KERANGKA ACUAN KERJA
(KAK)

PENGADAAN JASA APPRAISAL / PENILAIAN ASET KANTOR UNTUK TUJUAN PENJUALAN

Nomor	908/KAK/XI/2026
Tanggal	November 2026

Disusun oleh,

Muhammad Ali
Dept. HRGA & Legal

Haried Syah Khabib
Ketua Pengadaan Barang/Jasa

I. LATAR BELAKANG

Dalam rangka optimalisasi pengelolaan dan pemanfaatan aset perusahaan, perusahaan merencanakan penjualan atas 3 (tiga) aset kantor yang dimiliki.

Untuk mendukung pelaksanaan penjualan tersebut, diperlukan penilaian aset oleh pihak independen dan profesional guna memperoleh estimasi nilai pasar yang wajar dan objektif. Hasil penilaian akan digunakan sebagai dasar pertimbangan manajemen dalam menentukan harga penawaran atau harga jual aset, serta sebagai dokumen pendukung dalam proses pengambilan keputusan pelepasan aset perusahaan.

Oleh karena itu, diperlukan pengadaan jasa appraisal/penilaian aset kantor yang dilaksanakan oleh penyedia jasa penilaian yang kompeten, independen, dan memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

II. MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud

Melaksanakan penilaian independen terhadap 3 (tiga) aset kantor milik perusahaan yang direncanakan untuk dijual.

Tujuan

1. Memperoleh estimasi nilai pasar yang wajar atas masing-masing aset.
2. Menyediakan dasar pertimbangan bagi manajemen dalam menetapkan harga jual atau harga penawaran aset.
3. Mendukung proses penjualan aset perusahaan agar berjalan secara transparan, objektif, dan akuntabel.
4. Memastikan hasil penilaian dapat dipertanggungjawabkan secara profesional dan sesuai dengan standar penilaian yang berlaku.
5. Mendukung dokumentasi dan administrasi proses pelepasan aset perusahaan.

III. OBJEK PENILAIAN

Objek pekerjaan adalah 3 (tiga) aset kantor milik perusahaan, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Nama/Lokasi Aset	Alamat	Luas Bangunan
1	Unit OF05 Lt.11	Bellezza Office Tower, Jl. Letjen Supeno No. 34, Jakarta Selatan	144 m^2
2	Unit OF01 Lt.11	Bellezza Office Tower, Jl. Letjen Supeno No. 34, Jakarta Selatan	144 m^2
3	Unit OF02 Lt.15	Bellezza Office Tower, Jl. Letjen Supeno No. 34, Jakarta Selatan	78 m^2

IV. RUANG LINGKUP PEKERJAAN

Penyedia jasa appraisal wajib melaksanakan pekerjaan dengan ruang lingkup sebagai berikut:

1. Persiapan dan Pengumpulan Data
   a) Melakukan koordinasi awal dengan perusahaan terkait objek penilaian.
   b) Melakukan pengumpulan dan penelaahan dokumen aset.
   c) Mengidentifikasi karakteristik, lokasi, luas, status kepemilikan, serta kondisi objek penilaian.
2. Inspeksi Lapangan
   a) Melakukan kunjungan dan inspeksi langsung ke masing-masing aset kantor.
   b) Melakukan pemeriksaan kondisi fisik tanah dan bangunan.
   c) Melakukan dokumentasi kondisi aset melalui foto.
   d) Mengidentifikasi faktor-faktor yang dapat memengaruhi nilai aset, termasuk lokasi, aksesibilitas, kondisi bangunan, lingkungan, dan potensi pemanfaatannya.
3. Analisis dan Penilaian Aset
   a) Melakukan analisis pasar properti yang relevan dengan masing-masing objek penilaian.
   b) Mengidentifikasi data pembanding transaksi atau penawaran properti sejenis.
   c) Menentukan pendekatan dan metode penilaian yang sesuai berdasarkan karakteristik aset.
   d) Menentukan estimasi nilai pasar masing-masing aset pada tanggal penilaian.
   e) Memberikan analisis dan penjelasan atas faktor-faktor yang memengaruhi nilai penilaian.
4. Penyusunan Laporan Hasil Penilaian
   a) Menyusun laporan appraisal secara lengkap dan profesional untuk masing-masing aset.
   b) Menyampaikan kesimpulan nilai pasar atas masing-masing aset.
   c) Menyampaikan laporan penilaian yang memenuhi standar penilaian yang berlaku.
5. Klarifikasi Hasil Penilaian
   a) Memberikan penjelasan atau klarifikasi kepada perusahaan atas hasil penilaian yang telah disampaikan.

b) Melakukan penyempurnaan laporan apabila terdapat koreksi administratif atau kekurangan dokumen yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa.

V. DASAR DAN STANDAR PENILAIAN

Pelaksanaan penilaian harus mengacu pada:

1. Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang berlaku.
2. Kode etik penilai yang berlaku.
3. Ketentuan peraturan perundang-undangan terkait profesi penilai publik.
4. Prinsip independensi, objektivitas, profesionalisme, dan kehati-hatian.

Jenis nilai yang diminta adalah Nilai Pasar (Market Value), dengan tujuan penilaian untuk penjualan aset perusahaan.

Tanggal penilaian ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara perusahaan dan penyedia jasa appraisal.

VI. PERSYARATAN PENYEDIA JASA

Penyedia jasa yang mengikuti proses pengadaan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Berbentuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang memiliki izin usaha sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Memiliki Penilai Publik yang memiliki izin dan kompetensi dalam bidang penilaian properti.
3. Memiliki pengalaman melaksanakan penilaian aset berupa tanah dan bangunan komersial/perkantoran.
4. Memiliki tenaga ahli yang kompeten dan berpengalaman sesuai dengan ruang lingkup pekerjaan.
5. Bersikap independen dan tidak memiliki benturan kepentingan terhadap objek penilaian maupun proses penjualan aset.
6. Bersedia melaksanakan inspeksi lapangan terhadap seluruh objek penilaian.
7. Mampu menyusun dan menyampaikan laporan hasil penilaian sesuai standar penilaian yang berlaku.
8. Memiliki legalitas perusahaan dan dokumen administrasi yang dipersyaratkan dalam proses pengadaan.

VII. KELUARAN (OUTPUT) PEKERJAAN

Penyedia jasa appraisal wajib menyerahkan hasil pekerjaan berupa:

1. Laporan hasil penilaian (Appraisal Report) atas masing-masing dari 3 (tiga) aset kantor.
2. Kesimpulan nilai pasar masing-masing aset dalam Rupiah.

3. Dokumentasi foto objek penilaian.
4. Analisis data pembanding dan metode penilaian yang digunakan.
5. Penjelasan mengenai asumsi, kondisi pembatas, serta faktor yang memengaruhi hasil penilaian.
6. Ringkasan nilai penilaian seluruh aset dalam satu rekapitulasi.

Laporan disampaikan dalam bentuk:

1. Softcopy berupa file PDF yang telah ditandatangani secara sah oleh Penilai Publik yang bertanggung jawab.
2. Hardcopy sebanyak [2] eksemplar, apabila diperlukan oleh perusahaan.

VIII. JANGKA WAKTU PELAKSANAAN

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan diperkirakan selama [15–20] hari kalender sejak diterbitkannya Surat Perintah Kerja (SPK) atau kontrak, dengan tahapan:

1. Persiapan dan pengumpulan data : 3 hari kalender.
2. Inspeksi lapangan : 3–5 hari kalender.
3. Analisis dan penyusunan laporan : 7–10 hari kalender.
4. Finalisasi dan penyerahan laporan : 2 hari kalender.

Jangka waktu tersebut dapat disesuaikan berdasarkan kondisi objek dan kesepakatan para pihak.

IX. TANGGUNG JAWAB PENYEDIA JASA

Penyedia jasa appraisal bertanggung jawab untuk:

1. Melaksanakan pekerjaan sesuai ruang lingkup dan standar penilaian yang berlaku.
2. Menjamin independensi dan objektivitas hasil penilaian.
3. Menjaga kerahasiaan seluruh data dan dokumen perusahaan.
4. Menyampaikan laporan hasil penilaian secara tepat waktu.
5. Bertanggung jawab atas profesionalisme dan validitas laporan sesuai ketentuan profesi penilai.
6. Memberikan klarifikasi atas hasil penilaian apabila diperlukan oleh perusahaan.

X. TANGGUNG JAWAB PERUSAHAAN

Perusahaan bertanggung jawab untuk:

1. Menyediakan dokumen kepemilikan dan data pendukung objek penilaian.
2. Memberikan akses kepada penyedia jasa untuk melakukan inspeksi lapangan.
3. Menunjuk PIC yang bertanggung jawab dalam koordinasi pelaksanaan pekerjaan.
4. Memberikan informasi yang diperlukan secara benar dan memadai.

5. Melakukan evaluasi dan penerimaan atas laporan hasil penilaian.

XI. KETENTUAN BIAYA

1. Penyedia jasa wajib menyampaikan penawaran biaya secara terperinci untuk penilaian atas 3 (tiga) aset kantor.
2. Biaya penawaran mencakup seluruh biaya pelaksanaan pekerjaan, termasuk biaya tenaga ahli, inspeksi lapangan, transportasi, akomodasi apabila diperlukan, penyusunan laporan, dan biaya administrasi lainnya.
3. Penawaran biaya harus mencantumkan ketentuan pajak sesuai peraturan yang berlaku.
4. Pembayaran dilakukan berdasarkan ketentuan kontrak/SPK dan setelah pekerjaan dinyatakan selesai serta laporan hasil penilaian diterima oleh perusahaan.

XII. KRITERIA PENERIMAAN HASIL PEKERJAAN

Pekerjaan dinyatakan selesai dan dapat diterima apabila:

1. Penilaian telah dilakukan terhadap seluruh 3 (tiga) aset kantor.
2. Inspeksi lapangan telah dilaksanakan.
3. Laporan hasil penilaian telah disampaikan secara lengkap.
4. Laporan ditandatangani oleh Penilai Publik yang berwenang.
5. Laporan memuat kesimpulan nilai pasar masing-masing aset.
6. Laporan telah sesuai dengan ruang lingkup pekerjaan dan standar penilaian yang berlaku.
7. Penyedia jasa telah menyelesaikan klarifikasi atau perbaikan yang diperlukan.

XIII. PENUTUP

Kerangka Acuan Kerja ini disusun sebagai dasar pelaksanaan pengadaan jasa appraisal/penilaian atas 3 (tiga) aset kantor milik perusahaan yang direncanakan untuk dijual.

Dengan adanya jasa penilaian independen ini, diharapkan perusahaan memperoleh informasi nilai pasar yang objektif dan dapat dipertanggungjawabkan sebagai dasar pertimbangan dalam proses penjualan aset serta mendukung optimalisasi pengelolaan aset perusahaan.

Demikian KAK ini disusun untuk digunakan sebagaimana mestinya.