaan ekonomi, dan faktor lingkungan yang menentukan produktifitasnya.

2.0 Ruang Lingkup

- 2.1 SPI ini memberikan panduan dalam penilaian atas Properti Pengembangan untuk mencapai HBU nya. Properti yang dimaksud dalam SPI 302 ini adalah bukan pengembangan satuan unit seperti properti sederhana, namun merupakan properti dengan skala pengembangan seperti:
 - a) properti residensial
 - b) properti perkantoran
 - c) properti retail
 - d) properti perhotelan
 - e) properti industri
 - f) pengembangan campuran (*mixed use*)
- 2.2 SPI ini mengatur penilaian Properti Pengembangan diluar yang dimaksud dalam lampiran SPI 202 Pedoman Penilaian dan Laporan perkembangan pembangunan properti terkait LTV.
- 2.3 Dalam penilaian atas Properti Pengembangan, Penilai harus mengikuti standar yang berlaku untuk jenis aset yang akan dikembangkan (SPI 300, SPI 301 dan SPI 310).
- 2.4 Penilaian atas Properti Pengembangan mungkin diperlukan untuk berbagai maksud dan tujuan, dimana Penilai bertanggung jawab untuk memahami maksud dan tujuan tersebut. Berikut adalah contoh-contoh situasi yang memerlukan penilaian atas Properti Pengembangan:

- a) saat melakukan kajian apakah proyek yang direncanakan layak secara finansial;
- b) sebagai bagian dari konsultasi umum dan penugasan untuk mendukung transaksi akuisisi dan penjaminan utang
- c) untuk tujuan pelaporan pajak,
- d) untuk litigasi yang memerlukan analisis penilaian dalam situasi seperti sengketa pemegang saham dan perhitungan kerugian akibat kerusakan;
- e) untuk tujuan pelaporan keuangan dimana penilaian atas Properti Pengembangan seringkali diperlukan dalam hubungannya dengan akuntansi untuk penggabungan bisnis, akuisisi dan penjualan aset, dan analisis penurunan nilai dengan memenuhi persyaratan tertentu sesuai dengan SAK; dan
- f) untuk keperluan hukum atau penerapan peraturan lainnya yang mungkin memerlukan penilaian atas Properti Pengembangan contohnya pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau lelang.

2.5 Nilai sisa atau nilai tanah dari suatu Properti Pengembangan sangat sensitif terhadap perubahan pada asumsi atau proyeksi mengenai pendapatan yang akan diperoleh dari proyek yang sudah selesai dibangun atau biaya pembangunan yang akan dikeluarkan. Hal ini tetap berlaku tanpa memandang metode yang digunakan atau seberapa baik berbagai input diteliti dengan merujuk kepada tanggal penilaian (SPI 104).

2.6 Sensitifitas ini juga berlaku untuk dampak dari perubahan yang signifikan atas biaya proyek atau nilai saat proyek tersebut selesai. Jika penilaian diperlukan untuk maksud dan tujuan tertentu di mana perubahan signifikan dalam nilai selama durasi proyek konstruksi mungkin menjadi perhatian pengguna hasil penilaian (misalnya, jika penilaian digunakan untuk penjaminan utang atau untuk menilai kelayakan proyek), maka Penilai harus mempertimbangkan potensi dampak yang tidak proporsional dari perubahan yang mungkin terjadi, baik dalam biaya konstruksi maupun nilai akhir terhadap profitabilitas proyek dan nilai dari properti yang baru terselesaikan sebagian. Analisis sensitifitas mungkin berguna untuk tujuan yang dimaksudkan ini, asalkan disertai dengan penjelasan yang sesuai.

3.0 Definisi

3.1 Properti Pengembangan didefinisikan sebagai suatu kepentingan yang melekat pada kepemilikan properti, dimana diperlukan pengembangan untuk bisa mencapai penggunaan yang tertinggi dan terbaik dari suatu tanah, atau suatu pengembangan sedang direncanakan atau sedang dalam pengerjaan pada tanggal penilaian.

3.2 Properti Pengembangan meliputi namun tidak terbatas kepada :

- a) konstruksi bangunan;
- b) tanah yang belum pernah dikembangkan dan sedang dilengkapi dengan infrastruktur atau fasilitas pendukungnya;
- c) pengembangan ulang suatu tanah yang sebelumnya telah dikembangkan;
- d) peningkatan atau perubahan dari bangunan atau struktur yang sudah ada;
- e) tanah yang direncanakan untuk pengembangan sesuai dengan peraturan tata kota yang berlaku atau yang telah mendapatkan izin pengembangan dari instansi yang berwenang; dan

- f) tanah yang dialokasikan untuk penggunaan yang lebih optimal atau kepadatan yang lebih tinggi di dalam rencana tata kota, atau sesuai dengan izin pengembangan dari instansi yang berwenang.

4.0 Hubungan dengan Standar Akuntansi

Dalam SPI 201 - Penilaian untuk Pelaporan Keuangan diuraikan Penilaian dan pelaporan Penilaian yang diperlukan sesuai yang diatur dalam Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yang terkait. PSAK 240 – Properti Investasi , PSAK 216 – Aset Tetap , PSAK 103 – Kombinasi Bisnis, PSAK 236 – Penurunan Nilai Aset.

5.0 Lingkup Penugasan

5.1 Dasar Nilai

Penilai harus memilih Dasar Nilai yang sesuai dengan Tujuan Penilaian saat melakukan penilaian Properti Pengembangan. Dasar Nilai yang dapat digunakan adalah:

- a) Nilai Pasar sebagai Dasar Nilai merujuk pada SPI 101.
- b) Dasar Nilai selain Nilai Pasar merujuk pada SPI 102.

5.2 Tingkat Kedalaman Investigasi

Penilaian Properti Pengembangan membutuhkan data yang harus menjadi pertimbangan Penilai. Beberapa data yang perlu dipersyaratkan oleh Penilai dalam Lingkup Penugasan antara lain :

- a) pemenuhan persyaratan Tingkat Kedalaman Investigasi sebagaimana yang diatur dalam SPI 300 tentang Penilaian Real Properti butir 5.7;
- b) properti pengembangan telah memiliki izin pengembangan atau rekomendasi dari pihak yang berwenang;
- c) jika belum memiliki izin pengembangan, penilaian Properti Pengembangan memerlukan hasil kajian atau studi rencana pengembangan atas objek penilaian sesuai dengan ketentuan tata ruang yang dilakukan oleh pihak yang berkompeten di bidang properti.

5.3 Asumsi dan Asumsi Khusus

- a) Penilaian Properti Pengembangan seringkali menggunakan sejumlah besar asumsi dan asumsi khusus mengenai kondisi atau status proyek apabila selesai. Misalnya, asumsi khusus dapat dibuat bahwa pengembangan telah selesai atau properti telah disewakan sepenuhnya. Seperti yang diwajibkan oleh SPI 103 Lingkup Penugasan, asumsi dan asumsi khusus yang digunakan dalam penilaian harus disampaikan kepada semua pihak yang terlibat dalam penilaian dan harus disetujui dan dikonfirmasi dalam Lingkup Penugasan. Sikap kehati-hatian Penilai secara khusus juga diperlukan jika terdapat pihak ketiga yang akan bergantung pada hasil penilaian.
- b) Verifikasi atas setiap karakteristik Properti Pengembangan yang dapat berdampak pada pengembangan masa depan seringkali menjadi tidak praktis dan tidak memungkinkan, seperti ketika kondisi tanah belum diteliti. Ketika hal ini terjadi, Penilai

dapat membuat asumsi (misalnya, bahwa tidak ada kondisi tanah yang abnormal yang akan mengakibatkan kenaikan biaya yang signifikan). Jika asumsi tersebut tidak lazim digunakan oleh pelaku pasar, maka perlu digunakan asumsi khusus.

- c) Dalam situasi di mana terdapat perubahan kondisi pasar sejak awalnya proyek dirancang, proyek yang sedang dalam konstruksi mungkin tidak lagi mencerminkan penggunaan tanah yang tertinggi dan terbaik. Dalam kasus seperti ini, biaya untuk menyelesaikan proyek yang awalnya diusulkan mungkin tidak menjadi relevan lagi karena pembeli di pasar dapat merobohkan struktur yang sebagian telah selesai atau mengadaptasinya untuk proyek alternatif lainnya. Nilai Properti Pengembangan yang sedang dibangun memerlukan asumsi khusus yang harus mencerminkan nilai pada saat ini dari proyek alternatif tersebut dan biaya serta risiko yang terkait dengan penyelesaian proyek alternatif tersebut.
- d) Untuk beberapa Properti Pengembangan, properti tersebut erat terkait dengan penggunaan atau aktivitas bisnis/perdagangan tertentu atau asumsi khusus dibuat bahwa properti yang sudah selesai akan beroperasi pada tingkat komersial yang ditentukan dan berkelanjutan. Dalam kasus seperti itu, Penilai harus memperhatikan persyaratan yang diatur dalam SPI 330 Penilaian Bisnis, dan SPI 320 Aset Takberwujud.

5.4 Pendekatan dan Metode Penilaian

- a) Terdapat tiga pendekatan utama dan satu metode utama yang terkait dengan penilaian Properti Pengembangan, yaitu:
 - 1. Pendekatan Pasar;
 - 2. Pendekatan Pendapatan; dan
 - 3. Pendekatan Biaya; dan
 - 4. Metode Residual.

Metode Residual terdiri dari teknik penyisaan tanah dan teknik pengembangan lahan. Metode Residual merupakan perpaduan antara Pendekatan Pasar, Pendapatan, dan Biaya.

- b) Saat memilih pendekatan dan metode, Penilai harus mengikuti persyaratan yang ada dalam standar ini dan SPI 106.

Pendekatan penilaian yang digunakan akan bergantung pada Dasar Nilai yang digunakan serta fakta-fakta dan keadaan khusus, seperti tingkat transaksi terbaru, tahap pengembangan proyek, dan perubahan di pasar properti sejak proyek dimulai, serta harus selalu yang paling sesuai dengan keadaan tersebut. Oleh karena itu, pertimbangan yang obyektif dalam pemilihan pendekatan yang sesuai menjadi sangat penting.

5.5 Pendekatan Pasar

- a) Beberapa jenis Properti Pengembangan mungkin bersifat homogen dan sering diperjualbelikan di pasar sehingga ada data yang cukup dari penjualan terbaru yang dapat digunakan sebagai pembandingan langsung ketika dilakukan penilaian.
- b) Pada sebagian besar pasar, Pendekatan Pasar mungkin memiliki keterbatasan apabila diaplikasikan untuk suatu Properti Pengembangan yang lebih besar dan lebih kompleks atau properti yang lebih kecil di mana pengembangan yang dilakukan bersifat heterogen. Hal ini disebabkan oleh jumlah dan tingkat variabel antar properti yang berbeda yang membuat perbandingan langsung dari semua variabel menjadi tidak bisa diaplikasikan, meskipun bukti pasar yang telah disesuaikan dengan benar dapat digunakan sebagai dasar untuk beberapa variabel dalam penilaian.
- c) Untuk Properti Pengembangan di mana pekerjaan konstruksi telah dimulai tetapi belum selesai, penerapan Pendekatan Pasar bahkan lebih sulit. Properti seperti itu jarang dipindahtangankan antar pihak dalam keadaan terselesaikan sebagian, kecuali sebagai bagian dari transfer entitas pemilik atau jika penjual tidak mampu menyelesaikan proyek karena pailit atau menuju kepailitan. Bahkan jika ada bukti transaksi Properti Pengembangan lain yang sudah sebagian selesai yang terjadi dekat dengan tanggal penilaian, tingkat kemajuan konstruksi dari pengembangan yang masih sebagian selesai tersebut kemungkinan besar akan berbeda, meskipun memiliki kesamaan dalam hal lainnya.
- d) Pendekatan Pasar mungkin juga sesuai untuk menetapkan nilai dari properti yang sudah selesai dibangun sebagai salah satu input yang diperlukan dalam Metode Residual, yang akan dijelaskan lebih lanjut pada bagian tentang Metode Residual.

5.6 Pendekatan Pendapatan

- a) Penentuan nilai residu dari suatu Properti Pengembangan dapat menggunakan model arus kas pada pasar tertentu.
- b) Pendekatan Pendapatan juga mungkin sesuai untuk menentukan nilai dari properti yang sudah selesai dibangun sebagai salah satu input yang diperlukan dalam Metode Residual, yang dijelaskan lebih lanjut pada bagian tentang Metode Residual.

5.7 Pendekatan Biaya

- a) Menentukan biaya pengembangan (biaya pembangunan) adalah komponen kunci dari Metode Residual (Lihat butir 5.14).
- b) Pendekatan Biaya juga dapat digunakan secara khusus sebagai cara untuk menentukan nilai dari Properti Pengembangan seperti rencana pengembangan suatu bangunan atau struktur lainnya dan infrastruktur yang tidak memiliki pasar aktif pada saat pengembangannya telah terselesaikan misalnya properti khusus.
- c) Pendekatan Biaya didasarkan pada prinsip ekonomi bahwa seorang pembeli tidak akan membayar lebih banyak untuk suatu aset daripada jumlah yang diperlukan untuk menciptakan aset dengan utilitas yang sama. Untuk menerapkan prinsip ini pada

penilaian Properti Pengembangan, Penilai harus mempertimbangkan biaya yang akan dikeluarkan oleh calon pembeli untuk memperoleh aset serupa dengan potensi untuk menghasilkan keuntungan yang serupa seperti yang dapat diperoleh dari Properti Pengembangan dari objek penilaian.

Proses analisis rencana pengembangan yang dilakukan dan penentuan rencana biaya untuk alternatif pengembangan hipotetis akan menjadi efektif bila menerapkan Metode Perbandingan Data Pasar atau Metode Residual, kecuali ada kejadian luar biasa yang mempengaruhi Properti Pengembangan.

Kesulitan lain dalam menerapkan Pendekatan Biaya pada penilaian Properti Pengembangan adalah dalam menentukan tingkat keuntungan, yang merupakan manfaat bagi calon pembeli. Meskipun pengembang mungkin memiliki target keuntungan pada awal proyek, keuntungan sebenarnya ditentukan oleh nilai properti pada saat properti selesai dikembangkan. Selain itu, seiring kemajuan konstruksi (*progress*) Properti Pengembangan mendekati penyelesaian, beberapa risiko yang terkait dengan pengembangan cenderung berkurang, yang dapat mempengaruhi tingkat pengembalian yang diinginkan pembeli. Kecuali harga tertentu (*fixed price*) telah disepakati di awal, keuntungan tidak ditentukan oleh biaya yang dikeluarkan untuk mengakuisisi tanah dan melakukan pengembangan.

5.8 Metode Residual

- a) Metode Residual merupakan kombinasi dari Pendekatan Pasar, Pendekatan Pendapatan, dan Pendekatan Biaya.
- b) Pendekatan Pasar mungkin sesuai untuk mengestimasi nilai dari properti apabila sudah selesai dibangun (*gross development value*) yang menjadi salah satu input yang diperlukan dalam Metode Residual.
- c) Metode Residual disebut demikian karena mengindikasikan jumlah residu (sisa) setelah mengurangi semua biaya yang diketahui atau diantisipasi untuk menyelesaikan pengembangan dari perkiraan nilai proyek ketika sudah selesai setelah mempertimbangkan risiko yang terkait dengan penyelesaian proyek tersebut. Jumlah tersebut merupakan nilai residu dari properti.
- d) Nilai residu bisa jadi sangat sensitif terhadap perubahan yang relatif kecil dalam perkiraan aliran kas, dan Penilai seharusnya melakukan analisis sensitifitas yang terpisah untuk setiap faktor yang signifikan berpengaruh terhadap nilai.
- e) Penilai perlu berhati-hati dalam menggunakan metode ini karena sensitifitas atas hasil dari perubahan input/masukan, yang mungkin tidak diketahui secara pasti pada tanggal penilaian dan oleh karena itu Penilai harus menggunakan asumsi yang memiliki dasar yang kuat.
- f) Model penilaian yang digunakan untuk menerapkan Metode Residual dapat bervariasi dalam hal kompleksitas dan kecanggihan, di mana model yang lebih kompleks melibatkan lebih banyak input yang terperinci, tahapan pengembangan yang beragam, dan alat analisis canggih yang sesuai dengan kompleksitasnya. Model yang sesuai akan bergantung pada ukuran, durasi, dan kompleksitas pengembangan yang dilakukan.

- g) Dalam menerapkan Metode Residual, seorang Penilai harus mempertimbangkan dan mengevaluasi kewajaran dan keandalan hal-hal sebagai berikut:
1. sumber informasi dari rencana bangunan atau struktur, misalnya rencana dan spesifikasi yang akan digunakan dalam penilaian;
 2. sumber informasi tentang biaya konstruksi dan biaya lainnya yang akan dikeluarkan untuk menyelesaikan proyek dan yang akan digunakan dalam penilaian;
 3. sumber informasi tentang estimasi tingkat pengembalian (*yield*) atau tingkat diskonto yang akan digunakan dalam penilaian.
- h) Berikut adalah elemen dasar yang harus dipertimbangkan dalam menerapkan Metode Residual:
1. nilai properti yang sudah selesai dikembangkan;
 2. biaya konstruksi;
 3. biaya konsultan;
 4. biaya perijinan;
 5. biaya pemasaran;
 6. jadwal waktu pengembangan (*timetable*);
 7. biaya pendanaan;
 8. keuntungan pengembangan (atas tanah dan bangunan);
 9. tingkat diskonto.

Penjelasan elemen dasar sebagaimana dimaksud di atas adalah sebagai berikut

1) Nilai Properti Yang Sudah Selesai Dikembangkan

- a) Langkah pertama melibatkan estimasi nilai dari hak kepemilikan yang relevan atas properti setelah proyek pengembangan diasumsikan selesai.
- b) Terlepas dari metode yang dipakai dalam Pendekatan Pasar atau Pendekatan Pendapatan, Penilai harus mengadopsi salah satu dari dua asumsi dasar berikut, yaitu:
 1. Nilai dari properti yang sudah selesai dikembangkan didasarkan pada nilai yang berlaku dengan asumsi khusus bahwa pada tanggal penilaian, proyek diasumsikan telah selesai dibangun sesuai dengan rencana dan spesifikasi yang ditentukan; atau
 2. Nilai dari properti yang sudah selesai dikembangkan didasarkan pada asumsi khusus bahwa proyek akan diselesaikan pada tanggal perkiraan penyelesaian proyek sesuai dengan rencana dan spesifikasi yang ditentukan.
- c) Praktik pasar serta ketersediaan data masukan penilaian (data dan input) yang relevan akan menentukan asumsi mana yang lebih sesuai. Namun,

penting untuk diperjelas apakah nilai yang digunakan adalah nilai saat ini (butir b).1) atau nilai yang didasarkan atas proyeksi penyelesaian proyek (butir b).2).

- d) Dalam menentukan nilai dari properti yang sudah dikembangkan, Penilai harus menjelaskan bahwa nilai ini didasarkan pada asumsi khusus yang akan dibuat Penilai berdasarkan pemahaman pelaku pasar dan informasi yang tersedia pada tanggal penilaian.
- e) Penting juga untuk memastikan bahwa asumsi yang digunakan konsisten pada seluruh proses perhitungan nilai residu. Jika yang digunakan adalah nilai saat ini, maka biaya seharusnya menggunakan data saat ini dan tingkat diskonto yang digunakan diperoleh dari analisis harga pada saat ini.
- f) Jika terdapat perjanjian pra jual-beli atau pra sewa yang berlaku dengan syarat bahwa sebagian atau keseluruhan dari proyek tersebut terselesaikan, ini akan tercermin dalam penilaian properti yang sudah selesai dikembangkan. Penilai harus berhati-hati dalam menentukan apakah harga dalam perjanjian pra jual-beli atau pra sewa mencerminkan suatu harga yang akan disepakati antar pihak pada tanggal penilaian.
- g) Jika persyaratan tersebut tidak mencerminkan pasar, Penilai mungkin perlu melakukan penyesuaian terhadap penilaian.
- h) Penilai perlu juga memastikan apakah perjanjian tersebut dapat dialihkan kepada pembeli properti dalam pengembangan tersebut sebelum proyek selesai.

2) Biaya Konstruksi

- a) Biaya untuk semua pekerjaan yang dibutuhkan dalam penyelesaian proyek sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan pada tanggal penilaian perlu diidentifikasi. Jika pekerjaan pengembangan belum dimulai, maka Penilai juga harus memperhitungkan pekerjaan persiapan sebelum kontrak pembangunan dimulai, seperti biaya perijinan, biaya pembongkaran, atau pekerjaan terkait lainnya di luar lokasi (*off-site enabling work*).
- b) Jika pekerjaan telah dimulai, atau akan segera dimulai, biasanya akan ada kontrak yang dapat memberikan konfirmasi atas biaya. Namun, jika tidak ditemukan kontrak, atau jika biaya dalam kontrak yang dimiliki tidak tipikal dengan yang lazim disepakati di pasar pada tanggal penilaian, maka Penilai perlu untuk mengestimasi atau menyesuaikan biaya-biaya tersebut yang mencerminkan ekspektasi yang wajar dari pelaku pasar pada tanggal penilaian.
- c) Manfaat dari setiap pekerjaan yang telah dilakukan sebelum tanggal penilaian akan tercermin dalam nilai, tetapi tidak akan menentukan nilai tersebut. Demikian pula, pembayaran yang didasarkan atas kontrak pembangunan aktual yang telah dilakukan sebelumnya untuk pekerjaan

yang telah selesai sebelum tanggal penilaian pun tidak relevan untuk nilai saat ini.

- d) Sebaliknya, jika pembayaran yang didasarkan atas kontrak pembangunan disesuaikan dengan pekerjaan yang telah diselesaikan, jumlah yang tersisa yang akan dibayarkan untuk pekerjaan yang belum dilakukan pada tanggal penilaian mungkin merupakan data terbaik dari biaya konstruksi yang diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan tersebut.
- e) Namun, biaya kontraktual dapat mencakup persyaratan khusus dari konsumen tertentu sebagai pengguna akhir (*end user*) sehingga oleh karenanya mungkin tidak mencerminkan persyaratan umum pelaku pasar.
- f) Selain itu, jika terdapat risiko material bahwa kontrak mungkin tidak akan terpenuhi (misalnya karena ada perselisihan atau kepailitan salah satu pihak), biaya yang digunakan mungkin lebih tepat jika bercermin pada biaya untuk berkontrak dengan kontraktor yang baru dalam rangka menyelesaikan pekerjaan yang tertunda/belum terselesaikan.
- g) Saat menilai Properti Pengembangan yang masih terselesaikan sebagian, adalah tidak tepat untuk hanya mengandalkan biaya dan pendapatan yang diproyeksikan dalam rencana proyek atau studi kelayakan yang dilakukan pada awal proyek.
- h) Setelah proyek dimulai, biaya konstruksi aktual bukanlah alat yang dapat diandalkan untuk mengukur nilai karena input akan bersifat historis. Demikian juga, pendekatan yang didasarkan pada perkiraan perkembangan kemajuan proyek yang telah diselesaikan sebelum tanggal penilaian kemungkinan sudah tidak relevan dalam menentukan nilai pasar untuk saat ini.

3) Biaya Konsultan

Biaya konsultan antara lain meliputi: biaya konsultan perencana, konsultan pengawas proyek, biaya legal, dan biaya konsultan profesional lainnya yang secara wajar akan dikeluarkan oleh para pelaku pasar pada berbagai tahap hingga proyek tersebut selesai.

4) Biaya Perijinan

Biaya yang terkait dengan proses untuk mendapatkan ijin dan persetujuan yang diperlukan, termasuk namun tidak terbatas pada ijin bangunan, persetujuan lingkungan, analisis dampak lingkungan, ijin layak huni, dan perijinan lainnya.

5) Biaya Pemasaran

Jika tidak teridentifikasi adanya pembeli atau penyewa pada proyek yang telah selesai pengembangannya, biasanya akan tepat untuk memperhitungkan biaya terkait dengan pemasaran yang sesuai, komisi pemasaran dan biaya konsultan (di luar biaya pada butir 5.17) yang dikeluarkan untuk pemasaran dalam rangka Properti Pengembangan di luar/yang tidak termasuk/bukan menjadi bagian dari biaya konsultan .

6) Jadwal Waktu Pengembangan

- a) Durasi proyek dari tanggal penilaian hingga tanggal perkiraan penyelesaian proyek perlu dipertimbangkan, bersama dengan tahapan dari semua aliran kas keluar untuk biaya konstruksi, biaya konsultan, dan biaya lainnya.
- b) Jika tidak terdapat perjanjian penjualan untuk kepemilikan yang relevan atas Properti Pengembangan setelah konstruksi selesai, harus dibuat estimasi periode pemasaran yang diperlukan mulai dari saat konstruksi selesai sampai dengan properti terjual.
- c) Jika properti akan dimiliki untuk investasi setelah konstruksi selesai dan jika tidak ada perjanjian pra-sewa, maka waktu yang dibutuhkan untuk mencapai tingkat hunian yang stabil perlu dipertimbangkan yaitu periode yang dibutuhkan untuk secara realistis mencapai tingkat hunian jangka panjang yang stabil. Untuk proyek dimana terdapat unit yang disewakan secara individual, tingkat hunian yang stabil mungkin akan kurang dari seratus persen jika sesuai pengalaman yang terjadi di pasar mengindikasikan bahwa sejumlah unit diperkirakan akan selalu kosong, dan pencadangan seharusnya dibuat untuk biaya yang dikeluarkan oleh pemilik selama periode ini seperti biaya pemasaran, biaya pemeliharaan, dan/atau biaya layanan yang tidak dapat diperoleh kembali (*unrecoverable*).

7) Biaya Pendanaan

Biaya ini mewakili pendanaan untuk proyek dari tanggal penilaian hingga penyelesaian proyek, termasuk periode yang dibutuhkan setelah penyelesaian fisik baik untuk menjual properti tersebut atau mencapai tingkat hunian yang stabil. Karena kreditur mungkin melihat risiko selama periode konstruksi berbeda secara substansial dari risiko setelah penyelesaian konstruksi, maka biaya pendanaan untuk setiap periode tersebut juga mungkin perlu dipertimbangkan secara terpisah. Bahkan jika suatu entitas bermaksud untuk membiayai proyeknya sendiri, seharusnya dibuat alokasi untuk bunga pada tingkat yang dapat diperoleh pelaku pasar tersebut untuk membiayai penyelesaian proyek pada tanggal penilaian.

8) Keuntungan Pengembang

- a) Alokasi untuk keuntungan pengembang, atau tingkat pengembalian yang akan disyaratkan oleh pembeli Properti Pengembangan di pasar untuk mengambil risiko yang terkait dengan penyelesaian proyek pada tanggal penilaian harus dibuat. Alokasi ini akan mencakup segala risiko yang muncul dalam mencapai pendapatan atau nilai modal yang diharapkan setelah penyelesaian fisik proyek. Keuntungan pengembangan seharusnya dipertimbangkan baik untuk tanah maupun bangunan.
- b) Target keuntungan ini dapat diungkapkan sebagai *lump-sum*, persentase pengembalian atas biaya yang dikeluarkan untuk pembelian tanah serta konstruksi bangunan/struktur atau persentase dari nilai yang diestimasi dari proyek tersebut pada saat penyelesaian atau disebut tingkat pengembalian

(rate of return). Praktik yang berlaku di pasar untuk jenis properti tersebut biasanya akan menunjukkan pilihan yang paling sesuai. Jumlah keuntungan yang dibutuhkan akan mencerminkan tingkat risiko yang akan diterima oleh calon pembeli pada tanggal penilaian dan akan bervariasi sesuai dengan faktor-faktor berikut:

1. tahap yang sudah dicapai oleh proyek tersebut pada tanggal penilaian. Proyek yang mendekati penyelesaian umumnya akan dianggap kurang berisiko daripada yang berada pada tahap awal, kecuali dalam situasi dimana salah satu pihak yang terlibat dalam proyek pengembangan tersebut pailit;
 2. apakah sudah terdapat pembeli atau penyewa untuk proyek yang akan selesai dikembangkan; dan
 3. ukuran dan estimasi sisa waktu penyelesaian dari proyek tersebut. Semakin lama waktu yang masih dibutuhkan, semakin besar risiko yang ditimbulkan oleh eksposur terhadap fluktuasi biaya dan penerimaan yang akan terjadi di masa yang akan datang serta perubahan kondisi ekonomi secara umum.
- c) Berikut adalah contoh faktor-faktor yang mungkin perlu dipertimbangkan dalam mengukur risiko yang terkait dengan penyelesaian proyek pengembangan, antara lain:
1. kejadian tak terduga yang meningkatkan biaya konstruksi;
 2. potensi keterlambatan kontrak yang disebabkan oleh cuaca buruk atau masalah lain yang berada di luar kendali pengembang;
 3. keterlambatan dalam mendapatkan persetujuan perizinan;
 4. kegagalan pemasok;
 5. risiko hak dan perubahan hak selama periode pengembangan;
 6. perubahan persyaratan lingkungan, sosial, dan tata kelola yang berkaitan dengan pengembangan yang dilakukan;
 7. perubahan peraturan;
 8. keterlambatan dalam mendapatkan pembeli atau penyewa;
 9. keterlambatan dalam mendapatkan pendanaan untuk proyek tersebut; dan
 10. adanya temuan ketidakberesan dalam hal dokumentasi seperti akta atau dokumen kepemilikan tanah selama atau setelah proyek dimulai.
- d) Meskipun semua faktor di atas akan mempengaruhi risiko yang dipersepsikan dari sebuah proyek dan keuntungan yang didapatkan oleh pembeli Properti Pengembangan, Penilai perlu berhati-hati untuk menghindari penghitungan ganda (*double counting*), baik di mana pencadangan sudah tercermin dalam model penilaian residual atau risiko

dalam tingkat diskonto yang digunakan untuk membawa arus kas masa depan menjadi nilai kini.

- e) Risiko perubahan estimasi nilai proyek pengembangan apabila selesai akibat adanya perubahan kondisi pasar selama durasi proyek biasanya akan tercermin dalam tingkat diskonto atau tingkat kapitalisasi yang digunakan untuk menilai proyek yang sudah selesai.
- f) Keuntungan yang diharapkan oleh pemilik properti dalam pengembangan pada awal proyek pengembangan akan bervariasi tergantung pada penilaian atas hak kepentingan dalam proyek setelah konstruksi dimulai. Penilaian harus mencerminkan risiko-risiko yang terdapat pada tanggal penilaian dan tingkat diskonto atau pengembalian yang dibutuhkan oleh pembeli proyek yang sudah diselesaikan sebagian untuk dapat melanjutkan penyelesaian pengembangannya dengan baik.

9) Tingkat Diskonto

- a) Untuk memperoleh indikasi nilai Properti Pengembangan pada tanggal penilaian, Metode Residual memerlukan aplikasi tingkat diskonto pada semua arus kas masa depan untuk menjadi nilai bersih saat ini. Tingkat diskonto ini dapat diperoleh dengan menggunakan berbagai metode (lihat SPI 106).
- b) Jika arus kas didasarkan pada nilai dan biaya yang berlaku pada tanggal penilaian, risiko atas adanya perubahan pada keduanya yang terjadi antara tanggal penilaian dan tanggal penyelesaian konstruksi yang direncanakan harus dipertimbangkan dan harus tercermin dalam tingkat diskonto yang digunakan untuk menentukan nilai kini. Jika arus kas didasarkan pada nilai dan biaya yang diproyeksikan, risiko apabila proyeksi tersebut terbukti tidak akurat harus dipertimbangkan dan harus tercermin dalam tingkat diskonto.

5.9 Aset Eksisting

- a) Pada penilaian Properti Pengembangan, penting untuk melihat kesesuaian properti yang dinilai untuk pengembangan yang direncanakan. Beberapa hal mungkin berada dalam pengetahuan dan pengalaman Penilai, tetapi beberapa hal lainnya mungkin memerlukan informasi atau laporan dari ahli lain. Beberapa hal yang mungkin perlu dipertimbangkan untuk investigasi khusus saat melakukan penilaian Properti Pengembangan sebelum proyek dimulai, antara lain:
 - 1. apakah terdapat pasar untuk pengembangan yang direncanakan;
 - 2. apakah pengembangan yang direncanakan adalah penggunaan tertinggi dan terbaik dari properti dalam pasar saat ini;
 - 3. apakah ada kewajiban non-keuangan lain yang perlu dipertimbangkan (misalnya aspek politik, lingkungan, atau sosial);
 - 4. perizinan pengembangan atau zonasi, termasuk kondisi atau kendala pada pengembangan yang diizinkan;

5. adanya batasan pembebanan atas hak, atau kondisi yang dikenakan pada properti oleh kontrak swasta;
 6. apakah terdapat hak aksesibilitas ke jalan umum atau area publik lainnya;
 7. apakah terdapat kondisi geoteknik lahan, termasuk potensi pencemaran atau risiko lingkungan lainnya;
 8. ketersediaan dan persyaratan untuk memberikan atau meningkatkan layanan yang diperlukan, misalnya saluran air bersih, drainase, saluran air kotor, dan listrik;
 9. apakah terdapat kebutuhan untuk perbaikan infrastruktur di luar lokasi pengembangan dan hak yang disyaratkan untuk melakukan pekerjaan ini;
 10. ada tidaknya pembatasan arkeologi atau dibutuhkannya investigasi arkeologi lebih lanjut;
 11. pertimbangan terhadap aspek keberlanjutan (*sustainability*) dan persyaratan klien terkait dengan bangunan hijau (*green building*);
 12. kondisi ekonomi dan tren serta dampak potensialnya pada biaya dan pendapatan selama periode Properti Pengembangan;
 13. penawaran dan permintaan saat ini dan yang akan datang untuk penggunaan masa depan yang direncanakan;
 14. ketersediaan dan biaya pendanaan;
 15. estimasi waktu yang dibutuhkan untuk melakukan sejumlah pekerjaan persiapan sebelum memulai proyek, untuk penyelesaian proyek, dan, jika sesuai, untuk menyewakan atau menjual properti yang sudah selesai; dan
 16. risiko-risiko lain terkait dengan pengembangan yang diusulkan.
- b) Ketika sebuah proyek sedang berjalan, biasanya diperlukan investigasi tambahan terkait kontrak yang ada untuk desain, konstruksi, dan pengawasan konstruksi dari proyek tersebut.

5.10 Pelaporan Penilaian

Selain persyaratan minimum sebagaimana disebutkan dalam SPI 105, laporan penilaian Properti Pengembangan harus mencakup referensi yang sesuai atas semua hal yang dibahas dalam Lingkup Penugasan yang telah disepakati para pihak. Laporan Properti Pengembangan juga harus menyatakan bahwa nilai yang dilaporkan tidak termasuk perhitungan dari semua aset berwujud atau aset takberwujud yang dikecualikan dari skenario transaksi yang sebenarnya atau yang diasumsikan.

5.11 Pertimbangan Khusus untuk Tujuan Penjaminan Utang untuk Properti Pengembangan

- a) Dasar nilai yang sesuai untuk tujuan penjaminan utang pada umumnya adalah Nilai Pasar. Namun, saat menentukan nilai Properti Pengembangan, Penilai harus mempertimbangkan kemungkinan bahwa kontrak yang ada, misalnya, untuk konstruksi atau penjualan atau penyewaan proyek yang telah selesai bisa saja batal apabila

salah satu pihak mengalami pailit. Selanjutnya, Penilai juga harus mempertimbangkan kewajiban kontraktual apa pun yang dapat memiliki dampak material pada Nilai Pasar. Oleh karena itu, mungkin akan sesuai untuk memberikan catatan khusus kepada kreditur terkait risiko bahwa calon pembeli properti tidak mendapat manfaat dari kontrak konstruksi yang ada dan/atau perjanjian pra jual-beli, pra sewa, dan jaminan yang terkait, apabila terdapat kondisi gagal bayar oleh debitur.

- b) Untuk menunjukkan pemahaman Penilai terhadap risiko yang ada dalam penilaian Properti Pengembangan untuk tujuan penjaminan utang atau maksud dan tujuan lainnya, Penilai dapat menerapkan dua metode yang sesuai dan diakui pada setiap penugasan penilaian, karena seringkali "tidak tersedia cukup data masukkan faktual yang dapat diamati jika hanya menggunakan satu metode untuk menghasilkan kesimpulan yang dapat diandalkan" (lihat SPI 106 Butir 5.4).
- c) Penilai harus dapat menjustifikasi pemilihan pendekatan penilaian yang dilaporkan dan seharusnya memberikan opini nilai seperti yang sesuai kondisi pengembangan yang ada saat ini ("as is") dan nilai "seperti yang direncanakan" (nilai properti yang sudah selesai dikembangkan) untuk Properti Pengembangan, dan mencatat proses yang dilakukan serta dasar untuk nilai yang dilaporkan.

6.0 Syarat Pengungkapan

Persyaratan untuk Pelaporan Penilaian harus merujuk kepada SPI 105 – Pelaporan Penilaian.

7.0 Kutipan dan Tanggal Berlaku

7.1 Standar ini dapat dikutip sebagai **SPI 302 – Penilaian Properti Pengembangan**.

7.2 **SPI 302** ini ditetapkan pada tanggaldan mulai berlaku secara efektif pada tanggal.....