

LAPORAN PENILAIAN ASET  
ATAS NAMA  
PT. JANU PUTRA SEJAHTERA



Kantor Jasa Penilai Publik  
**ANDI TIFFANI DAN REKAN**



Kantor Jasa Penilai Publik  
**ANDI TIFFANI DAN REKAN**  
Nomor KMK : 322/KM.1/2020 No. Ijin : 2.19.0157  
Bidang Jasa : Properti • Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

No. File : 00386/2.0157-02/PI/01/0446/1/X/2023

Yogyakarta, 17 Oktober 2023

Kepada Yth. :

**PT. Janu Putra Sejahtera**  
Ruko Casa Grande No. 35, Maguwoharjo,  
Depok, Sleman, D.I. Yogyakarta.

**LAPORAN PENILAIAN PROPERTI BERUPA  
1 (SATU) UNIT TANAH KOSONG  
ATAS NAMA PT. JANU PUTRA SEJAHTERA**

Dengan hormat,

Kami, Kantor Jasa Penilai Publik Andi Tiffani dan Rekan, berdasarkan Surat Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik No. 2.19.0157 sesuai Kep. Menkeu No. 322/KM.1/2020, merujuk pada Surat Perintah Kerja No. 436/PN/KJPP.ATR.03/IX/23, tanggal 28 September 2023 perihal Penawaran Biaya Jasa Pekerjaan Penilaian Aset Atas Nama PT. Janu Putra Sejahtera yang telah disetujui, untuk memberikan opini independen atas **Nilai Pasar** dari properti yang dinilai berkaitan dengan tujuan **Penilaian Untuk Kepentingan Rencana Pencatatan Di Pasar Modal / IPO (Initial Public Offering)**.

Yang menjadi objek penilaian adalah :

- Tanah Kosong dengan LT. 12.588 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Lingkungan, Desa Tuksono, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo, Provinsi D.I. Yogyakarta.

Pemberi tugas adalah **PT. Janu Putra Sejahtera**, telah memberikan kepada kami data berupa salinan sertifikat, kami telah melakukan verifikasi dalam batas lingkup tanggung jawab kami sebagai penilai dan mengasumsikan bahwa data-data tersebut akurat dan benar.

Penilaian ini dilakukan berdasarkan KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia) dan SPI (Standar Penilaian Indonesia) Edisi VII tahun 2018 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal. Dasar penilaian (*Basis Of Valuation*) yang digunakan adalah **Nilai Pasar**.

**Nilai Pasar** didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat di peroleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (**SPI 101-3.1**).

**Nilai Pasar** adalah estimasi sejumlah uang yang dapat di peroleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (**Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021, Ketentuan Umum Pasal 1 poin 7**).

Kami menegaskan bahwa dalam Laporan Penilaian ini diterbitkan menggunakan Bahasa Indonesia dan mata uang yang digunakan adalah rupiah. Surat pengantar ini merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan. Sesuai kesepakatan dengan pemberi tugas, Laporan Penilaian ini berbentuk Laporan Penilaian Terinci.

Laporan Penilaian Terinci (Self Contained atau Comprehensive Style), secara umum mendeskripsikan informasi secara detil dan komprehensif. Laporan ini seharusnya mengandung seluruh informasi yang signifikan dalam penilaian, termasuk pembahasan secara mendetil atas setiap hal yang dinyatakan dalam laporan. Laporan ini membutuhkan tingkat kedalaman investigasi sesuai yang dimaksud dalam Lingkup Penugasan. (SPI 105-3.2.b.1)

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Pasar** dari properti tersebut pada tanggal **31 Mei 2023** bergantung pada komentar yang ada di laporan ini, adalah:

➤ **Nilai Pasar**

Rp. 5.286.960.000,-

(**Lima Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah**)

Akhirnya, sesuai dengan praktek standar yang biasa kami lakukan, maka kami menegaskan bahwa laporan ini bersifat rahasia kepada **Pemberi Tugas**, dengan keperluan tertulis. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak ketiga, baik sebagian maupun keseluruhan laporan ini tidak dibenarkan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, atau untuk dikomunikasikan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kami untuk dimunculkan.

Hormat kami,

**KJPP ANDI TIFFANI DAN REKAN CABANG YOGYAKARTA**

Caecilia Tiffani Hindriyana Putri, S.E., M.Sc.Dev., MAPPI (Cert.)

Rekan

Pimpinan Cabang

Klasifikasi Penilai Properti (P)

MAPPI No. 12-S-03560

No. Register : RMK-2017.00505

Ijin Penilai Publik No. P.1-16.00446

STTD.PP-79/PJ-1/PM.02/2023

Lisensi Penilai Pertanahan No. 766/SK-600.PT.01.01/VI/2022



**Pernyataan  
Penilai**

### PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa :

1. Pernyataan dalam laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
2. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Penilaian ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh indikasi nilai yang dihasilkan dari proses analisis penilaian ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada Surat Perintah Kerja No. 436/PN/KJPP.ATR.03/IX/23, tanggal 28 September 2023.
3. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan Kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
4. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap aset yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap aset yang dinilai.
5. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
6. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (*subsequent event*) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
7. Kami telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
8. Kami memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan asset dan/ atau jenis industri yang dinilai.
9. Kami telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut:
  - Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi Penilaian, dan tanggal Penilaian);
  - Pengumpulan data dan wawancara;
  - Tingkat kedalaman investigasi, mencakup inspeksi, penelahaan, perhitungan dan analisis data);
  - Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan Penilaian;
  - Penulisan laporan.
10. Tidak seorang pun selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan Penilaian ini.
11. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII tahun 2018 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.

Yogyakarta, 17 Oktober 2023

**Team Kerja Penilai**

**Tanda Tangan**

**1. Penanggung Jawab Tim Kerja**

Caecilia Tiffani Hindriyana Putri, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)  
Klasifikasi Penilai Properti (P)  
MAPPI No. 12-S-03560  
No. Register : RMK-2017.00505  
Ijin Penilai Publik No. P.1-16.00446  
STTD.PP-79/PJ-1/PM.02/2023  
Lisensi Penilai Pertanahan No. 766/SK-600.PT.01.01/VI/2022



**2. Tenaga Ahli**

**• Quality Control / Reviewer**

Andi Iswitardiyanto, SE., M.Ec.Dev, MAPPI (Cert.)  
MAPPI No. 10-S-02660  
No. Register : RMK-2017.00356



Ruly Ayu Permatasari, S.Pd, MAPPI (Cert.)  
MAPPI : 15-S-05853  
RMK-2017.01429



Johannes Indarga Harry P, S.H MAPPI (Cert.)  
MAPPI : 12-S-03769  
RMK-2017.00575



**• Penilai / Pelaksana Investigasi**

Ignasius Tyas Kukuh Setiawan, S.Ak  
MAPPI No. 21-P-11175  
No. Register : RMK-2022.04435



Agung Irfan Asyari, S.Kom  
MAPPI No. 16-T-06479  
No. Register : RMK-2018.02569



Makky Roihan, S.E  
MAPPI No. 19-P-09345  
No. Register : RMK-2019.02905



V. Claudio Kurniawan Putra, S.E.,M.H  
MAPPI No. 19-T-09335  
No. Register : RMK-2019.02904





# Ringkasan

# Penilaian

## RINGKASAN PENILAIAN

<b>Dasar Penugasan</b>	:	Surat Perintah Kerja No. 436/PN/KJPP.ATR.03/IX/23, tanggal 28 September 2023 dari <b>PT. Janu Putra Sejahtera</b> sebagai Pemberi Tugas kepada KJPP Andi Tiffani dan Rekan sebagai Kantor Jasa Penilai Publik, tentang Laporan Penilaian Properti berupa 1 (satu) unit Tanah Kosong.
<b>Objek Penilaian</b>	:	1. Tanah Kosong dengan LT. 12.588 m <sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Lingkungan, Desa Tuksomo, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo, Provinsi D.I. Yogyakarta.
<b>Maksud Penilaian</b>	:	Untuk memberikan opini Nilai Pasar
<b>Tujuan Penilaian</b>	:	Penilaian Untuk Kepentingan Rencana Pencatatan Di Pasar Modal / IPO ( <i>Initial Public Offering</i> )
<b>Dasar Nilai</b>	:	Nilai Pasar
<b>Tanggal Inspeksi</b>	:	03 Oktober 2023
<b>Tanggal Penilaian</b>	:	31 Mei 2023
<b>Pemberi Tugas &amp; Pengguna Laporan</b>	:	PT. Janu Putra Sejahtera
<b>Nilai Pasar</b>	:	Rp. 5.286.960.000,- ( <i>Lima Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah</i> )

**RINGKASAN PENILAIAN**

**DIPERSIAPKAN UNTUK  
PT. JANU PUTRA SEJAHTERA**

NO.	OBYEK PENILAIAN	NILAI PASAR (Rp.)
I.	<b>Tanah Kosong</b> Jalan Lingkungan, Desa Tuksono Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo Provinsi D. I. Yogyakarta.	
A 1	<b>Tanah</b> Tanah	12.588 m <sup>2</sup> 5.286.960.000
<b>TOTAL</b>		<b>5.286.960.000</b>

Keterangan: Rincian data pembanding diuraikan dalam Bab Laporan Penilaian.



## Kondisi dan Syarat Pembatasan

## **KONDISI DAN SYARAT PEMBATAS**

Penilaian maupun Laporan Penilaian ini disusun berdasarkan syarat-syarat dan pembatasan yang diuraikan di bawah ini :

1. Kegiatan usaha/bisnis yang dinilai tidak mempunyai masalah hukum dan bahwa hak kepemilikannya adalah sah (*free and clear*) dan dapat dipasarkan.
2. Kami tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait, oleh karenanya kami tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya. Kami juga tidak bertanggung jawab atas hal-hal yang menyakut hukum, selain itu kami tidak mengemukakan pendapat mengenai kepemilikan dari objek penilaian.
3. Dalam penilaian ini, kami menganggap bahwa dokumen-dokumen yang terkait dengan objek penilaian adalah benar.
4. Kondisi-kondisi tidak wajar yang tersembunyi terhadap kegiatan usaha/ bisnis yang dapat membuat efek negatif terhadap nilai, tidak menjadi tanggung jawab kami sebab merupakan bagian pekerjaan ahli lainnya.
5. Informasi, perkiraan dan pendapat yang kami peroleh dari berbagai sumber, kami anggap merupakan informasi yang dapat dipercaya kebenarannya. Oleh karena itu, kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut. Bilamana dikemudian hari diketahui ada informasi yang tidak benar yang diberikan kepada kami, maka kami tidak dapat diminta pertanggung jawabannya.
6. Laporan harus digunakan secara keseluruhan yang tidak terpisahkan dan terbatas pada maksud dan tujuan penilaian yang ditentukan. Laporan ini tidak berlaku untuk maksud dan tujuan yang berbeda.
7. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.
8. Nilai yang dilaporkan dalam laporan ini dinyatakan dalam mata uang Rupiah.
9. Penggunaan sebagian atau keseluruhan dari laporan untuk dipublikasikan di media cetak/ elektronik harus mendapat persetujuan tertulis dari kami sebagai penilai dan pembuat laporan. Kami tidak bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan atas publikasi tersebut.
10. Bawa kegiatan usaha/ bisnis yang ditunjukan kepada kami adalah benar merupakan subyek kegiatan usaha/ bisnis dalam penilain dan kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
11. Bukan merupakan tanggungjawab kami atas kemungkinan yang berkaitan status hukum kepemilikan, kewajiban hutang atas kegiatan usaha/ bisnis yang kami nilai dan kami menganggap bahwa kegiatan usaha/ bisnis di bawah kepemilikan dan penggunaan yang sah.
12. Kami tidak mempunyai kepentingan apa pun atas kegiatan usaha/ bisnis yang kami nilai, baik sekarang mau pun dikemudian hari, dan tugas kami untuk melaksanakan penilaian ini tidak tergantung dari nilai yang kami laporkan.
13. Penilai tidak bertanggung jawab terhadap pihak-pihak lain, kecuali disebutkan sebelumnya dalam surat penugasan dan laporan penilaian.
14. KJPP ANDI TIFFANI DAN REKAN, tidak berkewajiban memberikan kesaksian atau hadir di pengadilan, kepolisian maupun kejaksaan karena laporan ini, berkaitan dengan terjadinya masalah dikemudian hari maupun sengketa atas properti dimaksud, tanpa perjanjian tertulis terlebih dahulu.
15. Siapa pun yang mendapat laporan ini atau tembusan dari padanya tidak ada hak untuk mengumumkan atau mempergunakan untuk keperluan apa pun tanpa izin dari penilai atau pemiliknya, kecuali pemiliknya sendiri.
16. Kami tidak berkewajiban merevisi dan memperbaiki isi dalam laporan penilaian ini apabila terdapat data atau informasi yang kami peroleh sesudah penyelesaian laporan ini.

17. Biaya untuk penilaian ini tidak tergantung pada besarnya nilai kegiatan usaha/bisnis yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan. Laporan ini tidak sah jika tidak dibubuh tandatangan pimpinan perusahaan dan stempel/seal perusahaan KJPP ANDI TIFFANI DAN REKAN.
18. Kami menegaskan bahwa laporan ini tidak berlaku umum, tetapi hanya khusus kepada pengguna laporan yang tercantum di dalam laporan penilaian ini. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain yang menggunakan laporan penilaian ini, baik secara sebagian maupun keseluruhan laporan atau sebagai rujukan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kami untuk format maupun konteks dimana akan dimunculkan.



## Daftar Isi

## DAFTAR ISI

	Halaman
— Surat Pengantar	i
— Pernyataan Penilai	iii
— Ringkasan Penilaian	v
— Kondisi dan Syarat Pembatas	viii
— Daftar Isi	x
<b>I. PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
<b>A. LINGKUP PENUGASAN</b>	<b>1</b>
A.1. Status Penilai	1
A.2. Pemberi Tugas	1
A.3. Pengguna Laporan	1
A.4. Identifikasi Objek Penilaian	1
A.5. Maksud dan Tujuan Penilaian	1
A.6. Jenis Mata Uang yang Digunakan	2
A.7. Dasar Nilai	2
A.8. Tanggal Penilaian	2
A.9. Tingkat Kedalaman Investigasi	2
A.10. Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan	3
A.11. Asumsi dan Asumsi Khusus	3
A.12. Persyaratan dan Persetujuan untuk Publikasi	4
A.13. Konfirmasi Dasar Penilaian	4
<b>B. PENDEKATAN PENILAIAN</b>	<b>5</b>
B.1. Pendekatan Pasar ( <i>Market Approach</i> )	5
B.2. Pendekatan Pendapatan ( <i>Income Approach</i> )	5
B.3. Pendekatan Biaya ( <i>Cost Approach</i> )	6
<b>II. GAMBARAN UMUM PEREKONOMIAN</b>	<b>9</b>
<b>A. PERKEMBANGAN PEREKONOMIAN INDONESIA</b>	<b>9</b>
<b>B. INFLASI</b>	<b>10</b>
<b>III. LAPORAN PENILAIAN</b>	<b>12</b>
<b>A. PENILAIAN TANAH KOSONG</b>	<b>12</b>
A.1. Identifikasi Lokasi	12
A.2. Data Lingkungan	12
A.3. Kondisi Pasar Properti	13
A.4. Data Tanah	15
A.5. Pemanfaatan Tanah	15
A.6. Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	15
A.7. Penilaian	16
A.7.1. Data Pembanding	16
A.7.2. Faktor Penyesuaian	17
A.8. Kesimpulan Nilai Pasar Aset	18

### ***Lampiran – Lampiran***

- Peta Lokasi
- Situasi Tanah
- Foto-foto Aset



## Pendahuluan

## I. PENDAHULUAN

### A. LINGKUP PENUGASAN

#### A.1 STATUS PENILAI

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No.322/KM.1/2020 tertanggal 02 Juli 2020, KJPP ANDI TIFFANI DAN REKAN telah memperoleh Surat Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik No. 2.19.0157.

Penilai Publik merupakan Penilai Independen dan terdaftar di Kementerian Keuangan Republik Indonesia, sesuai izin Penilai Publik Properti NIPP : P.1-16.00446 yang diberikan kepada Caecilia Tiffani Hindriyana Putri, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.).

Penilai memberikan penilaian secara obyektif dan tidak memihak. Penilai tidak mempunyai benturan kepentingan dengan subyek dan atau objek penilaian, penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian.

Seluruh Penilai, ahli dan staff pelaksana dalam penugasan ini adalah satu kesatuan tim penugasan di bawah koordinator Penilai Publik.

#### A.2 PEMBERI TUGAS

Pemberi Tugas dalam penilaian ini adalah **PT. Janu Putra Sejahtera** yang beralamat di Ruko Casa Grande No. 35, Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta.

#### A.3 PENGGUNA LAPORAN

Pengguna Laporan dalam penilaian ini adalah **PT. Janu Putra Sejahtera** yang beralamat di Ruko Casa Grande No. 35, Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta.

#### A.4 IDENTIFIKASI OBJEK PENILAIAN DAN KEPEMILIKAN

Objek Penilaian dalam lingkup penugasan ini adalah:

- Tanah Kosong dengan LT. 12.588 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Lingkungan, Desa Tuksono, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo, Provinsi D.I. Yogyakarta.

Bentuk kepemilikan atas objek penilaian merupakan kepemilikan tunggal dengan bentuk dokumen kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik. Detail jenis aset, volume (ukuran dan jumlah) terlampir bagian ikhtisar resume penilaian dalam laporan penilaian ini.

#### A.5 MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN

Maksud dari penugasan ini adalah guna mengungkapkan dan menyatakan opini **Nilai Pasar** atas objek penilaian dengan tujuan **Penilaian Untuk Kepentingan Rencana Pencatatan Di Pasar Modal / IPO (Initial Public Offering)**.

Kami tidak merekomendasikan laporan ini digunakan untuk tujuan lainnya, karena tujuan penilaian akan menentukan dasar penilaian dan jenis nilai.

#### **A.6 JENIS MATA UANG YANG DIGUNAKAN**

Nilai yang diberikan dalam penilaian ini adalah nilai dalam bentuk satuan Rupiah yang didasari pemahaman bahwa pasar aset dimaksud dalam mata uang rupiah. Untuk itu penggunaan mata uang selain Rupiah dinyatakan tidak berlaku.

#### **A.7 DASAR NILAI**

Dasar Nilai dalam Penilaian ini sesuai dengan Tujuan Penilaian adalah Nilai Pasar.

**Nilai Pasar** didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat di peroleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (**SPI 101-3.1**).

**Nilai Pasar** adalah estimasi sejumlah uang yang dapat di peroleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (**Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021, Ketentuan Umum Pasal 1 poin 7**).

#### **A.8 TANGGAL PENILAIAN**

Tanggal penilaian (*Cut-off Date*) adalah tanggal dimana nilai dinyatakan dan diberlakukan yaitu pada tanggal **31 Mei 2023**.

#### **A.9 TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI**

Tingkat kedalaman investigasi yang kami lakukan dalam penyusunan laporan penilaian ini adalah:

- Investigasi dilakukan melalui proses pengumpulan data dengan cara inspeksi, penelaahan, penghitungan dan analisis.
- Kami melakukan penelaahan, perhitungan dan analisis, dan diasumsikan tidak ada informasi yang tersembunyi atau sengaja disembunyikan.
- Investigasi dilaksanakan tanpa ada pembatasan atas data, informasi dan akses untuk inspeksi terhadap objek penilaian.
- Pada aset-aset tertentu yang memiliki keterbatasan dalam pemeriksaan secara fisik seperti jumlah aset yang sama dan relatif banyak dan aset tidak dapat dilihat karena berada di bawah tanah, maka inspeksi dilakukan secara sampling sesuai dengan kebutuhan penilai dan dapat didasarkan pada data yang diberikan pemberi tugas.
- Segala sesuatu yang membatasi pekerjaan penilaian ini akan dicatatkan sebagai bagian yang mengikat atas hasil penilaian yang dilaporkan, dapat dicantumkan didalam berita acara dan disetujui pemberi tugas.

- Untuk data pembanding kami peroleh dari media cetak/online, hasil kunjungan atau wawancara dengan pemilik/perantara, maupun dengan cara menelepon data pembanding tersebut.
- Penilai harus memastikan sampai sejauh mana inspeksi dapat dilaksanakan dan harus mensyaratkan pemberi tugas dan atau pemilik objek penilaian:
  - Untuk memberikan surat tugas atau persetujuan inspeksi; dan
  - Menandatangani berita acara inspeksi.
- Data dan informasi menyangkut fisik dan legal atas objek penilaian diperoleh dari pemberi tugas sesuai objek penilaian yang dinyatakan dalam lingkup penugasan.
- Pada saat inspeksi kami didampingi langsung oleh staff PT. Janu Putra Sejahtera yaitu Ibu Wara Dwi.

#### **A.10 SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN**

Informasi perkiraan dan pendapat yang kami peroleh dari berbagai sumber seperti informasi yang dipublikasikan dan data riset ataupun data yang diperoleh dari pemerintahan, kami anggap merupakan informasi yang relevan dan dapat dipercaya kebenarannya, oleh karenanya kami tidak melakukan verifikasi/pengecekan lebih lanjut, antara lain:

- Badan Pertanahan Nasional
- Dinas Tata Kota
- Bank Indonesia
- Badan Pusat Statistik
- Data riset dari lembaga independen
- Informasi dari media tulis dan elektronik resmi

#### **A.11 ASUMSI DAN ASUMSI KHUSUS**

Penilaian ini berdasarkan atas asumsi dan asumsi khusus sebagai berikut:

- Aset yang dinilai berada dibawah kepemilikan yang sah (dalam hal ini pemberi tugas) dan dapat dipindah tangankan (*transferable*), bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga.
- Dalam penugasan ini diasumsikan dalam waktu 2 bulan terakhir belum pernah dilakukan penilaian lain untuk objek penilaian yang sama dan tujuan yang sama. Bila hal tersebut terjadi maka penilaian ini menjadi batal.
- Bahwa objek penilaian yang akan ditujukan kepada kami adalah benar merupakan properti dalam penilaian.
- Penilai tidak bertanggung jawab atas keabsahan dari dokumen legalitas.
- Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terkait dengan penjualan dan pengalihan kepada pihak lain.
- Penilaian dilakukan dengan adanya akses untuk pelaksanaan investigasi yang memadai.
- Pemberi tugas akan mengemukakan dan memberikan informasi dan data yang menyangkut aset secara menyeluruh dan benar.
- Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana

pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.

- Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.
- Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survei/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
- Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan atau selain dari tujuan yang diatur dalam Lingkup Penugasan ini.
- Kami tidak berkewajiban mempresentasikan hasil pekerjaan penilaian selain kepada pemberi tugas dan pengguna laporan, kecuali disyaratkan lain.
- Apabila terdapat perbedaan antara pemberi tugas dan nama pemegang hak terakhir di sertifikat, kami tidak melakukan pemeriksaan hubungan antara pemberi tugas dan nama pemegang hak terakhir di sertifikat dan kami dibebaskan dari tuntutan apabila ada permasalahan di kemudian hari.
- Laporan harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja.
- Apabila dikemudian hari terjadi kekeliruan informasi yang kami terima dari pemberi tugas yang menyebabkan perbedaan Nilai Pasar yang cukup signifikan, maka hasil penilaian ini menjadi batal/tidak berlaku dan harus segera dilakukan penilaian secepatnya.
- Dalam penilaian ini Penilai sudah melakukan pengecekan atas bidang tanah via BPN Online (ATR BPN) atau Aplikasi Sentuh Tanahku.

#### **A.12 PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN UNTUK PUBLIKASI**

Laporan penilaian dan/atau referensi yang melampirinya hanya ditujukan untuk pemberi tugas dan pengguna laporan sebagaimana dimaksud pada Lingkup Penugasan ini. Penggunaan laporan diluar dari ketentuan pada lingkup penugasan ini harus mendapat persetujuan **KJPP Andi Tiffani dan Rekan** dan pemberi tugas.

#### **A.13 KONFIRMASI DASAR PENILAIAN**

Penilaian yang kami lakukan ini mengacu kepada ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, dan peraturan serta perundang-undangan yang berlaku.

### **B. PENDEKATAN PENILAIAN**

Dalam penilaian dikenal beberapa pendekatan yang lazim digunakan dalam penilaian suatu properti/aset. Semua pendekatan dapat diaplikasikan terhadap semua jenis properti, namun demikian pada kenyataannya ada beberapa pendekatan yang kurang relevan atau terpaksa tidak dapat diterapkan sehubungan dengan data-data yang disyaratkan oleh pendekatan bersangkutan tidak terpenuhi atau lebih disebabkan oleh tujuan dari pada penilaian itu sendiri. Untuk kasus-kasus

tertentu, penilaian suatu properti/aset dapat melibatkan beberapa pendekatan sebelum hasil akhir diperoleh. Keputusan mengenai dasar pendekatan yang akan digunakan dalam penilaian akan diuraikan pada masing-masing penilaian properti/aset bersangkutan. Pendekatan yang umum digunakan dalam penilaian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

### **B.1 Pendekatan Pasar (*Market Approach*)**

Konsep dasar dari pendekatan pasar adalah pada prinsip *supply and demand*, yaitu keseimbangan antara penawaran dan permintaan serta prinsip *substitusi*, yaitu adanya kecenderungan minat yang tinggi pada asetsejenis yang ditawarkan lebih murah dibandingkan asetyang lebih mahal.

Dengan pendekatan ini, penilaian atas suatu properti dilakukan dengan membandingkan secara langsung dengan asset lain yang sejenis atau hampir sama yang terdapat di pasar. Pendekatan ini akan menghasilkan penilaian yang akurat apabila asset yang dinilai dengan asset yang menjadi pembanding mempunyai perbedaan yang relative kecil atau masih dalam toleransi yang wajar. Varian dari pendekatan ini dapat menggunakan teknik perhitungan tambah kurang baik dalam bentuk prosentase maupun dalam bentuk satuan jumlah uang atau dengan teknik perhitungan pasangan berganda dalam bentuk penyelesaian persamaan simultan.

Perhitungan dilakukan dengan membandingkan data pasar berupa penawaran atau transaksi yang terjadi atas beberapa property sejenis dan kemudian dilakukan analisa hubungan korelasi dari faktor-faktor yang berpengaruh untuk menentukan nilai aset yang menjadi objek penilaian. Apabila asetyang dinilai mempunyai faktor yang lebih baik dari data, maka penyesuaianya berupa penambahan nilai (**Positif**), sebaliknya apabila aset yang dinilai mempunyai faktor yang kurang dari data, maka penyesuaianya adalah pengurangan nilai (**Negatif**). Besarnya penyesuaian tersebut akan sangat tergantung pada jenis aset dan data-data pembanding yang tersedia.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian akan berbeda-beda pada tiap jenis aset. Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam penilaian dijelaskan pada masing-masing penilaian objek.

### **B.2 Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)**

Pendekatan ini berdasar pada konsep hubungan antara nilai dengan pendapatan dari suatu *income producing property*. Nilai properti dihitung berdasarkan pada proyeksi jumlah pendapatan bersih yang wajar yang diharapkan dapat dihasilkan oleh properti tersebut sepanjang umur ekonomis yang masih tersisa.

Properti komersial dibeli untuk disewakan pada pihak lain. Pendapatan dimasa yang akan datang dari properti tersebut merupakan keuntungan bagi pemilik. Dari pengertian tersebut, nilai dari suatu properti tergantung pada kemampuan properti itu untuk mendapatkan keuntungan. Dasar pemikiran dari Pendekatan Pendapatan adalah bahwa nilai pasar dari suatu properti kurang lebih sama dengan suatu modal yang mempunyai potensi untuk mendatangkan pendapatan.

Jika pendapatan bersih pertahun dianggap stabil selama masa operasional dan bersifat tak terhingga atau menerus menerus, maka pendapatan bersih yang dihasilkan pada tahun tertentu oleh suatu properti dapat dikapitalisasi langsung menjadi nilai dari properti bersangkutan selama tingkat kapitalisasi yang digunakan

adalah tingkat kapitalisasi (*yield*) yang berlaku umum di pasar properti bersangkutan. Metode ini disebut **Kapitalisasi Langsung**.

Apabila pendapatan dari properti yang akan dinilai tidak dapat dianggap tetap, maka penilaiannya dapat menggunakan Metoda Arus Kas yang Didiskontokan atau lebih dikenal dengan istilah metode **DCF (Discounted Cash Flow)**. Dengan pendekatan ini, nilai dari suatu properti adalah sejumlah nilai kini dari Net Operasional Income yang akan diperoleh dari hasil operasional properti tersebut termasuk didalamnya Terminal Value jika pada akhir tahun proyeksi diasumsikan masih terdapat sejumlah pendapatan yang akan berlangsung secara terus menerus dan stabil.

Hasil penilaian dengan metode Pendekatan Pendapatan merupakan nilai dari keseluruhan bagian properti yang mempunyai kontribusi langsung dalam operasional seperti antara lain; tanah, gedung, sarana pelengkap, mesin-mesin dan peralatan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

**Proses penilaian dengan metode ini meliputi antara lain:**

- a. Menentukan dan atau memprediksi pendapatan yang akan diperoleh dari operasional properti bersangkutan, termasuk *terminal value* jika ada.
- b. Menentukan dan atau memprediksi segala biaya-biaya yang akan timbul baik yang berupa *direct cost* maupun *indirect cost* dalam mengoperasikan properti bersangkutan.
- c. Memperhitungkan kemungkinan *collection loss* yang akan terjadi.
- d. Memperhitungkan biaya-biaya lain yang diperlukan bertalian dengan penilaian properti bersangkutan seperti, pajak, fee/biaya manajemen, reserve of replacement, royalty dan lain-lainya.
- e. Menghitung Net Operasional Income dengan cara mengurangi Gross Income dengan Total Expenses.
- f. Menghitung nilai kini dari Net Operasional Income yang mungkin diperoleh dengan mendiskontokannya pada discount rate yang merefleksikan tingkat balikan yang diharapkan dari investasi jenis properti bersangkutan.
- g. Menjumlahkan semua nilai kini dari Net Operasional Income termasuk Terminal Value jika dalam penilaiannya menggunakan metode DCF.

**B.3 Pendekatan Biaya (Cost Approach)**

Pendekatan ini digunakan untuk menentukan suatu nilai properti/aset berdasarkan perhitungan seluruh biaya-biaya yang diperlukan untuk pengadaan, pembangunan/ pengganti properti/aset yang identik dengan properti/aset yang dinilai. Perhitungan dilakukan seolah-olah properti yang dinilai masih dalam keadaan baru, sehingga nilai yang dihasilkan disebut sebagai **Biaya Reproduksi Baru (Reproduction Cost New/RCN)**.

Setelah Biaya Pendekatan Baru tersebut diketahui baru kemudian melakukan penyesuaian-penyesuaian dengan memperhitungkan penyusutan-penyusutan yang terjadi sesuai dengan kondisi fisik, kapasitas dan tingkat pelayanan, serta kondisi lingkungan sekitar yang berpengaruh dari properti/aset yang dinilai.

Umumnya penyusutan dapat di kategorikan sebagai berikut :

➤ **Kerusakan Fisik (Physical Deterioration) :**

Rusak, lapuk, retak, mengeras atau kerusakan pada struktur yang pertimbangan-pertimbangannya disesuaikan dengan umur dan kondisi fisik yang ada.

➤ **Kemunduran Fungsional (*Functional Obsolescence*) :**

Yaitu suatu penyusutan yang diakibatkan oleh faktor internal seperti perencanaan yang kurang baik yang dapat meliputi bentuk, model/disain, ketidak seimbangan yang bertalian dengan ukuran, kekuatan struktur, fasilitas, serta kemajuan teknologi dan lain-lain.

➤ **Kemunduran Ekonomi (*Economic Obsolescence*) :**

Faktor-faktor luar yang mengakibatkan penurunan nilai seperti kondisi lingkungan, peraturan-peraturan pemerintah seperti perubahan zoning, dan peraturan-peraturan lain yang membatasi penggunaan suatu properti/aset.

Pendekatan ini bilamana dihitung secara teliti dan cermat berdasarkan harga-harga yang berlaku saat ini, maka akan menghasilkan nilai pasar yang akurat pula, sedangkan nilai pasar tanah dapat ditentukan berdasarkan harga pasaran tanah setempat.

Nilai yang diperoleh setelah Biaya Reproduksi Baru dikurangi dengan penyusutan-penyusutan yang terjadi merupakan indikasi **Nilai Pasar** dari properti / aset tersebut.

Pemilihan pendekatan dan metode dalam penilaian sangat tergantung dari obyek yang dinilai serta ketersediaan data di lapangan. Mengingat bahwa obyek penilaian berupa tanah, sehingga dalam penilaian ini kami menggunakan satu Pendekatan yaitu **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)**.

Berdasarkan Peraturan No. 28/POJK.04/2021 Pasal 34 butir (1) menyatakan bahwa dalam hal Penilai Properti melakukan Penilaian Properti atas objek Penilaian tertentu, Penilai Properti dapat menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian. Pada butir (2) menyatakan bahwa Penilai Properti yang melakukan Penilaian Properti atas objek tertentu wajib menaati ketentuan mengenai jenis objek Penilaian Properti yang dapat dilakukan dengan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian. Pada butir (3) disebutkan bahwa mengenai jenis objek Penilaian Properti yang dimaksud pada butir (2) ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

Sesuai dengan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) Republik Indonesia Nomor 33/SEOJK.04/2021 tentang Penilaian & Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal Bab III butir 4 menyatakan bahwa jenis objek Penilaian Properti yang dapat dilakukan Penilaian dengan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian:

- a. Tanah kosong:
  - 1) tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik untuk dikembangkan sebagai properti yang tidak menghasilkan pendapatan; dan
  - 2) tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik untuk dikembangkan sebagai properti yang dapat dijual bagian demi bagian atau kapling per kapling.
- b. Unit properti dengan status *strata title*;
- c. Properti dengan status bangun guna dan serah (*built operate and transfer/BOT*);
- d. Properti industri;
- e. Property khusus yang merupakan bagian dari kegiatan usaha;
- f. Perabotan dan peralatan kantor lain (*furniture, fixtures, and office equipment*);
- g. Alat transportasi dan alat berat yang bukan merupakan property yang menghasilkan pendapatan (*income producing property*);
- h. Ruko; dan
- i. Barang persediaan yang bukan merupakan persediaan barang jadi.

Menurut POJK No. 28/POJK.04/2021 Pasal 45, Pendekatan Biaya dilarang digunakan untuk melakukan Penilaian atas:

- a. Hak bangun guna serah;
- b. Unit properti dengan status strata title;
- c. Penilaian tanah;
- d. Penilaian kendaraan yang bukan merupakan properti khusus; dan
- e. Penilaian hak sewa.



## Gambaran Umum Perekonomian

## II. GAMBARAN UMUM PEREKONOMIAN

### A. PERKEMBANGAN PEREKONOMIAN INDONESIA

Ketidakpastian ekonomi global tetap tinggi. Pertumbuhan ekonomi global 2023 diprakirakan tetap sebesar 2,7%, namun disertai dengan pergeseran sumber pertumbuhan. Pertumbuhan Amerika Serikat (AS) dan beberapa negara maju di Eropa diprakirakan lebih baik, dipengaruhi oleh konsumsi rumah tangga seiring dengan perbaikan upah dan keyakinan konsumen. Pertumbuhan ekonomi Jepang diprakirakan masih kuat dipengaruhi oleh konsumsi rumah tangga dan ekspor yang membaik. Sementara itu, pertumbuhan ekonomi Tiongkok lebih rendah sejalan dengan tertahannya konsumsi dan investasi terutama sektor properti. Tekanan inflasi di negara maju masih relatif tinggi dipengaruhi oleh perekonomian yang lebih kuat dan pasar tenaga kerja yang ketat. Hal ini diprakirakan akan mendorong kenaikan lebih lanjut suku bunga kebijakan moneter di negara maju, termasuk Federal Funds Rate (FFR). Perkembangan tersebut mendorong aliran modal ke negara berkembang lebih selektif dan meningkatkan tekanan nilai tukar di negara berkembang, termasuk Indonesia, sehingga memerlukan penguatan respons kebijakan untuk memitigasi risiko rambatan global.

Pertumbuhan ekonomi Indonesia tetap baik didukung oleh permintaan domestik. Kinerja Neraca Pembayaran Indonesia (NPI) mendukung ketahanan eksternal. Nilai tukar Rupiah terkendali sejalan dengan kebijakan stabilisasi yang ditempuh Bank Indonesia. Inflasi kembali ke dalam sasaran lebih cepat dari prakiraan. Likuiditas perbankan tetap longgar sehingga berpotensi mendorong berlanjutnya peningkatan kredit/pembiayaan. Kredit/pembiayaan perbankan tumbuh melambat karena menurunnya permintaan kredit dari dunia usaha. Ketahanan sistem keuangan, khususnya perbankan, terjaga. Kinerja transaksi ekonomi dan keuangan digital tetap kuat didukung oleh sistem pembayaran yang aman, lancar, dan andal.

Perekonomian domestik pada triwulan II 2023 diprakirakan tumbuh lebih baik dari proyeksi, ditopang oleh peningkatan konsumsi rumah tangga dan investasi. Konsumsi rumah tangga meningkat didorong oleh terus naiknya mobilitas, membaiknya ekspektasi pendapatan, dan terkendalinya inflasi, serta dampak positif dari Hari Besar Keagamaan Nasional (HBKN) dan pemberian gaji ke-13 kepada Aparatur Sipil Negara. Investasi juga meningkat terutama investasi nonbangunan sejalan dengan kinerja ekspor yang positif dan berlanjutnya hilirisasi. Sementara itu, ekspor barang diprakirakan melambat sejalan ekonomi global yang melemah, sedangkan ekspor jasa tumbuh tinggi dipengaruhi oleh kenaikan kunjungan wisatawan mancanegara. Berdasarkan lapangan usaha, pertumbuhan ekonomi terutama ditopang Industri Pengolahan, Perdagangan Besar dan Eceran, serta Informasi dan Komunikasi. Sementara secara spasial, pertumbuhan ekonomi terutama ditopang oleh pertumbuhan wilayah Kalimantan dan Jawa yang masih kuat sejalan dengan terjadinya permintaan domestik. Dengan perkembangan tersebut, pertumbuhan ekonomi 2023 diprakirakan dapat mencapai kisaran 4,5-5,3%. Bank Indonesia akan terus memperkuat sinergi stimulus fiskal Pemerintah dengan stimulus makroprudensial Bank Indonesia untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, khususnya dari sisi permintaan.

Neraca perdagangan triwulan II 2023 mencatat surplus yang lebih rendah dipengaruhi oleh penurunan harga komoditas dan perlambatan ekonomi global. Sementara itu, ketidakpastian pasar keuangan global berdampak pada net outflows aliran modal asing dalam bentuk investasi portofolio pada triwulan II 2023 sebesar

1,3 miliar dolar AS. Namun demikian, pada triwulan III 2023 aliran modal asing hingga

21 Juli 2023 kembali masuk sehingga mencatat net inflows sebesar 0,3 miliar dolar AS. Posisi cadangan devisa Indonesia akhir Juni 2023 tercatat tinggi sebesar 137,5 miliar dolar AS, setara dengan pembiayaan 6,1 bulan impor atau 6,0 bulan impor dan pembayaran utang luar negeri Pemerintah, serta berada di atas standar kecukupan internasional sekitar 3 bulan impor. Ke depan, kinerja NPI pada 2023 diprakirakan akan tetap baik dengan transaksi berjalan terjaga dalam kisaran surplus 0,4% sampai dengan defisit 0,4% dari PDB. Neraca transaksi modal dan finansial diprakirakan juga tetap terjaga, ditopang oleh aliran masuk modal asing dalam bentuk Penanaman Modal Asing (PMA) maupun investasi portofolio, sejalan persepsi positif investor terhadap prospek perekonomian nasional.



Sumber : BPS, diolah

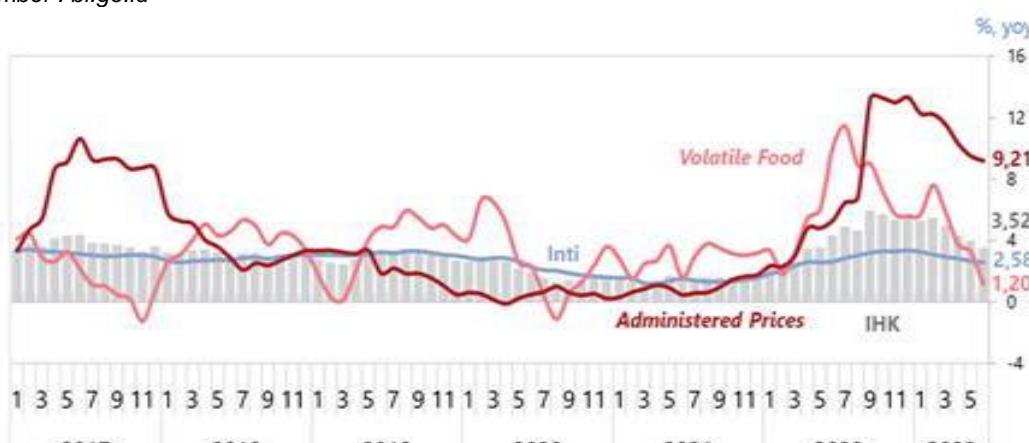
## B. INFLASI

Inflasi IHK pada bulan Juni 2023 tercatat 3,52% (yoy) sehingga berada di dalam sasaran  $3,0\pm1\%$ . Penurunan inflasi terjadi di semua kelompok. Inflasi inti Juni 2023 tercatat 2,58% (yoy), lebih rendah dibandingkan dengan inflasi pada bulan sebelumnya sebesar 2,66% (yoy) dipengaruhi oleh stabilitas nilai tukar, turunnya harga komoditas global, rendahnya dampak lanjutan dari inflasi volatile food, dan terkendalinya ekspektasi inflasi. Inflasi kelompok volatile food tercatat 1,20% (yoy), turun dari inflasi bulan sebelumnya yang sebesar 3,28% (yoy). Inflasi kelompok administered prices juga menurun dari 9,52% (yoy) menjadi 9,21% (yoy). Kembalinya inflasi ke dalam sasaran sebagai hasil positif dari konsistensi kebijakan moneter serta eratnya sinergi pengendalian inflasi pangan antara Bank Indonesia dan Pemerintah (Pusat dan Daerah) dalam TPIP dan TPID melalui penguatan GNPIP di berbagai daerah. Dengan perkembangan tersebut, Bank Indonesia meyakini inflasi tetap terkendali dalam kisaran  $3,0\pm1\%$  pada sisa tahun 2023 dan  $2,5\pm1\%$  pada 2024.

Rasio Alat Likuid terhadap Dana Pihak Ketiga (AL/DPK) tercatat tinggi, yakni 26,73% pada Juni 2023, sejalan dengan stance kebijakan likuiditas longgar Bank Indonesia. Perkembangan likuiditas tersebut berperan positif terhadap perkembangan suku bunga perbankan. Di pasar uang, suku bunga IndONIA cukup rendah yakni 5,61% pada 24 Juli 2023. Di pasar obligasi, imbal hasil SBN tenor jangka pendek tercatat 5,99%, sementara imbal hasil SBN tenor jangka panjang tercatat 6,22% pada tanggal yang sama. Di perbankan, suku bunga deposito 1 bulan dan suku bunga kredit pada Juni 2023 terjaga rendah, yaitu sebesar 4,14% dan 9,34%. Bank Indonesia terus memastikan kecukupan likuiditas untuk terjaganya stabilitas sistem keuangan dan meningkatnya kredit/pembiayaan guna berlanjutnya pemulihan ekonomi nasional.

Di tengah longgarnya sisi penawaran oleh tersedianya likuiditas, tingginya rencana penyaluran kredit, serta longgarnya standar penyaluran kredit/pembiayaan perbankan, korporasi cenderung mempercepat pelunasan kredit, dan berperilaku wait and see dalam meningkatkan rencana investasinya ke depan. Kredit perbankan pada Juni 2023 tumbuh sebesar 7,76% (yoY), terutama ditopang oleh sektor Jasa Dunia Usaha, Jasa Sosial, dan Pertambangan. Pembiayaan syariah juga tumbuh tinggi mencapai 17,09% (yoY) pada Juni 2023. Di segmen UMKM, pertumbuhan kredit terus berlanjut, yaitu mencapai 7,34% (yoY) pada Juni 2023. Bank Indonesia berkomitmen untuk terus mendorong penyaluran kredit/pembiayaan dari sisi penawaran perbankan dalam rangka mengakselerasi pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Untuk itu, kebijakan insentif likuiditas makroprudensial difokuskan pada sektor-sektor yang memiliki daya ungkit lebih tinggi bagi pertumbuhan ekonomi dan penciptaan lapangan kerja, khususnya pada sektor hilirisasi (minerba, pertanian, peternakan, dan perikanan), perumahan (termasuk perumahan rakyat), pariwisata, inklusif (termasuk UMKM, KUR, dan ultra mikro/UMi), serta ekonomi keuangan hijau. Bank Indonesia memprakirakan pertumbuhan kredit pada 2023 dalam kisaran 9-11% (yoY).

Sumber : bi.go.id



Sumber : BPS, diolah



## Laporan Penilaian

### III. LAPORAN PENILAIAN

#### A. PENILAIAN TANAH KOSONG

Properti yang dinilai adalah tanah saja dengan total LT. 12.588 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Lingkungan, Desa Tuksido, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo, Provinsi D.I. Yogyakarta.

##### A.1 IDENTIFIKASI LOKASI

Lokasi properti di Jalan Lingkungan, Desa Tuksido, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo, Provinsi D.I. Yogyakarta. Lokasi ini berada tidak jauh dari MI Al Falaah Muh Kalwiru kurang lebih berjarak 600 m. Akses jalan untuk menuju ke lokasi properti merupakan jalan aspal dengan kondisi baik.

Jalan yang berada di depan properti merupakan jalan sirtu dengan lebar ± 4 meter, dilengkapi dengan saluran air tertutup dan penerangan jalan serta daerah tersebut tidak berpotensi banjir.

Lokasi properti ini terletak pada titik koordinat : 7°53'00.8"S 110°15'26.1"E

##### A.2 DATA LINGKUNGAN

Properti berada di area persawahan. Bangunan - bangunan yang berdiri disekitar properti yang dinilai pada umumnya adalah bangunan rumah tinggal, sarana perdagangan, serta sarana pendidikan dengan kondisi rata-rata cukup baik (permanen) dan berpenghuni kebanyakan dari golongan ekonomi kelas menengah – atas.

Bangunan yang mudah dikenal dan terletak berdekatan dengan lokasi ini antara lain :

- Dekat dengan MI Al Falaah Muh Kalwiru
- Dekat dengan SD Negeri Asemcilik
- Dekat dengan Rusun DIY – Rusun MBR Tuksido

Fasilitas infrastruktur perkotaan seperti jaringan listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN), jaringan telepon dari Perusahaan Telekomunikasi (TELKOM) telah terpasang di sekitar lokasi ini dan sekitarnya.

Sarana/fasilitas masyarakat lainnya seperti pusat perbelanjaan (mini market), sarana pendidikan (sekolah), dan fasilitas sosial lainnya (tempat ibadah) dan kantor pemerintahan semuanya mudah dijangkau dan terletak tidak jauh dari aset yang dinilai.

### A.3 KONDISI PASAR PROPERTI

Pertumbuhan ekonomi DIY semakin solid di triwulan IV 2022. Ekonomi DIY triwulan IV 2022 tumbuh tinggi 5,53% (yoY), lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan ekonomi Nasional maupun Jawa, yang masing-masing tumbuh sebesar 5,01% (yoY) dan 4,78% (yoY). Meski demikian pertumbuhan ini termoderasi dibandingkan triwulan III 2022 yang sebesar 6,20% (yoY), terutama disebabkan oleh faktor based effect, sangat tingginya pertumbuhan triwulan III 2022 imbas penyebaran Covid-19 varian Delta di triwulan III 2021 yang menyebabkan sangat rendahnya PDRB pada periode tersebut.

Dari sisi permintaan, peningkatan aktivitas pariwisata didukung dengan penyaluran transfer dalam rangka menjaga daya beli masyarakat berdampak pada peningkatan penghasilan dan konsumsi swasta. Sejalan dengan itu, ekspektasi positif swasta terhadap perekonomian serta berlanjutnya pembangunan PSN berdampak pada peningkatan laju investasi di triwulan IV 2022. Pada triwulan IV 2022, komponen konsumsi rumah tangga dan investasi tumbuh berturut-turut 3,33% (yoY) dan 7,03% (yoY) lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan triwulan III 2022 yang tumbuh berturut-turut 3,12% (yoY) dan 4,57% (yoY). Sementara pengeluaran pemerintah tumbuh terbatas 1,05% (yoY) lebih tinggi dibandingkan triwulan sebelumnya 0,80% (yoY). Peningkatan tersebut didorong oleh meningkatnya realisasi APBD Pemerintah Daerah se-DIY yang mencapai 92,27%, serta realisasi belanja Pemerintah Pusat di DIY melalui APBN yang mencapai 99,66%.

Dari sisi Lapangan Usaha (LU), kinerja positif terjadi pada hampir seluruh LU. Meningkatnya mobilitas masyarakat yang terus berlanjut di triwulan IV mendukung kinerja positif LU terkait pariwisata khususnya LU Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum, LU Transportasi dan Perdagangan, serta LU Industri Pengolahan. Meski demikian, pertumbuhan lebih tinggi tertahan oleh kinerja negatif LU Pertanian, kehutanan, dan perikanan seiring dengan menurunnya produksi pertanian khususnya tanaman pangan imbas tingginya curah hujan. Di triwulan IV 2022, LU Pertanian, Kehutanan, dan Perkebunan terkontraksi -9,42% (yoY).

Berdasarkan dinamika secara keseluruhan tahun 2022, ekonomi DIY 2022 tumbuh 5,15%. Capaian ini lebih rendah dibandingkan pertumbuhan ekonomi DIY 2021 5,31% (yoY) maupun pertumbuhan Nasional 5,31% (yoY). Lebih rendahnya pertumbuhan ekonomi DIY 2022 dibandingkan 2021 lebih dipengaruhi oleh based effect tingginya pertumbuhan ekonomi DIY 2021 yang mencapai 5,58% (yoY) ditengah pertumbuhan ekonomi nasional yang hanya 3,66% (yoY). Dari sisi permintaan, perlambatan didorong oleh melambatnya kinerja investasi dampak dari tertundanya penyelesaian PSN. Dari sisi LU, tertundanya penyelesaian PSN berdampak pula pada melambatnya kinerja LU Konstruksi. Perlambatan lebih dalam tertahan oleh kinerja positif LU Penyediaan Akomodasi Makan dan Minum serta LU Transportasi dan Pergudangan.

Di tengah moderasi pertumbuhan ekonomi DIY triwulan IV 2022, tekanan inflasi menurun. Inflasi DIY pada triwulan IV 2022 tercatat pada level 6,49% (yoY), melandai dibandingkan triwulan III 2022 sebesar 6,81% (yoY). Menurunnya laju inflasi didukung oleh deflasi cabai merah dan cabai rawit seiring pengaturan pola tanam dan pengembangan pertanian off-season di DIY. Penurunan inflasi lebih dalam tertahan oleh inflasi bensin, bahan bakar rumah tangga, angkutan udara, beras, dan telur ayam ras. Beberapa faktor pendorong inflasi triwulan IV antara lain berlanjutnya dampak penyesuaian harga BBM, penurunan produksi tanaman pangan imbas tingginya curah hujan, serta peningkatan permintaan akhir tahun seiring tingginya intensitas pariwisata DIY.

Akselerasi pertumbuhan ekonomi DIY didukung kinerja intermediasi perbankan yang semakin kuat. Penyaluran kredit bank umum hingga triwulan IV-2022 mengalami pertumbuhan ditopang oleh berlanjutnya proses penyelesaian Proyek Strategis Nasional (PSN) dan meningkatnya optimisme Rumah Tangga. Perbaikan kinerja intermediasi ini didukung oleh likuiditas perbankan yang cukup dengan risiko kredit perbankan yang terjaga. Penyaluran kredit bank umum triwulan IV 2022 tumbuh tinggi 24,20% (yoY), meningkat dibandingkan triwulan III 2022 yang sebesar 10,05% (yoY). Peningkatan penyaluran kredit didorong oleh peningkatan penyaluran kredit kepada korporasi khususnya pada sektor konstruksi seiring pelaksanaan PSN. Sementara itu, peningkatan konsumsi masyarakat didukung oleh penurunan simpanan masyarakat khususnya jenis tabungan dan deposito serta pembiayaan perbankan untuk kredit multiguna. Tercatat di triwulan IV 2022 pertumbuhan simpanan melambat dari 7,92% (yoY) menjadi 6,21% (yoY).

Sejalan dengan termoderasinya perekonomian DIY di triwulan IV, aktivitas sistem pembayaran tunai maupun nontunai melambat. Pada Triwulan IV 2022, pertumbuhan jumlah uang tunai yang keluar dari Bank Indonesia (outflow) tumbuh tinggi meski mengalami perlambatan dari 53,52% (yoY) di triwulan III menjadi 21,67% (yoY). Demikian pula dengan pertumbuhan arus uang masuk ke Bank Indonesia (inflow), tercatat menurun dari 51,83% (yoY) menjadi 44,78% (yoY). Dengan perkembangan ini, secara netto, sejalan dengan peningkatan aktivitas konsumsi retail, terjadi net-outflow sebesar Rp 613 miliar atau tumbuh 38,51% (yoY). Sejalan dengan itu, transaksi melalui kliring dan RTGS melambat berturut dari -4,96% (yoY) dan 44,08% (yoY) di triwulan III menjadi -21,71% (yoY) dan 0,25% (yoY). Sementara itu peningkatan aktivitas konsumsi di triwulan IV juga terindikasi dari peningkatan pertumbuhan penggunaan kartu ATM untuk tujuan Tarik tunai dan belanja. Demikian pula, transaksi uang elektronik di DIY terus meningkat sejalan dengan semakin berkembangnya transaksi digital di masyarakat dan semakin luasnya penggunaan QRIS.

Perbaikan kinerja perekonomian DIY berdampak pada perbaikan kesejahteraan masyarakat. Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT) di DIY mengalami penurunan. TPT DIY pada Agustus 2022 tercatat 4,06%, lebih rendah dari angka Agustus 2021 sebesar 4,56%. Angka TPT tersebut berada di bawah nasional yang tercatat 5,86%, yang juga menurun dari angka Agustus 2021 sebesar 6,49%. Persentase penduduk miskin DIY menurun meski relatif tinggi, yaitu tercatat menurun dari 11,91% di bulan September 2021 menjadi 11,49% di bulan September 2022. Meski demikian, jika dibandingkan dengan posisi Maret 2022, persentase penduduk miskin di DIY meningkat dari 11,34%. Secara umum, peningkatan persentase penduduk miskin September 2022 terjadi di seluruh wilayah Indonesia termasuk DIY terutama sebagai dampak dari peningkatan inflasi 2022. Kesejahteraan kelompok penduduk miskin semakin baik pula. Rata-rata pengeluaran penduduk miskin semakin mendekati garis kemiskinan terindikasi dari Indeks Kedalamann Kemiskinan (P1) yang semakin rendah disertai penurunan kesenjangan pendapatan di antara penduduk miskin yang terindikasi dari penurunan indeks Keparahan Kemiskinan (P2).

Berpijak dari perkembangan di atas dan risiko ke depan, perbaikan ekonomi DIY diperkirakan akan terus berlanjut selama 2023. Peningkatan mobilitas masyarakat diperkirakan berlanjut dan berdampak pada peningkatan sektor-sektor terkait pariwisata serta Konsumsi Rumah Tangga. Seiring dengan hal tersebut, sektor konstruksi dan investasi akan tumbuh positif sejalan dengan penyelesaian PSN. Pertumbuhan juga akan didukung oleh terjadinya daya beli seiring inflasi yang akan kembali berada pada range target 3+/-1% serta kondisi sektor keuangan yang cukup kuat untuk mendukung berjalannya fungsi intermediasi perbankan. Berdasarkan

pertimbangan tersebut, pada 2023 ekonomi DIY akan tumbuh pada kisaran proyeksi 4,6 – 5,4% (yoj).

Sumber: bi.go.id

#### **A.4 DATA TANAH**

Tanah yang dinilai adalah sebidang tanah seluas 12.588 m<sup>2</sup>, yang dilengkapi dokumen pendukung 2 (Dua) buah Sertifikat Hak Milik. Data sertifikat tersebut kami uraikan sebagai berikut :

No.	Sertifikat		Gambar Situasi No / Tanggal	Nama Pemegang Hak, Terakhir tercatat atas nama	Luas (m <sup>2</sup> )
	HM No.	Diterbitkan Tanggal			
1.	01504	31-10-2005	00526/TUKSONO/2005 19-07-2005	JATMIKO FEBIANTO PUTRO	6.683
2.	01971	24-12-2005	01002/TUKSONO/2005 17-12-2005	JATMIKO FEBIANTO PUTRO	5.905
<b>T O T A L</b>					<b>12.588</b>

Data Sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kulon Progo. Data tersebut di atas kami kutip dari fotocopy sertifikat yang kami terima.

Nama yang tercantum di dalam sertifikat (Jatmiko Febianto Putro) merupakan keluarga dari Pemegang Saham dan Komisaris dari PT. Janu Putra Sejahtera.

Batas-batas tanah dari lokasi aset yang dinilai adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Kosong
- Sebelah Timur : Jalan Lingkungan
- Sebelah Selatan : Tanah Kosong
- Sebelah Barat : Jalan Lingkungan

Sebagaimana terlihat dalam gambar situasi tanah dan hasil peninjauan ke lokasi, properti tersebut mempunyai bentuk tanah beraturan dengan posisi di tengah. Permukaan tanah umumnya di lebih tinggi dengan permukaan jalan didepan lokasi.

#### **A.5 PEMANFAATAN TANAH**

Di atas tapak tanah ini saat dilakukan inspeksi merupakan tanah kosong.

#### **A.6 ANALISA PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK**

Penggunaan tertinggi dan terbaik (Highest and Best Use/HBU) didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diijinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

Dari uraian di atas dan memperhatikan perkembangan daerah sekitarnya serta peruntukan yang telah ditentukan oleh Pemerintah daerah setempat, maka penggunaan tanah saat ini adalah pemanfaatan tertinggi dan terbaik.

## A.7 PENILAIAN

Pada bagian ini diuraikan mengenai pendekatan dan metode yang dipakai dalam melakukan penilaian properti ini. Untuk penilaian objek berupa tanah sesuai POJK No. 28/POJK.04/2021 Pasal 45 kami tidak menggunakan Pendekatan Biaya, tetapi menggunakan Pendekatan Pasar.

OBJEK YANG DINILAI	PENDEKATAN PENILAIAN DAN METODE PENILAIAN YANG DIGUNAKAN	ALASAN PENGGUNAAN
Tanah	Pendekatan Pasar dan Metode Perbandingan Data Pasar	Digunakan karena tersedianya data pasar yang memadai, sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian.

Untuk penilaian properti ini kami menggunakan Pendekatan Pasar (*Market Approach*) dengan Metode Perbandingan Data Pasar (*Direct Comparison Method*) adalah metode yang didasarkan atas perbandingan data-data Transaksi / harga penawaran dari properti lain yang sejenis dan terletak di sekitar lokasi yang dinilai (atau lokasi pengganti di areal yang sama).

Estimasi untuk menentukan indikasi nilai dilakukan dengan membandingkan data pasar berupa penawaran atau transaksi yang terjadi atas beberapa aset/aset sejenis dan kemudian melakukan analisa hubungan korelasi dari faktor-faktor yang berpengaruh untuk menentukan nilai aset yang menjadi objek penilaian. Apabila aset/ asset yang dinilai mempunyai faktor yang lebih baik dari data, maka penyesuaianya berupa nilai (positif), sebaliknya bila aset/ aset yang dinilai mempunyai faktor yang kurang dari data, maka penyesuaianya adalah pengurangan nilai (negatif).

### A.7.1 Data Pembanding

Data pembanding yang kami dapatkan di sekitar aset adalah sebagai berikut :

<b>Data 1</b>	Jenis properti	:	Tanah Kosong
	Alamat	:	Tuksono, Sentolo, Kulon Progo
	Luas tanah / luas bangunan	:	$\pm 711 \text{ m}^2 / \pm - \text{m}^2$
	Bentuk tanah	:	Beraturan
	Harga Penawaran	:	Rp. 302.175.000,-
	Surat Tanah	:	SHM
<b>Data 2</b>	Jenis properti	:	Tanah Kosong
	Alamat	:	Tuksono, Sentolo, Kulon Progo
	Luas tanah / luas bangunan	:	$\pm 415 \text{ m}^2 / \pm - \text{m}^2$
	Bentuk tanah	:	Beraturan
	Harga Penawaran	:	Rp. 188.750.000,-
	Surat Tanah	:	SHM
<b>Data 3</b>	Jenis Properti	:	Tanah Kosong
	Alamat	:	Tuksono, Sentolo, Kulon Progo
	Luas tanah / luas bangunan	:	$\pm 1.366 \text{ m}^2 / \pm - \text{m}^2$
	Bentuk tanah	:	Beraturan
	Harga Penawaran	:	Rp. 1.161.100.000,-
	Surat Tanah	:	SHM

Berdasarkan perbandingan data pasar di atas, maka kami berpendapat bahwa Indikasi *Nilai Pasar* tanah tersebut diatas adalah :

**Rp. 5.286.960.000,-**

**(Lima Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah)**

#### **A.7.2 Faktor Penyesuaian**

Besarnya penyesuaian tersebut akan sangat tergantung pada jenis aset dan data pembanding yang tersedia. Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian akan berbeda-beda pada tiap jenis aset. Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam penilaian dijelaskan pada masing masing penilaian objek.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan justifikasi perbandingan sebagai berikut:

- Faktor Lokasi, meliputi pertimbangan pada aksesibilitas, fasilitas infrastruktur, prospek pengembangan, tingkat hunian dan keadaan lingkungan secara keseluruhan.
- Faktor Luas, sehubungan dengan liquiditas (tingkat kemudahan) penjualan.
- Faktor Bentuk, meliputi denah, frontage dan posisi tanah.
- Faktor Kondisi Fisik, meliputi keadaan fisik tanah secara keseluruhan.
- Faktor Status Kepemilikan dengan perbandingan antara Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Lain-lainnya.
- Dan lain lain faktor yang dapat mempengaruhi nilai, seperti adanya keterpaksaan atas suatu transaksi dan lain lain.
- Faktor Waktu, yaitu kemungkinan perbedaan harga antara waktu penawaran/transaksi dengan indikasi harga pada saat penilaian.

Kami juga mengidentifikasi beberapa faktor penambah dan faktor pengurang dari aset yang dinilai.

**Faktor Penambah:**

- - -

**Faktor Pengurang:**

- - -

#### A.8 KESIMPULAN NILAI PASAR

Kesimpulan *Nilai Pasar* dari aset tersebut, dalam kepemilikan yang sah, dan sesuai dengan asumsi dan syarat pembatasan yang kami lampirkan dalam laporan penilaian ini, adalah sebesar:

NO.	OBYEK PENILAIAN	NILAI PASAR (Rp.)
<b>I.</b>	<b>Tanah Kosong</b> Jalan Lingkungan, Desa Tuksono Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo Provinsi D. I. Yogyakarta.	
<b>A.</b> 1.	<b>Tanah</b> Tanah	12.588 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>5.286.960.000</b>

Setelah mempertimbangkan secara seksama atas semua data-data dan faktor lain yang erat hubungannya dengan penilaian ini, maka kami berpendapat bahwa *Nilai Pasar* properti tersebut pada tanggal **penilaian** adalah :

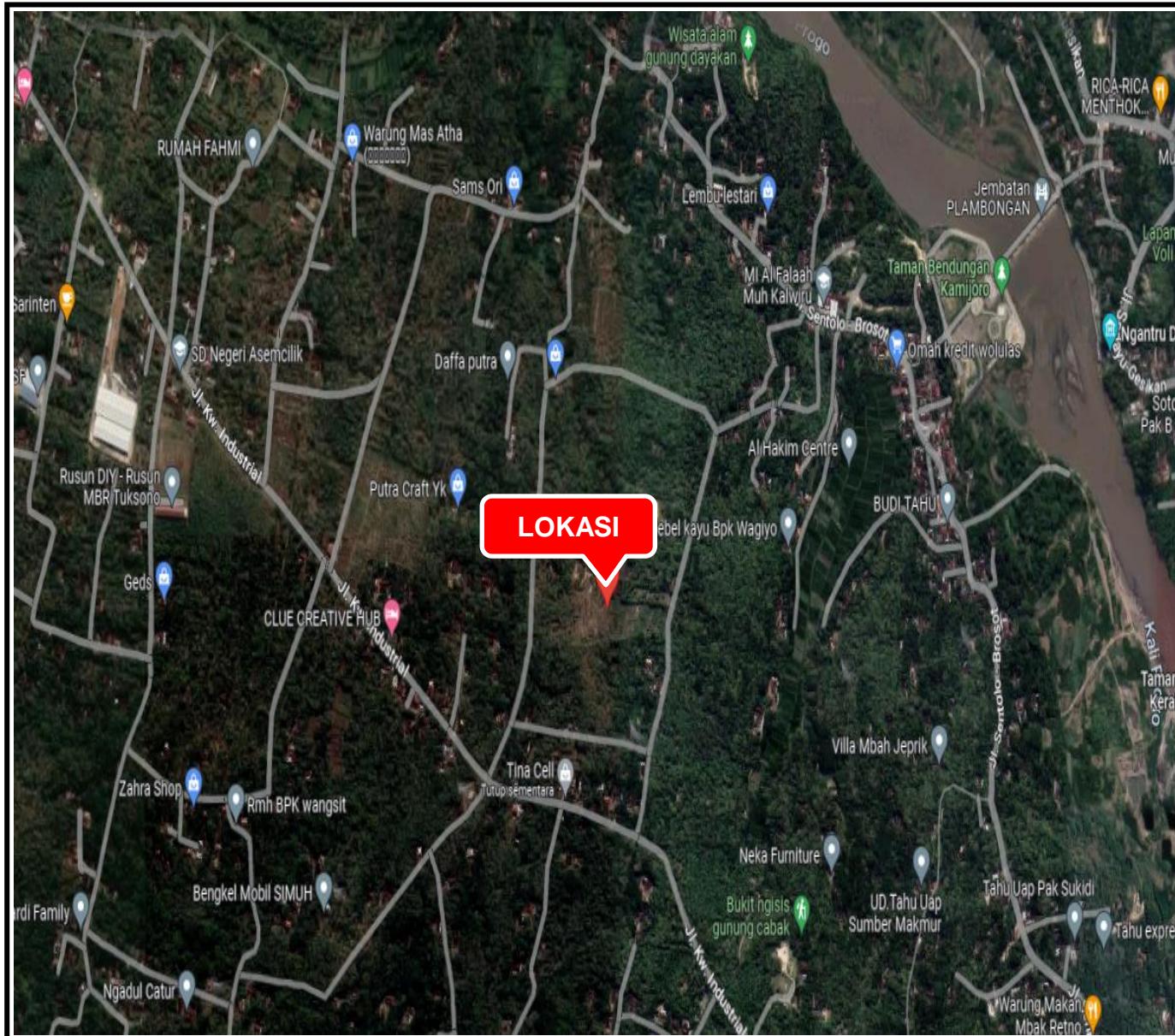
**Nilai Pasar :**

===== Rp. 5.286.960.000,- =====

**(Lima Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah)**



Lampiran  
Peta Lokasi  
Gambar Situasi Tanah  
Foto-foto Properti



## KETERANGAN

UTARA



## PROYEK PENILAIAN PROPERTI

Atas Nama  
PT. Janu Putra Sejahtera

Lokasi di  
Jalan Lingkungan, Desa Tuksono  
Kecamatan Sentolo  
Kabupaten Kulon Progo  
Provinsi D.I. Yogyakarta

Dipersiapkan Oleh :



Kantor Jasa Penilai Publik  
ANDI TIFFANI DAN REKAN

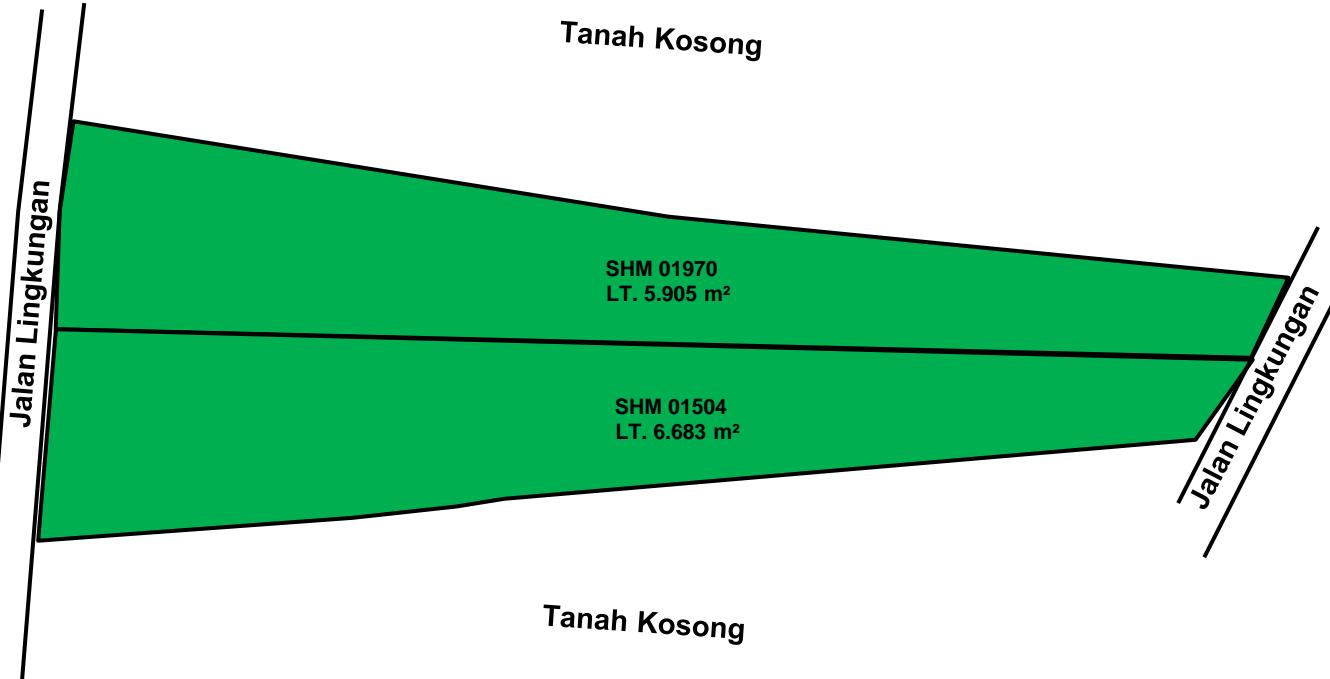
Digambar :

Diperiksa :

Skala : NTS

No. Gambar : 1

## PETA LOKASI



**KETERANGAN**

**UTARA**



**PROYEK PENILAIAN PROPERTI**

Atas Nama  
**PT. Janu Putra Sejahtera**  
Lokasi di  
Jalan Lingkungan, Desa Tuksono  
Kecamatan Sentolo  
Kabupaten Kulon Progo  
Provinsi D.I. Yogyakarta

Dipersiapkan Oleh :



Kantor Jasa Penilai Publik  
**ANDI TIFFANI DAN REKAN**

Digambar :

Diperiksa :

Skala : NTS

No. Gambar : 2

**SITUASI TANAH**



Tampak Depan Aset



Tampak Jalan Depan Aset



Tampak Batas Kiri Aset



Tampak Batas Kanan Aset

## KETERANGAN

### FOTO EXISTING

### PROYEK PENILAIAN PROPERTI

Atas Nama  
**PT. Janu Putra Sejahtera**  
Lokasi di  
Jalan Lingkungan, Desa Tuksono  
Kecamatan Sentolo  
Kabupaten Kulon Progo  
Provinsi D.I. Yogyakarta

Dipersiapkan Oleh :



Kantor Jasa Penilai Publik  
**ANDI TIFFANI DAN REKAN**

Digambar :

Diperiksa :

Skala : NTS

No. Gambar : 3

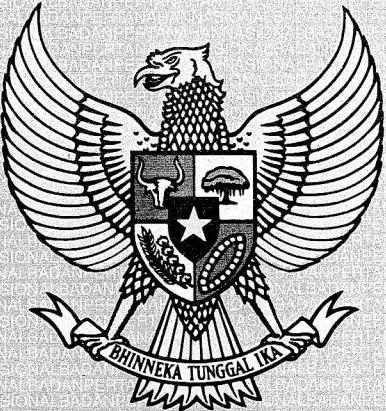
### FOTO PROPERTI



**Lampiran**  
**Sertifikat**

AW 114691

# BADAN PERTAHANAN NASIONAL



## SERTIPIKAT (TANDA BUKTI HAK)

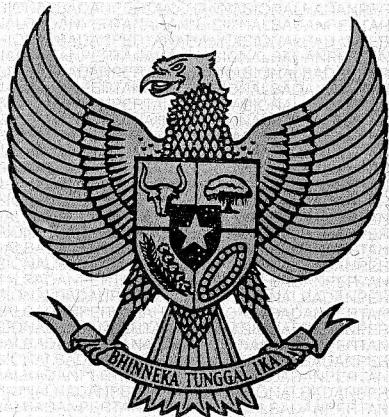


**KANTOR PERTAHANAN  
KABUPATEN / KOTAMADYA**

**KULON PROGO**

1	3	•	0	3	•	0	6	•	0	3	•	1	•	0	1	5	0	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## SERTIPIKAT

HAK : ..... MILIK No. 01504 .....

**PROPINSI** : ..... DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA .....

**KABUPATEN / KOTAMADYA** : ..... KULONPROGO .....

**KECAMATAN** : ..... SENTOLO .....

**DESA / KELURAHAN** : ..... TUKSONO .....

DAFTAR ISIAN 307  
11680 /200 2005  
No. ....  
DAFTAR ISIAN 208  
07238 /200 2005  
No. ....

**KANTOR PERTANAHAN**  
**KABUPATEN / KOTAMADYA**  
KULONPROGO

..... AW..114691.....

1	3	0	3	0	6	0	3	•	1	•	0	1	5	0	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**PENDAFTARAN - PERTAMA**

<p>a) HAK : <b>MILIK</b> No. : <b>01504</b> Desa / Kel.: <b>TUKSONO</b> Tgl. berakhirnya hak :</p>	<p>f) NAMA PEMEGANG HAK <b>NY. KASIWEM</b> <i>72/12</i></p>
b) NIB <b>13.03.06.03.01519</b> Letak Tanah <b>Pedukuhan Kaliwiru</b>	<p>Tanggal lahir / akta pendirian <b>31-12-1950</b></p>
c) ASAL HAK <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Konversi</li> <li>2. Pemberian hak</li> <li>3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang</li> </ol>	<p>g) PEMBUKUAN ..... Kulonprogo ..... Tgl. .... 31-10-2005 ..... Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya ..... Kulonprogo .....</p>
d) DASAR PENDAFTARAN <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Daftar Isian 202 Tgl. <b>27-09-2005</b> No. <b>01099/2005</b></li> <li>2. Surat Keputusan Tgl. No.</li> <li>3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. No.</li> </ol>	<p>ttd.  Ir. DJOKO SRIWIYANTO ..... NIP. <b>010082591</b></p>
e) SURAT UKUR <p>Tgl. <b>19-07-2005</b> No. <b>00526/TUKSONO/2005</b> Luas. <b>6.683 M2</b></p>	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT ..... Kulonprogo ..... Tgl. .... 31-10-2005 ..... Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya ..... Kulonprogo .....</p>
i) PENUNJUK <p>No. Pendaftaran : <b>02181/2005</b> ; No.DI.301 : <b>04504/2005</b> Asal Hak Adat : Leter C No. 1251 Persil 111 Klas P.VI Keterangan Riwayat Tanah No.: <b>217/WR/VI/2005</b> Tanggal : <b>12-06-2005</b> Pengumuman No.: <b>01095/2005</b> Tanggal : <b>26-07-2005</b> Surat Pernyataan Warisan dan Surat Pernyataan PHW Tgl. <b>11-06-2005</b></p>	 <p>NIP. <b>010082591</b></p>

## **PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA**

Halaman :

1	3	•	0	3	•	0	6	•	0	3	•	1	•	0	1	5	0	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

AW 114691

NIB : 13.03.06.03.01519  
 Leter C 1251/111/P.VI

**SURAT UKUR**

Nomor : .0.0.5.2.6./TUKSONO/2000.05

**SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM**

Propinsi : .....Daerah.Istimewa.Yogyakarta.....

Kabupaten / Kotamadya : Kulonprogo.....

Kecamatan : .....Sentolo.....

Desa / Kelurahan : .....TUKSONO..... Pedukuhan Kaliwiru.....

Peta : ....Dasar.Tuksono..... Nomor Peta Pendaftaran : .....

Lembar : 4.2..05.8..12.. Kotak : .08./09.....

Keadaan Tanah : ..Sebidang.tanah.pekarangan.....

Tanda-tanda batas : ....Tugu beton I.s/d IV berdiri pada batas dan telah memenuhi Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala RPN No.3 Tahun 1997.

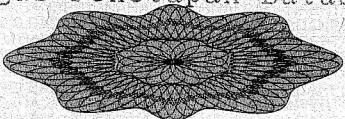
Pasal 22 Ayat 1e.....

Luas : ..6.683.M<sup>2</sup>.....

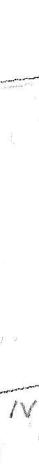
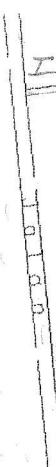
( Enam ribu enam ratus delapan puluh tiga meter persegi....)

Penunjukan dan penetapan batas : ....Batas-batas ditunjukkan oleh :

1. Ny. Kasiyem
2. Mariyem
3. Mat Kasirin
4. Salamun
5. Sudi Pri Wasono ( Dukuh Kaliwiru )
6. Bambang Iswahyudi ( Petugas Penetapan Batas ).



SKALA 1 : .....1000.....



Sawah

01519

Sawah

PENJELASAN :

batas tanah ini



lain - lain : .....Bekas..Hak..Milik..Adat..Leter..C..No....1251/111/P.VI..Desa.....

TUKSONO.....

Daftar Isian 302 tgl. ....21-06-2005..... No. ....02236/2005.....

Daftar Isian 307 tgl. ....19-07-2005..... No. ....06447/2005.....

No .Pendaftaran : 02181/2005

UNTUK SERTIPIKAT

31 OCT 2005

KULONPROGO Tgl. ....200..

Kulonprogo Tgl. ....19 - 07 - 2005

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Kulonprogo.....

ttd.

H. THOMAS RAMELAN, SH.

NIP 010073803



Pemisahan

Lihat surat ukur Penggabungan Nomor : ..... / 200.. Nomor hak : .....  
Pengganti

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : ..... / 200.... Nomor hak .....





# PENDAFTARAN - PERTAMA

a) HAK MILIK

No. : 01971

Desa / Kel: TUKSONO

Tgl. berakhirnya hak :

b) NIB 13.03.06.03.02594

Letak Tanah

Wonobromo

c) ASAL HAK

1. Konversi Hak Adat

2. Pemberian hak

3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang

d) DASAR PENDAFTARAN

1. Daftar Isian 202

Tgl. 17-12-2005

No. 052/BA/AJD/XII/2005

2. Surat Keputusan

Tgl. 17-12-2005

No.

3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang

Tgl. 17-12-2005

No.

e) SURAT UKUR

Tgl. 17-12-2005

No. 01002/TUKSONO/2005

Luas. 5.905 M<sup>2</sup>

f) NAMA PEMEGANG HAK

12-1958

MARYEM (13-06-1957)

Tanggal lahir / akta pendirian

1/2/12

/03

g) PEMBUKUAN

Kulonprogo

24-12-2005

Tgl.

tu Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten / Kotamadya

Ketua Panitia Ajudikasi

Nomor : 1303-02

TUGAS DWI PADMA, SH

NIP 010103816

h) PENERBITAN SERTIPIKAT

Kulonprogo

24-12-2005

Tgl.

tu Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten / Kotamadya

Kulonprogo

Ketua Panitia Ajudikasi

Nomor : 1303-02

TUGAS DWI PADMA, SH

NIP 010108816

i) PENUNJUKAN

Hak Adat : Leter C.2675 Persil 111 Klas P.III

Pengumuman No.: 036/AJD/XI/2005

Tanggal : 17-11-2005



REPUBLIC OF INDONESIA

PERTANAHAN KULONPROGO

REPUBLIC OF INDONESIA

## PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

Tanggal Pendaftaran  
No. Daftar Isian 307  
No. Daftar Isian 208

Sebab perubahan

Verifikasi Sertipikat

Dengan buku  
Jual Beli Kepada

Surat Perintah Kabupaten

dan Proses

JUAL BELI

Berdasarkan Akta

Jual Beli Nomor

20/2012 Tanggal

14.03.2012 yang

dibuat oleh SRI

MURAENI, SH

selaku PPAT

2956 / 2012

02 - 03 - 2012

JATMIKO

FEBIANTO PUTRO

1842/2012

15/02/1978

Tgl. 21/03/2012

Tgl. 21/03/2012

Nama yang berhak  
dan  
Pemegang hak lain-lainya

Tanda tangan Kepala kantor

dan Cap Kantor

Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahanan

DI.307.Nomor 33334 / 2015, tanggal 23.OCT.2015

REPUBLIC OF INDONESIA

KABUPATEN MAGETAN

Pertanahan

Kabupaten Magetan

Provinsi Jawa Timur

NIP. 196501241986031003

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

23.10.15

AZ 212999

**DAFTAR ISIAN 207**

13 • 03 • 06 • 03 • 1 • 01971

**NIB :** 13.03.06.03.02594

**SURAT UKUR**

Nomor : ..... / 200 .....  
01002 / Tuksno / 2005

**SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM**

Propinsi : ..... Daerah Istimewa Yogyakarta

Kabupaten / Kotamadya : ..... Kulonprogo

Kecamatan : ..... Sentolo

Desa / Kelurahan : ..... Tuksno, Dusun Wonobroto

Peta : ..... Pendaftaran Nomor Peta Pendaftaran : 49.1-42.058-12-8

Lembar : ..... Kotak ..... F.4

Keadaan Tanah : ..... Sebidang tanah pekarangan

Tanda-tanda batas : ..... Patok-patok batas berdiri di atas batas dan telah memenuhi Ketentuan Pasal 22

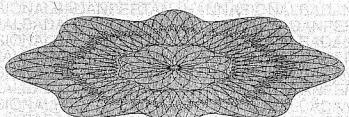
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Luas : ..... 5905 m<sup>2</sup>. ( Lima ribu sembilan ratus lima meter persegi )

Penunjukan dan penetapan batas : ..... 1) Mariyem ( pemilik tanah dengan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan )

2) Ponimin ( Dukuh Wonobroto ) 3) Rusnoto. L.T. A.Ptnh. ( Satgas Ajudikasi No. 13.03-02 )

4) Bambang ( Satgas Pengukuran PT. Titimatra Tujutama )



SKALA 1 : 2000



PENJELASAN :

batas tanah ini

Hal lain - lain : ..... Letter C. 2675 Persil 111 P. III

Daftar Isian 302 tgl. .... No. ....

Daftar Isian 307 tgl. .... No. ....

UNTUK SERTIPIKAT

..... Kulonprogo.... Tgl. 17 - 12 - 200.2005

Kulonprogo, Tgl. 24 - 12 - 200.2005 a.n. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten / Kotamadya

Kulonprogo

Ketua Panitia Ajudiikasi

Nomor : 13.03-02

TUGAS DWI PADMA, S.H.

NIP 010 108 816

Kantor Pertanahan

Kabupaten / Kotamadya

Kulonprogo

Ketua Panitia Ajudiikasi

Nomor : 13.03-02

ttd.

..... TUGAS DWI PADMA, S.H.

NIP 010 108 816

Pemisahan

Lihat surat ukur Penggabungan Nomor : ..... / 200.. Nomor hak : .....

Pengganti

Dikeluarkan surat ukur

Tanggal	Nomor	L u a s	Nomor hak	Sisa luas

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : ..... / 200.... Nomor hak .....