

About Us



- Established in 2011
- Focuses on risk management, governance, compliance, audit, IT, human capital, soundness, and regulatory issues
- Menara Rajawali Building, 7th Floor
Jl. DR. IAAG Agung, Mega Kuningan
Jakarta Selatan 12950
- Golden Plaza Fatmawati District
Jl. RS. Fatmawati No. 15 Blok E No. 47
Jakarta Selatan 12420



Clients

MULTIFINANCE
113



BANK
103

INSURANCE
137

OTHERS INSTITUTION
239



Non
Consultancy

Ifa 0812 1123 7846	Herdy 0888 0908 3293
Galuh 0822 1328 6285	Ghilang 0851 5815 1169

Services

IN-HOUSE TRAININGS

> 100.000 people
> 500 classes

WORKSHOP & SEMINARS

> 500 events
national & international



CONSULTANCIES

> 150 projects

ED LEARNING

mobile & desktop version
> 1000 exercises



Consultancy

Eldi
0852 1611 0002

COLLATERAL VALUATION

Risk
Management
Guard

Day 2: Piski Engelina

COLLATERAL VALUATION

*“The Act or Process of
Estimating Value”*

PISKI **ENGELINA**

نَ وَدْبُعَتْ هَاهِيَ إِمْنَاكُ نِإِلَّٰٓ أَتَ
مَعَنْ اورُكْشَأْوَابِي طَلَالَ حَ
لَلَّٰٓ أَمْكَقَرَرَ امَّمَأْوَالَكَفَ

“Maka makanlah yang halal lagi baik dari rezeki yang telah diberikan Allah kepadamu; dan syukurilah nikmat Allah, jika kamu hanya kepada-Nya saja menyembah”. (Q.S. An-Nahl: 114)



PENDAHULUAN

PROSES PENILAIAN

KONSEP DAN TEORI
DASAR PENILAIAN

CONTOH LPA
INTERNAL

TATA KOTA DAN
PERENCANAAN
BANGUNAN

TANAH HELIKOPTER

CONTOH LPA
EKSTERNAL

Q \$ A

"AGENDA MATERI

COLLATERAL VALUATION

PENDAHULUAN

PROSES PENILAIAN

KONSEP DAN TEORI
DASAR PENILAIAN

CONTOH LPA
INTERNAL

TATA KOTA DAN
PERENCANAAN
BANGUNAN

TANAH HELIKOPTER

CONTOH LPA
EKSTERNAL

Q \$ A

“AGENDA MATERI

COLLATERAL VALUATION

“VALUATION

PROCESS

Prosedur sistematis yang menjadi panutan Penilai Properti untuk memberikan **jawaban** terhadap pertanyaan pemberi tugas tentang **Nilai suatu Properti**

COLLATERAL

Second way out dalam proses analisa pembiayaan, harus **diverifikasi dan dinilai** secara tepat dan independent.

PENDAHULUAN

PROSES PENILAIAN

KONSEP DAN TEORI
DASAR PENILAIAN

CONTOH LPA
INTERNAL

TATA KOTA DAN
PERENCANAAN
BANGUNAN

TANAH HELIKOPTER

CONTOH LPA
EKSTERNAL

Q \$ A

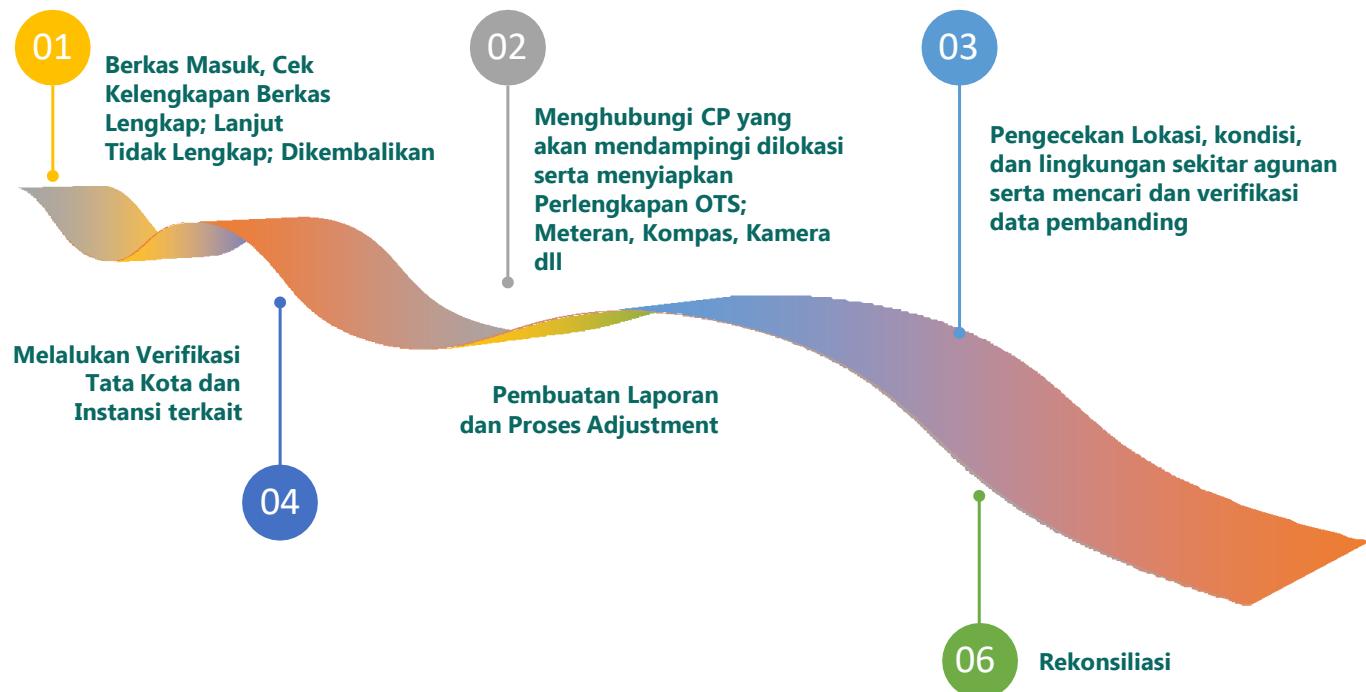
"AGENDA MATERI

COLLATERAL VALUATION



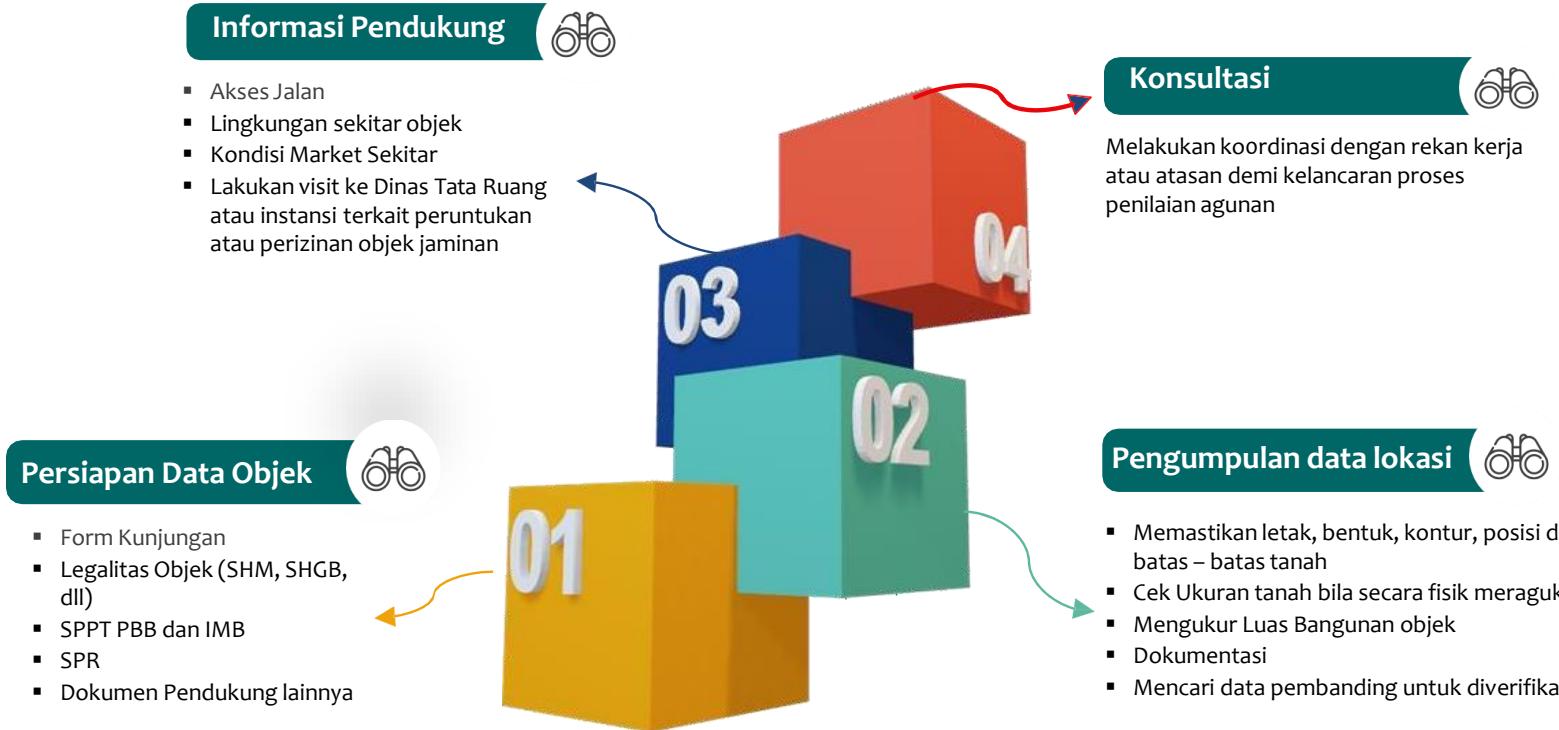
1

ALUR PROSES PENILAIAN



2

PROSES SURVEY OTS



3

LANGKAH MENTUKAN NILAI PASAR

1

Pengumpulan Data Pembanding

Mencari data pembanding yang paling mirip atau **apple to apple** dengan objek penilaian, sehingga proses penyesuaian tidak menjadi terlalu rumit,

2

Verifikasi data Pembanding

Melakukan **verifikasi** (dilokasi, by phone, dll) kepemilikan data pembanding (pemilik langsung, agent, marketing, dllnya, dan memastikan data pembanding “layak” dijadikan data pembanding

3

Menetapkan Satuan dan Unsur Pembanding

Satuan pembanding tergantung dari jenis objeknya (Ruko, apartemen, kondominium, gedung kantor: /m² bangunan, Rumah tinggal, tanah kavling, satuan pembandingnya: /m² tanah. **Unsur Pembanding** adalah faktor-faktor dari properti yang menyebabkan terjadinya perbedaan nilai pasar antara properti yang satu dengan yang lain, lokasi, Aksesibilitas, posisi, luas tanah, dll.

4

Melakukan Penyesuaian dan Rekonsiliasi

Upaya penting yang perlu dilakukan agar harga jual [penawaran] dari properti pembanding mendekati **sama dengan nilai objek penilaian**. Properti pembanding yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapat penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya. **Rekonsiliasi** adalah suatu proses **pembobot** / **pembebanan** terhadap data pembanding yang digunakan didalam menentukan nilai Objek.

5

Kesimpulan Nilai

Kesimpulan nilai diperoleh melalui proses analisa dan penyesuaian. Pengaruh utama Kesimpulan nilai adalah Data pembanding yang digunakan untuk **menentukan kesimpulan nilai**.

4

PROSES PENILAIAN

LINGKUP PENUGASAN (Scope of Work)					
DEFENISI PENUGASAN/IDENTIFIKASI MASALAH					
Identifikasi Klien & Pengguna	Penentuan Tujuan Penilaian	Penentuan Dasar	Identifikasi Objek Penilaian	Tanggungan	Asumsi & Kondisi Pembatas
una laporan	Nilai	IMPLEMENTASI	alan		
PENGUMPULAN DAN PEMILIHAN DATA					
DATA UMUM		DATA KHUSUS		DATA PERMINTAAN & PENAWARAN	
Wilayah, kota dan lingkungan (<i>Neighborhood</i>)		Data properti yang dinilai		Data perbandingan (Transaksi, Penawaran, Sewa, Tingkat Hunian, Income)	
ANALISIS DATA					
Analisis Pasar		Analisis HBU (Penggunaan Tertinggi dan Terbaik)			
Permintaan dan Penawaran		Tanah alam keadaan Kosong			
Studi Pasar		Properti dikembangkan			
PENDEKATAN PENILAIAN					
Pendekatan Pasar	Pendekatan	Pendekatan Biaya			
REKONSILIASI PENILAIAN DAN OPINI NILAI AKHIR					
PELAPORAN PENILAIAN					

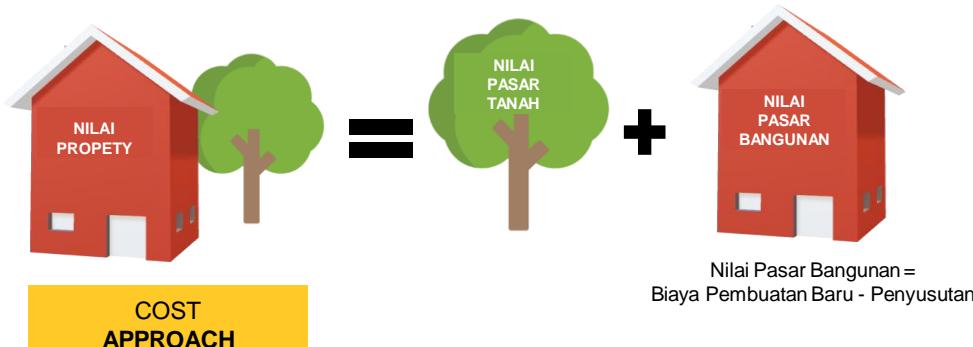
5

METODE PENDEKATAN PENILAIAN



MARKET DATA APPROACH

Membandingkan Kelebihan dan Kekurangan (Obyek vs Pembanding) - **ADJUSTMENT**



MARKET DATA APPROACH (PERBANDINGAN DATA PASAR):

Berdasarkan pada data data harga jual property atau kendaraan yang sejenis atau *apple to apple*.

COST APPROACH (PENDEKATAN BIAYA) :

Menentukan harga bangunan per meter bangunan sesuai dengan nilai pasar yang akan dibiayai setelah dikurangi penyusutan..

INCOME APPROACH (PENDEKATAN PENDAPATAN):

Berdasarkan pada pendapatan yang dihasilkan objek agunan.



Penilai perlu melakukan analisis pemanfaatan **tertinggi dan terbaik (HBU)** dimana setelah data dikumpulkan, selanjutnya di analisis. Penilai dapat menentukan **penggunaan yang potensial** dari tapak tanah yang dinilai dengan memperhatikan empat variabel utama meliputi : aspek **teknik**, aspek **legal**, aspek **ekonomi**, dan **nilai yang tertinggi**.

Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

6

PENYUSUTAN DEPRESIASI

“Suatu kerugian nilai yang dialami suatu properti yang disebabkan oleh adanya kerusakan fisik dan / atau kemunduran ekonomi dan fungsinya”



Kerusakan Fisik (*Physical Deterioration = FD*) Internal

Berkurangnya nilai akibat dari kualitas bahan dan akibat pemakaian

Kemunduran Fungsi (*Functional Obsolescence = KG*) Internal

Kerugian nilai akibat dari perencanaan yang kurang baik, ketidak seimbangan yang berkaitan dengan ukuran, bentuk, dan lain-lain

Kemunduran Ekonomi (*Economic Obsolescence = KE*) Eksternal

Kerugian nilai yang diakibatkan oleh faktor-faktor dari luar properti yaitu perubahan sosial, peraturan-peraturan pemerintah, peraturan pembatasan, peruntukan dan lain-lain.

6

PENYUSUTAN DEPRESIASI



Kondisi Bangunan sangat dipengaruhi pemeliharaannya

- Pemeliharaan yang jelek menyebabkan kondisi bangunan cepat menjadi jelek
- Pemeliharaan yang baik menyebabkan kondisi bangunan tetap baik

Jadi dapat dikatakan adanya korelasi antara pemeliharaan dan umur efektif bangunan:

- Pemeliharaan yang jelek, umur efektif nampak lebih tua
- Pemeliharaan baik, umur efektif nampak lebih muda
- Pemeliharaan normal, umur efektif sama dengan umur sebenarnya

6

UMUR EKONOMIS

BANGUNAN RUMAH TINGGAL		
1	Bangunan kelas Sangat Sederhana	10 tahun
2	Bangunan kelas Sederhana	20 tahun
3	Bangunan kelas Menengah	30 tahun
4	Bangunan kelas Menengah-Mewah	40 tahun
5	Bangunan kelas Mewah	50 tahun

BANGUNAN RUMAH SUSUN		
1	Rusun sampai dengan 4 lantai	40 tahun
2	Rusun \geq 5 lantai	50 tahun

PUSAT PERBELANJAAN		
1	Toko / Kios Individu	20 tahun
2	Ruko / Rukan	30 tahun
3	Pasar Tradisional	30 tahun
4	Pusat Perbelanjaan / Mall	40 tahun

BANGUNAN KANTOR		
1	Bangunan Kantor \leq 4 lantai	40 tahun
2	Bangunan Kantor \geq 5 lantai	50 tahun

BANGUNAN GEDUNG PEMERINTAH		
1	Bangunan Kantor Pemerintah, Sekolah, Pertemuan, Rumah Sakit &	50 tahun
2	Bangunan Peribadatan & Pusat Kebudayaan	\geq 60 tahun

BANGUNAN HOTEL / MOTEL		
1	Bangunan Villa tidak bertingkat	30 tahun
2	Bangunan Villa / Hotel / Motel bertingkat \leq 4 lantai	40 tahun
3	Bangunan Hotel / Motel bertingkat \geq 5 lantai	50 tahun

BANGUNAN INDUSTRI DAN GUDANG		
1	Bangunan Gudang / Industri kelas Konstruksi Ringan	30 tahun
2	Bangunan Gudang / Industri kelas Konstruksi Menengah & Berat	50 tahun

BANGUNAN DI KAWASAN PERKEBUNAN		
1	Bangunan dari bahan konstruksi kayu kelas Awet 4 & 5	15 tahun
2	Bangunan dari bahan konstruksi kayu kelas Awet 3	30 tahun
3	Bangunan dari bahan konstruksi kayu kelas Awet 1 & 2	50 tahun
4	Bangunan dari bahan konstruksi Beton Bertulang / Baja / Tembok Batu Bata diaci.	50 tahun

7

PENILAI



Seseorang yang melakukan kegiatan penilaian berdasarkan kode etik dan ketentuan-ketentuan standar yang ditetapkan profesi (SPI dan KEPI 2013).

INTERNAL DAN EKSTERNAL

PENILAI INTERNAL

Unit Collateral Valuation

PENILAI EKSTERNAL

KJPP (Konsultan Jasa Penilai Properti)

LAPORAN PENILAIAN

Dokumen yang berisikan estimasi nilai suatu properti yang cukup jelas datanya dengan berpedoman pada suatu tanggal tertentu yang mengandung hasil analisis perhitungan dan opini dari sejumlah data yang relevan sebagai bahan penunjang yang dibutuhkan dalam kegiatan suatu penilaian.

TUJUAN PENILAIAN

Untuk memperoleh nilai dari objek yang akan dijadikan agunan Bank”.

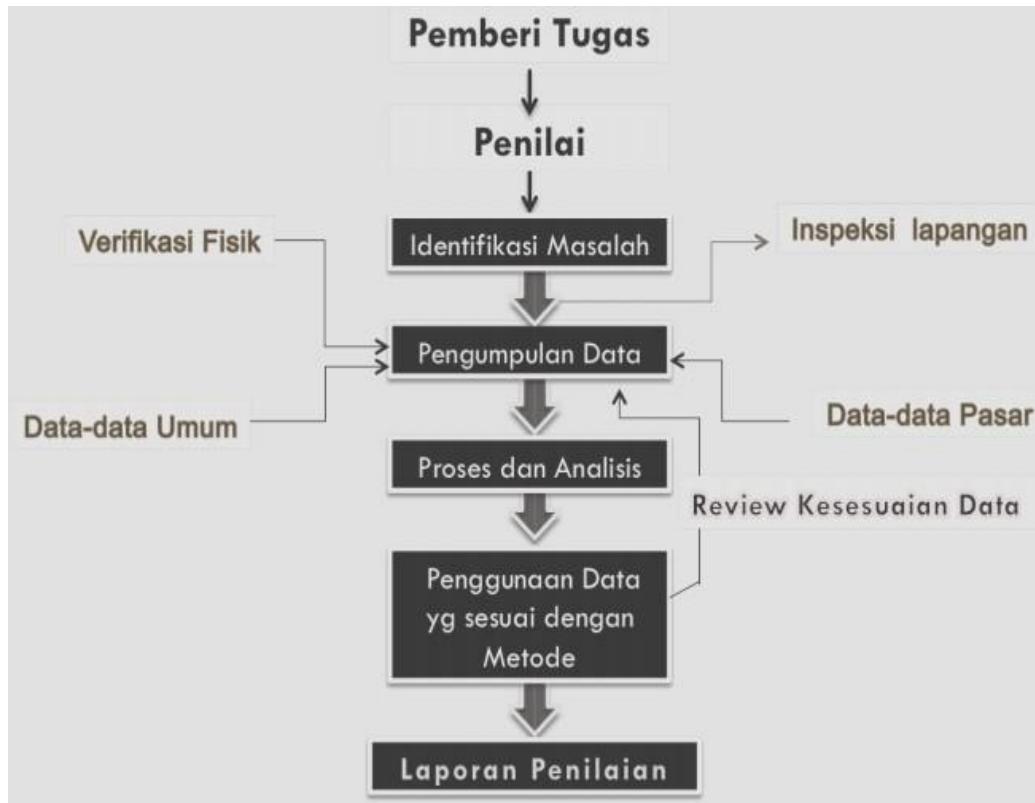
Besarnya nilai yang diperoleh, menjadi acuan dalam penentuan besarnya pembiayaan.

NOTED !!

1. Penilaian adalah sebuah **OPINI** (**bukan judgment**) diperlukan sebuah Analisa serta Metode sebagai alat bantu/tools dalam menentukan sebuah Nilai
2. Penilaian merupakan suatu proses Estimasi Nilai.
3. Proses penilaian merupakan Hasil Analisis atas data pasar yang relevan, aktual dan akurat
4. Tidak ada Salah/Benar didalam penentuan sebuah Nilai, hasil yang diperoleh merupakan OPINI Penilai berdasarkan data-data pendukung yang dimiliki, untuk menghasilkan sebuah Nilai.

8

RINGKASAN PROSES PENILAIAN



PELAPORAN PENILAIAN
Proses terakhir dari pelaksanaan penilaian,

PENDAHULUAN

PROSES PENILAIAN

KONSEP DAN TEORI
DASAR PENILAIAN

CONTOH LPA
INTERNAL

TATA KOTA DAN
PERENCANAAN
BANGUNAN

TANAH HELIKOPTER

CONTOH LPA
EKSTERNAL

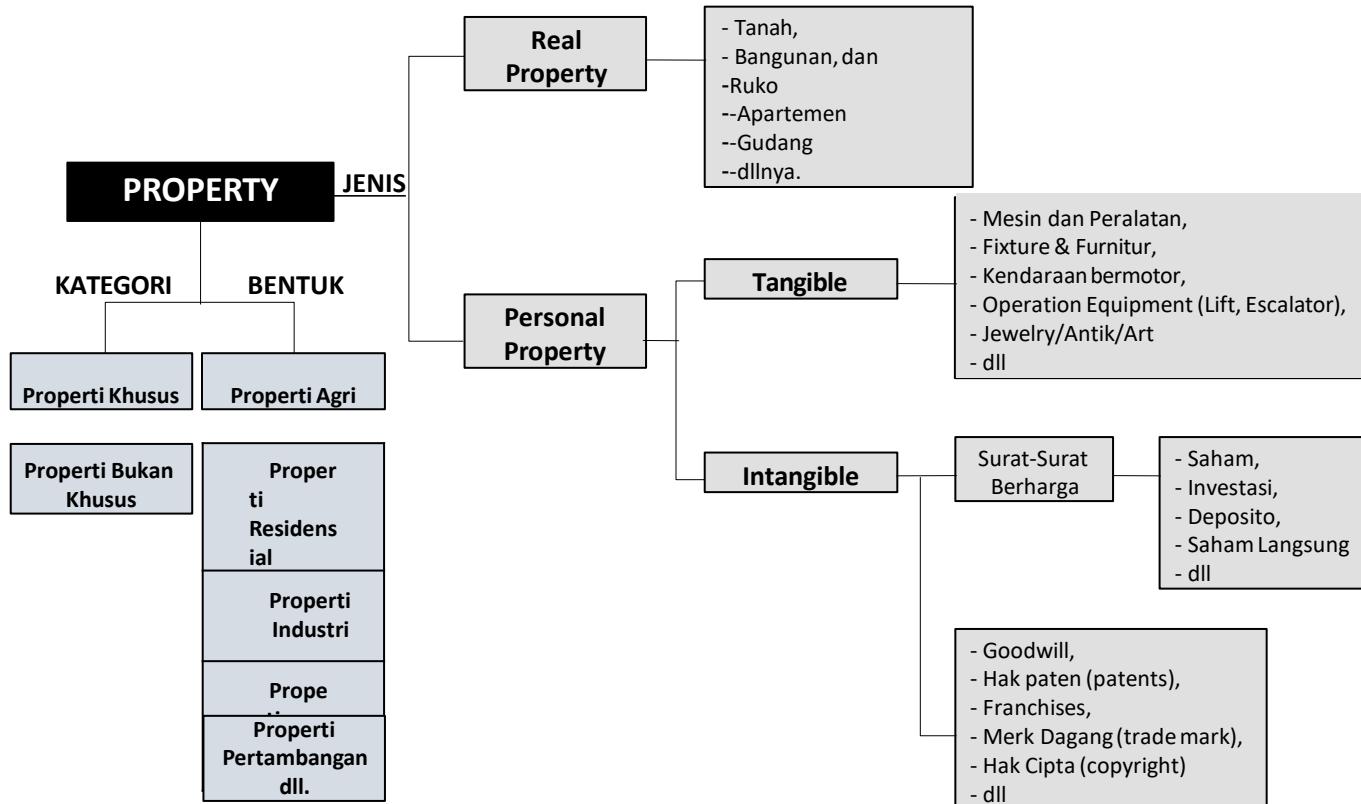
Q \$ A

"AGENDA MATERI

COLLATERAL VALUATION

1

PENGGOLONGAN PROPERTY



2

PENGERTIAN



PROPERTI

adalah merupakan konsep hukum mengenai benda yang berwujud (*tangible*) dan tidak berwujud (*intangible*) yang mempunyai arti nilai. Bisa juga disebut sebagai aset (dalam konsep laporan keuangan)

REAL ESTATE

merupakan perwujudan dari tanah secara fisik dan benda diatasnya yang dibangun oleh manusia yang menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.

REAL PROPERTI

merupakan kepemilikan / penguasaan secara hukum yang mencakup semua hak atas tanah, semua kepentingan dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan real estate, real property biasanya dibuktikan dengan bukti kepemilikan (sertifikat dan surat-surat lain) yang terpisah dari fisik real estate. Oleh karena itu dengan kata lain real properti suatu konsep non fisik (konsep hukum)

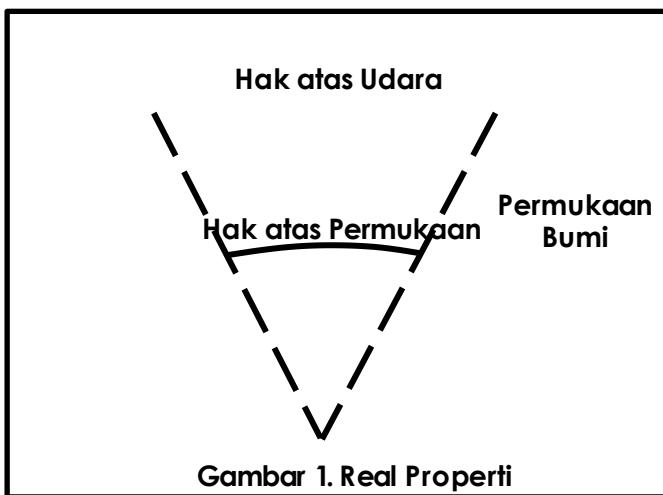
PERSONAL PROPERTI

merupakan property lain selain real estate yang memiliki sifat dapat bergerak (tidak melekat pada tanah), bila personal properti penggunaannya disatukan dengan tanah atau bangunan permanen disebut fixtures.

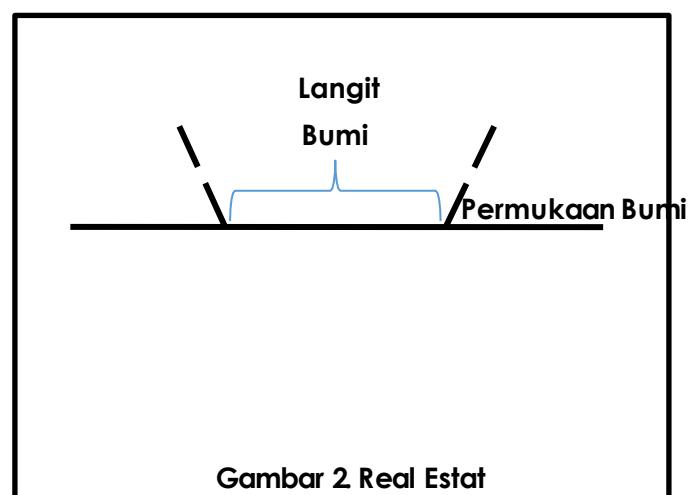


3

ILUSTRASI



Gambar 1. Real Properti



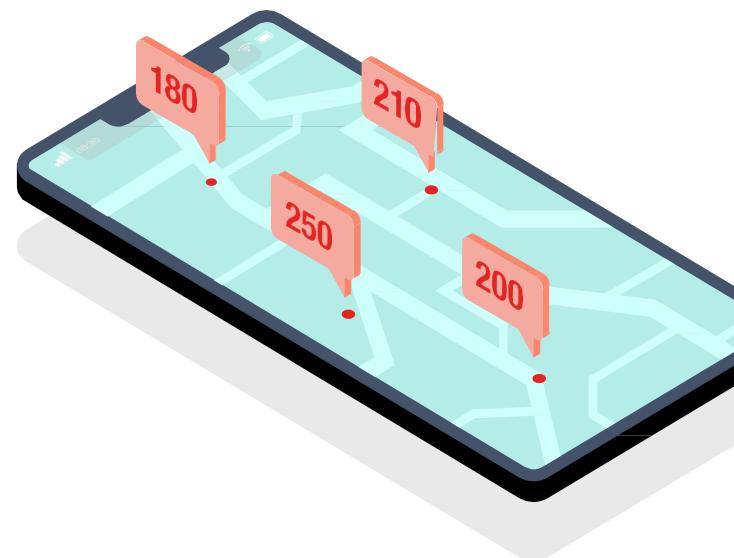
Gambar 2 Real Estat

REAL PROPERTY VS REAL ESTATE

4

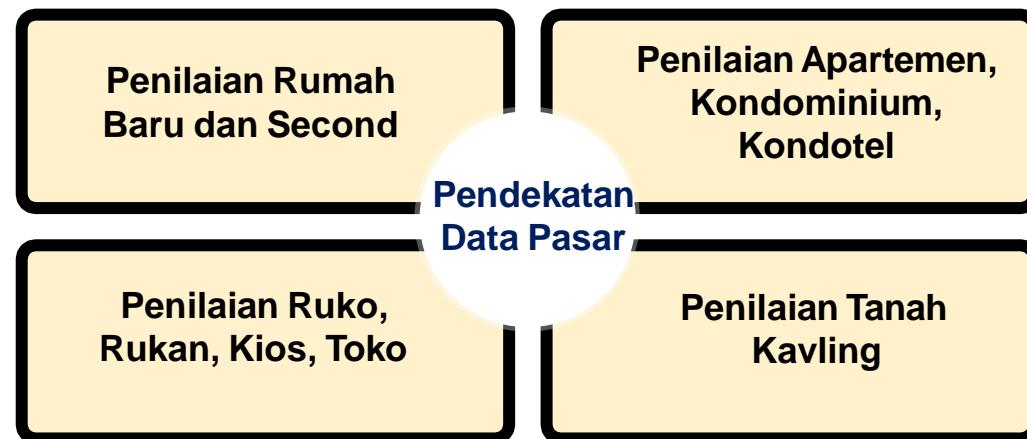
PENGERTIAN

NILAI PASAR adalah estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari hasil **penukaran suatu aset atau kewajiban** pada tanggal penilaian , antara pembeli yg berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu **transaksi bebas ikatan**, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar **pemahaman yg dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan**. (SPI 101, 3.1).



5

PENDEKATAN DATA PASAR



“Pada dasarnya **Pendekatan Perbandingan Data Pasar** dapat digunakan untuk semua jenis properti, asalkan data transaksi yang tersedia **cukup dan dapat dipercaya**”.

Property Khusus

“Nilai selain Pasar”



5

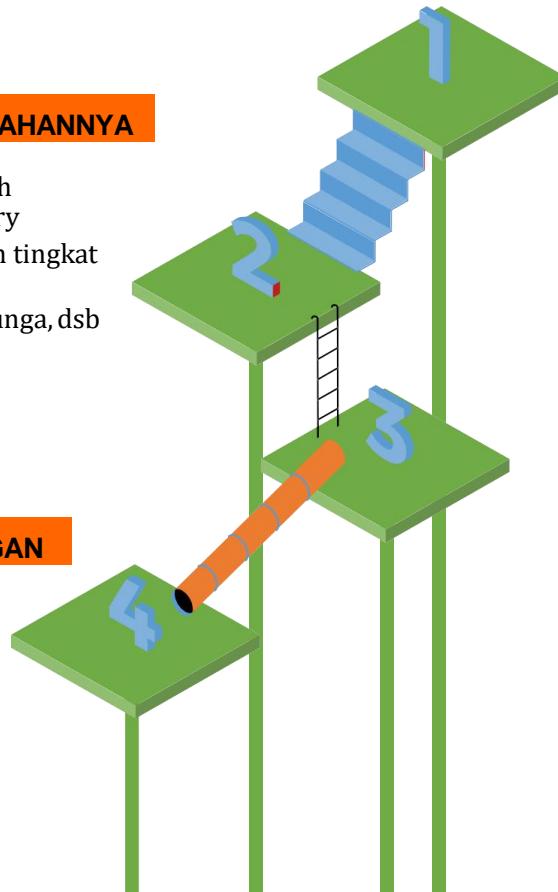
FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI

EKONOMI DAN PERUBAHANNYA

- Perkembangan daerah komersial dan industry
- Kesempatan kerja dan tingkat upah
- Daya beli dan Suku bunga, dsb

PENGARUH ALAM DAN LINGKUNGAN

- Iklim dan Topografi
- Tingkat Kesuburan tanah
- Sumber mineral
- Banjir, dsb



STANDAR KEHIDUPAN SOSIAL

- Populasi penduduk
- Perubahan kepadatan
- Perkembangan pendidikan dan aktivitas sosial, dsb

PERATURAN PEMERINTAH

- Peruntukan dan Zoning
- Rencana Tata Kota
- Pembatasan pendirian bangunan
- Kredit pemilikan rumah (tingkat bunga), dsb

Pada prinsipnya nilai suatu properti dapat dibentuk, dipelihara, diubah atau dirusak oleh beberapa faktor yang ada atau oleh beberapa kekuatan yang ada dalam masyarakat.

6

PRINSIP UMUM PENILAIAN

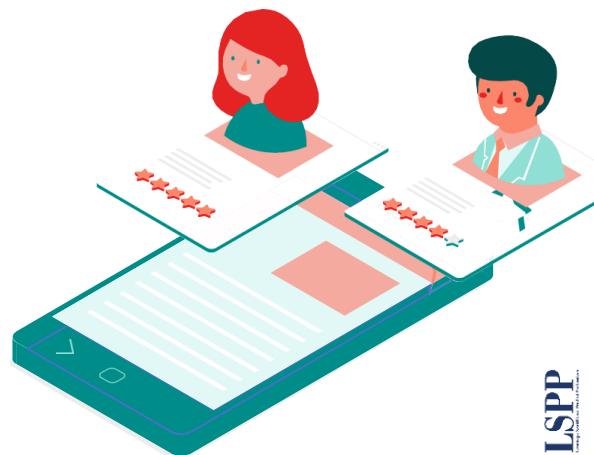


- **Antisipasi:** Tercipta atas ekspektasi keuntungan yang akan datang
- **Perubahan:** Dipengaruhi oleh Kebijakan pemerintah, ekonomi dll.
- **Supply & Demand:** Ketersedian properti di lapangan
- **Persaingan:** Dipengaruhi oleh kompetisi antar pembeli, penyewa ataupun penjual
- **Substitusi:** Dipengaruhi oleh harga jual properti sejenis.
- **Keseimbangan:** Dibentuk oleh adanya keseimbangan interaksi dalam elemen pembentuk nilai.
- **Kontribusi:** Nilai suatu elemen diukur berdasarkan kontribusinya terhadap nilai properti secara keseluruhan.
- **Kesesuaian:** dipengaruhi oleh adanya kesesuaian antara karakteristik yang dimiliki properti dengan demand yang terjadi dipasar.
- **Highest and Best Uses:** Penggunaan tertinggi dan terbaik (Legally Permissible, Physically Possible, Financial Feasible dan Maximally Productive).

7

ADJUSTMENT DATA PEMBANDING VS OBJEK

No	Uraian
1	Sumber Data Pembanding (Property Agent, Pemilik, Transaksi)
2	Waktu transaksi
3	Lokasi pembanding (Arteri, Avenue, Minor Avenue), Cluster/ Non Cluster Lokasi pembanding (Mapan, Kumuh, Merah, Hitam, Banjir)
4	Lebar Jalan
5	Akses (Jalan Masuk 1 Peluang (buntu), 2 Peluang, atau >3 Peluang)
6	Posisi (Pojok, Didepan Taman, Tusuk Sate)
7	Luas
8	Elevasi (Rata jalan, lebih tinggi, lebih rendah)
9	Bentuk Tanah (Tanah 4 Persegi ideal, 4 Persegi kurang ideal, Tidak beraturan, Tidak beraturan Ekstrim)
10	Legalitas Kepemilikan (AJB, SHM, dan SHGB, SHRMS)
11	Lain-lain



8

BOBOT PERSENTASE PENYESUAIAN SENTRA TAKSASI

PARAMETER PENYESUAIAN UNTUK TANAH & BANGUNAN RUMAH/RUKO/RUKAN TAHUN 2014				
NO	URAIAN	Min.	Maks.	Keterangan
1	Sumber Data Pembanding			
	Property agent	15%	20%	
	Pemilik	5%	15%	
	Transaksi	0%	0%	
2	Waktu	3 bln	6 bln	9 bln
	Development area pertumbuhan tinggi	10%	20%	30% 40%
	Development area pertumbuhan sedang	6%	12%	19% 25%
	Development area pertumbuhan rendah	4%	8%	12% 16%
	Mapan	2%	4%	6% 8%
	Kumuh	2%	4%	6% 8%

PARAMETER PENYESUAIAN UNTUK TANAH & BANGUNAN RUMAH/RUKO/RUKAN TAHUN 2014				
NO	URAIAN	Min.	Maks.	Keterangan
1	Lokasi pembanding di Boulevard			
	Obyek di arteri	-10%	-15%	
	Obyek di avenue	-15%	-20%	
	Obyek di minor avenue (gang)	-25%	-30%	
2	Lokasi pembanding dalam Cluster			
	Obyek di luar cluster	-15%	-20%	
3	Lokasi pembanding di daerah Normal			
	Obyek di daerah lebih mapan (mature)	5%	10%	
	Obyek di daerah lebih kumuh (slum)	-5%	-10%	
	Obyek di daerah merah	-10%	-15%	
	Obyek di daerah hitam	-20%	-25%	
	Obyek di daerah banjir	-20%	-25%	
	Objek didekat SUTET	-5%	-10%	
	Objek dekat KUBURAN	-5%	-10%	
4	Fasilitas	5%	10%	
5	Lebar Depan	2%	5%	

Page 1

6	Lebar Jalan	Setiap meter kelebihan lebar jalan	2%	2%	Limit Maks. 10 %
7	Akses	Jalan masuk 1 peluang (buntu)	-5%	-5%	
		Jalan masuk 2 peluang	0%	0%	
		Akses jalan masuk diatas 3 peluang	5%	5%	
8	Posisi	Pojok	5%	5%	
		Di depan taman	5%	5%	
		Tusuk sate dari depan	-20%	-25%	
		Tusuk sate dari samping	-10%	-15%	
9	Luas	Perbedaan luas lebih dari 50 % s/d 99 %	3%	5%	
		Perbedaan luas lebih dari 100 % s/d 150 %	6%	10%	
10	Elavasi (penyesuaian untuk lahan datar)	Minus 20 cm	(30.000)	(40.000)	Rp
		Minus 10 cm	(15.000)	(20.000)	Rp
		Rata jalan	-	-	Rp
		Plus 10 cm	15.000	20.000	Rp
		Plus 20 cm	30.000	40.000	Rp
		Plus diatas 30 cm	45.000	60.000	Rn
11	Bentuk tanah	Tanah 4 persegi ideal	0%	0%	
		Tanah 4 persegi kurang ideal	-5%	-10%	
		Tanah tidak beraturan	-10%	-15%	
		Tanah tidak beraturan ekstrem	-15%	-20%	
12	Bukti kepemilikan pembanding SHGB	Iluar DKI	DKI		
		SHM	5%	2,5%	Rp
		SHGB	5%	2,5%	
		AJB	5%	2,5%	
13	Lain-lain		-5%	-10%	

9

NILAI, HARGA DAN BIAYA

NILAI

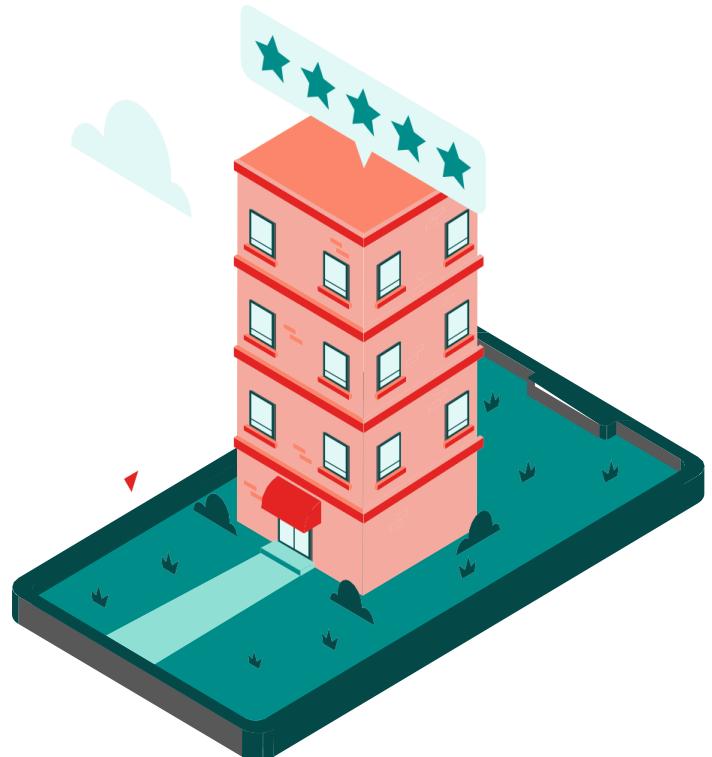
Hasil Guna dari suatu properti berwujud maupun tidak berwujud yang dinyatakan dalam suatu mata uang yang diperoleh melalui tahapan proses pada tanggal tertentu

HARGA

Sejumlah uang yang disepakati antara penjual dan pembeli di pasar pada tanggal tertentu

BIAYA

Sejumlah uang yang dikeluarkan dalam pembuatan atau pembangunan suatu Properti



PENDAHULUAN

PROSES PENILAIAN

KONSEP DAN TEORI
DASAR PENILAIAN

CONTOH LPA
INTERNAL

TATA KOTA DAN
PERENCANAAN
BANGUNAN

TANAH HELIKOPTER

CONTOH LPA
EKSTERNAL

Q \$ A

"AGENDA MATERI

COLLATERAL VALUATION

CONTOH LAPORAN LPA FORMULIR KUNJUNGAN

FORMULIR KUNJUNGAN KE LOKASI OBYEK JAMINAN

Nama Nasabah : **ABDUL MUTAKIM**
 Jenis Pembiayaan : **Griya**
 Cabang Pengiriman Aplikasi : **BSS / BSD**

Tanggal Masuk : **20 - 7 - 2015**
 Tanggal Survey : **29 - 7 - 15**
 Tanggal Selesai : **20 - 7 - 15**

ALAMAT OBYEK JAMINAN

Jl. Sawit, Kel. Buana Indah, Kota Tangerang

CATATAN PENYELIA APPRAISAL :

1. BATU

- a. Luas Tanah/Bangunan
- b. Nilai Pemerintah
- c. Alamat Jaminan
- d. Nomor Sertifikat
- e. Nomor IMB
- f. Lokasi Jaminan
- g. Kondisi Lingkungan
- i. Fasilitas Sosial
 - Tempat Ibadah
 - Sekolah

142 / -	g. Tgl jatah tempo
	l. Tgl IMB

Maka Kredit:

- b. NJOP
- d. Nilai BNI

Sumber Info Harga

j. Pemilik Sertifikat

m. Pemilik IMB

- a. Pernakal bangunan
- b. Kondisi Bangunan
- c. Marketabilitas
- d. Tahun Bangun
- e. Terakhir Renovasi
- f. Lebar Jalan
- g. Lebar Rumah

<input type="checkbox"/> Sendiri	<input type="checkbox"/> Di kontrakkan	<input checked="" type="checkbox"/> Kosong
<input type="checkbox"/> Terawat	<input type="checkbox"/> Cukup	<input type="checkbox"/> Tidak Terawat
<input checked="" type="checkbox"/> Cukup	<input type="checkbox"/> Kurang	
3 -		m ²
17		m ²

Ketua Bangunan

2. Masing Jaminan

- a. Batas
- Utara
- Timur
- Selatan
- Barat

Batas
- Utara
- Timur
- Selatan
- Barat

b. Kondisi Bangunan

- Jumlah Lantai
- Jumlah K. Tidur
- Jumlah K. Mandi
- Ustrik
- Air

	watt
<input type="checkbox"/> PAM	<input type="checkbox"/> Fanah
<input type="checkbox"/> Jet Pump	

- Ruang Keluarga
- Ruang Tamu
- Garasi/Carpot
- Dapur
- Telepon
- Balkon
- Terasi

- Ada
- Tdk Ada

c. Spesifikasi Bangunan

- Renovasi Bangunan
- Fondasi
- Dinding
- Lantai
- Atap
- Pintu
- Kusen
- Finishing

<input type="checkbox"/> Beton bertulang	<input type="checkbox"/> Batu kali	<input type="checkbox"/> Beton Ringan
<input type="checkbox"/> Batu Merah	<input type="checkbox"/> Batuak	<input type="checkbox"/> Marmer
<input type="checkbox"/> Keramik	<input type="checkbox"/> Ubin	<input type="checkbox"/> Genteng Beton
<input type="checkbox"/> Genteng Kramik	<input type="checkbox"/> Genteng Beton	<input type="checkbox"/> Genteng Tanah
<input type="checkbox"/> Glagum	<input type="checkbox"/> Triplek	<input type="checkbox"/> Kayu
<input type="checkbox"/> Kayu Kamper	<input type="checkbox"/> Kayu Romeo	<input type="checkbox"/> Aluminium
<input type="checkbox"/> Cat	<input type="checkbox"/> Tembok	

Ukuran :

Besar

Kecil

Panah

- Resiko Banjir
- Resiko Kebakaran
- Kondisi Tanah
- Sakuran Limbah

<input type="checkbox"/> Kecil	<input type="checkbox"/> (Tdk banjir)	<input type="checkbox"/> Sedang	<input type="checkbox"/> (banjir < 1 tahun)	<input type="checkbox"/> Besar	<input type="checkbox"/> (banjir > 1 tahun)
<input type="checkbox"/> Kecil		<input type="checkbox"/> Sedang		<input type="checkbox"/> Besar	
<input type="checkbox"/> Miring		<input type="checkbox"/> Datar		<input type="checkbox"/> Beraturan	
<input type="checkbox"/> Kecil		<input type="checkbox"/> Sedang		<input type="checkbox"/> Besar	

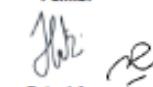
e. Saran-saran

--

Dipersiapkan Oleh : *Ayudy* - f.

CONTOH LAPORAN LPA

FORMAT DAN PENYUSUNAN LPA

PERHIT时UNG NILAI PASAR TANAH DENGAN METODE PENDEKATAN PERBANDINGAN DATA PASAR.			
Nama Penilai	Betari Ayu		
Tanggal Survey	22-Mar-2021		
Nama Calon Debitur	NURINDAH TIFFANI RACHMAN		
Lokasi	Komplek Permata Bintaro Jaya Cluster Vania Blok E6 No. 18		
URAIAN	OBYEK PENILAIAN	DATA 1	DATA 2
01 Jenis Properti	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal 1,5 Lantai	Rumah Tinggal 2 Lantai
02 Alamat	Komplek Permata Bintaro Jaya Cluster Vania Blok E6 No. 18	Komplek Permata Bintaro Jaya Cluster Vania Blok E5 No. 16	Komplek Permata Bintaro Jaya Cluster Vania Blok E4
03 Jarak dengan Aktiva (m)		40	120
04 Sumber Data		Ibu Riyky	Ibu Widya
05 Telepon		085215158887	081210357679
06 Keterangan		Perantara	Agent
07 Penawaran/Transaksi	Rp 1.600.000.000	Rp 1.276.000.000	
08 Waktu Penawaran/Transaksi	23-Mar-2021	23-Mar-2021	
09 Discount	9,0%	9,8%	
SPESIFIKASI DATA			
01 Dokumen Tanah	SHM	SHM	SHM
02 Luas Tanah (m ²)	72,00	96,00	72,00
03 Bentuk Tanah	Persisi Panjang	Persisi Panjang	Persisi Panjang
04 Lebar Depan, Frontage (m)	6	7	6
05 Lebar Jalan (m)	6	6	6
06 Letak Tanah	Avenue	Avenue	Avenue
07 Kondisi Tanah	Rata	Rata	Rata
08 Peruntukan	Perumahan	Perumahan	Perumahan
09 Kontur Tanah/Topografi	Datar	Datar	Datar
10 Luas Bangunan (m ²)	45,00	86,00	100,00
11 Indikasi Nilai Properti		Rp 1.365.000.000	Rp 1.150.050.000
12 Harga Bangunan Baru/m ²		Rp 3.750.000	Rp 4.500.000
13 Indikasi Nilai Pasar Bang/m ²		Rp 3.375.000	Rp 3.487.500
14 Indikasi Nilai Pasar Bangunan		Rp 290.250.000	Rp 348.750.000
15 Indikasi Nilai Tanah		Rp 1.074.750.000	Rp 801.300.000
Indikasi Nilai Tanah / m²	Rp 11.195.313	Rp 11.129.167	
PENYESUAIAN			
01 Lokasi		0%	0%
02 Dokumen Tanah		0%	0%
03 Luas Tanah		0%	0%
04 Bentuk Tanah		0%	0%
05 Lebar Depan, Frontage (m)		-1%	0%
06 Lebar & Kondisi Jalan		0%	0%
07 Posisi Aktiva		0%	0%
08 Fasilitas		0%	0%
09 Perkembangan Lingkungan		0%	0%
10 Lain-lain		0%	0%
Total Adjustment		-0,5%	0,0%
Nilai Indikasi	Rp 11.139.336	Rp 11.129.167	
PEMBEBANAN			
Data Pembanding	Bobot	Market Value	Penilai  Betari Ayu
Data #1	50%	Rp 5.569.667,97	
Data #2	50%	Rp 5.564.583,33	
Data #3		Rp -	
Nilai Indikasi	100%	Rp 11.134.251,30	
Dibulatkan		Rp 11.100.000,00	

CONTOH LAPORAN LPA FORMAT DAN PENYUSUNAN LPA

FORMULIR BERITA ACARA TAKSASI JAMINAN (FBA)																																																																					
Pada hari : Berin tanggal 22 March 2021 kami yang bertanda tangan di bawah ini :																																																																					
NAMA / NPP 1. Betari Ayu 2. Pisti Engelina			JABATAN Asisten Appraisal Penyelia Appraisal																																																																		
Telah melakukan penilaian objek jaminan nasabah atas nama : NURINDAH TIFFANI RACHMAN dengan didampingi oleh Bpk/Ibu/Sdrm Ibu Yolanda status/hubungan dengan pemilik jaminan adalah Penjual Penilaian tersebut dilakukan atas permohonan dari BNI Syariah Cabang JKS sesuai surat perintah No : JKB/001/CN/101/2021 tanggal 19 March 2021 Tujuan fasilitas pembilaman Griya Pembelian Rumah Second																																																																					
Jenis jaminan, informasi harga dan nilai taksasi atas objek jaminan tersebut adalah sbb. ;																																																																					
No.	Jenis jaminan, lokasi, luas/m ² Jumlah jaminan (m ² /unit)	Keterangan jaminan (status kepemilikan, no. & tgl. dokumen kepemilikan, dld.)			Informasi harga per m ² Jenis Jaminan Trth Bgnn																																																																
1	Sebidang tanah dan atau bangunan yang berdiri diatasnya, berikut dlsb : <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">Propinsi</td> <td style="width: 10%;">: Banten</td> <td style="width: 10%;">SHM</td> </tr> <tr> <td>Kab/Kodya</td> <td>: Tangerang Selatan</td> <td>No. Sertifikat</td> </tr> <tr> <td>Kec.</td> <td>: Ciputat</td> <td>08798</td> </tr> <tr> <td>Kel.</td> <td>: Jombang</td> <td>Surat Ultah</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Komplek Perumahan Bintaro Jaya Cluster Vanya Blok E6 No. 18</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">LUAS</td> <td style="text-align: center;">m²</td> <td colspan="2" style="text-align: left;">TAKSA/TARIF</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Tanah</td> <td style="text-align: center;">72</td> <td colspan="2" style="text-align: left;">799.200.000</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Total Luas Tanah</td> <td style="text-align: center;">72</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Bangunan berdasarkan :</td> <td style="text-align: center;">m²</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">MBR/PBB</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Kondisi Fisik</td> <td style="text-align: center;">45</td> <td style="text-align: center;">135.000.000</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Total Luas Bangunan</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Taksa/Tarif IMB</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Taksa/Tarif Fisik</td> <td style="text-align: center;">934.200.000</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </table>	Propinsi	: Banten	SHM	Kab/Kodya	: Tangerang Selatan	No. Sertifikat	Kec.	: Ciputat	08798	Kel.	: Jombang	Surat Ultah	Komplek Perumahan Bintaro Jaya Cluster Vanya Blok E6 No. 18			LUAS		m ²	TAKSA/TARIF		Tanah		72	799.200.000		Total Luas Tanah		72			Bangunan berdasarkan :				m ²	MBR/PBB				-	Kondisi Fisik				45	135.000.000	Total Luas Bangunan				-	-	Taksa/Tarif IMB				-	-	Taksa/Tarif Fisik				934.200.000	-	SHM Terdapat atas nama ABDURRAHMAN HAKIM SOEBILO Tanggal terbit 08 February 2019 Tanggal berakhir hak - Luas tanah 72 m ²	4.155.000 1.516.000	11.100.000 3.500.000	11.100.000 3.000.000
Propinsi	: Banten	SHM																																																																			
Kab/Kodya	: Tangerang Selatan	No. Sertifikat																																																																			
Kec.	: Ciputat	08798																																																																			
Kel.	: Jombang	Surat Ultah																																																																			
Komplek Perumahan Bintaro Jaya Cluster Vanya Blok E6 No. 18																																																																					
LUAS		m ²	TAKSA/TARIF																																																																		
Tanah		72	799.200.000																																																																		
Total Luas Tanah		72																																																																			
Bangunan berdasarkan :				m ²																																																																	
MBR/PBB				-																																																																	
Kondisi Fisik				45	135.000.000																																																																
Total Luas Bangunan				-	-																																																																
Taksa/Tarif IMB				-	-																																																																
Taksa/Tarif Fisik				934.200.000	-																																																																
2. IMB : 848.3808-DBP/2008 Terdapat atas nama PT JAYA REAL PROPERTY TbMr. Yeni Go Luas bangunan - m ² Tanggal diterbitkan : 29 April 2008						Taksasi tanah (dibulatkan) 799.200.000 Taksasi bangunan sesuai faktur 135.000.000 Total Nilai Taksasi 934.200.000																																																															
Data Penilaian						KESIMPULAN dan REKOMENDASI Objek jaminan berupa rumah 1 lantai yang beralamat di Komplek Perumahan Bintaro Jaya Cluster Vanya Blok E6 No.18 dengan LT Sertifikat 72 m ² dan LB Fisik ± 45 m ² . Bangunan objek terdiri dari 2 kamar tidur, 1 kamar mandi, ruang tamu, ruang keluarga, dapur, teras, balkon. Objek juga dilengkapi dengan listrik 2200 watt dan sumber air PAM. CATATAN : <ul style="list-style-type: none"> - Tidak ada kondisi objek saat kunjungan ke lokasi - Tidak ada LT berdasarkan Sertifikat dan LB sesuai faktur saat kunjungan ke lokasi - Cp pemilik sertifikat tidak terdaftar - SPTT belum dibuat sejak tahun 2017 - Identitas objek berdasarkan sertifikat dan Cfn. Ibu Yolanda (Agent) - Cfn. Ibu Yolanda (Agent) mengatakan objek dibangun pada tahun 2008 dan diperpanjang hukum 2009. - Objek ditutup oleh seorang pemilik - Perbaikan sesuai ketentuan - Lain-lain sesuai ketentuan 																																																															
Berita acara ini dibuat di Jakarta pada tanggal 23 March 2021 Petugas yang melakukan taksasi :						Sentra Taksasi Jakarta  Betari Ayu Asisten Appraisal																																																															
 Pisti Engelina Penyelia Appraisal						 Nurindah Tiffany Rachman Penjual																																																															

1

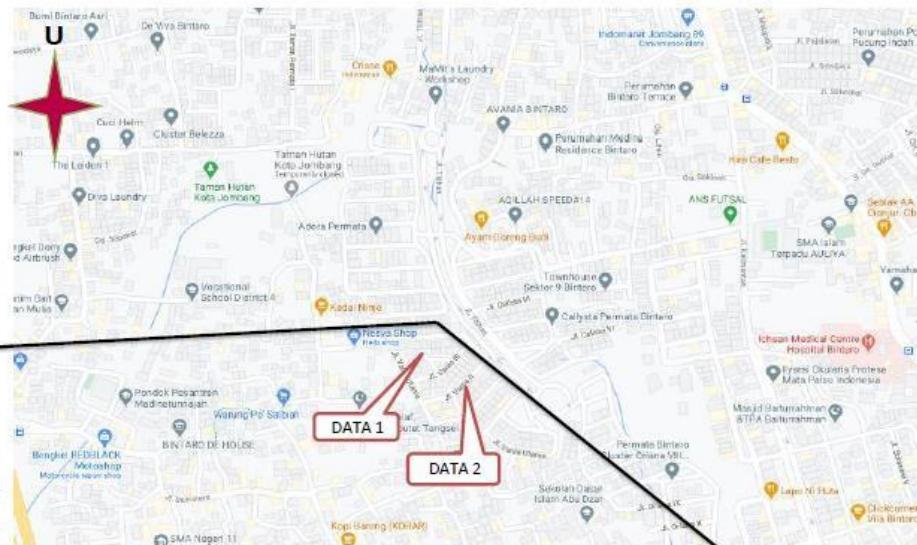
CONTOH LAPORAN LPA

FORMAT DAN PENYUSUNAN LPA

SKETSA GAMBAR LOKASI JAMINAN	
Terletak di	
o Kelurahan	: Jombang
o Kecamatan	: Ciputat
o Kabupaten / Kodya	: Tangerang Selatan
o Propinsi	: Banten
o Dikenal sebagai	
	: Komplek Permata Bintaro Jaya
	Cluster Vania Blok E6 No. 18
o Debitur	: NURINDAH TIFFANI RACHMAN



OBJEK JAMINAN



LOKASI JAMINAN

Mengetahui,
Sentrataksasi Jakarta

Piski Engelina
Penyelia Appraisal

Pelaksana Plotting :

Betari Ayu
Asisten Appraisal

1

CONTOH LAPORAN LPA

FORMAT DAN PENYUSUNAN LPA

BERITA ACARA PLOTTING				
Pada hari ini Senin, tanggal 23 Maret 2021 kami yang bertandatangan di bawah ini telah melaksanakan plotting terhadap sebidang / beberapa bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, dengan data dan hasil plotting sbb :				
Data Plotting Agunan nasabah atas nama : NURINDAH TIFFANI RACHMAN Obyek 1 Alamat obyek agunan : Komplek Permata Bintaro Jaya Cluster Vania Blok E6 No. 18 Kelurahan : Jombang Kecamatan : Cilouat Kota : Tangerang Selatan 2 Tanggal Pemeriksaan : 22 Maret 2021 Yang Dijumpai : Ibu Yolanda 3 Batas-batas : Utara : Rumah Timur : Rumah Selatan : Jalan Barat : Rumah 4 Kondisi Bangunan : Jumlah Lantai : 1 Lantai Dapur : Ada Ruang Tamu : Ada Garasi : Carport Ruang Keluarga : Tdk Ada Lain-lain : Teras, Balkon dll Jumlah kamar tidur : 2 Total Perhitungan Luas Bangunan : 45 m ² Jumlah kamar mandi : 1 Status Obyek : Kosong V Dihuni Lingkungan : 1 Lokasi : Pusat Kota V Pinggir Kota 2 Kepadatan Bangunan : >75% V 25-75% 3 Pertumbuhan Bangunan : Cepat V Stabil 4 Harga Tanah : Naik Cepat V Stabil Analisa Lingkungan : 1 Kemudahan Dicapai : Baik V Cukup 2 Kemudahan Belanja : Baik V Kurang 3 Kemudahan Ke Sekolah : Baik V Kurang 4 Kemudahan Transportasi : Baik V Kurang 5 Kemudahan Rekreasi : Baik V Kurang 6 Keamanan Terhadap Kejahatan : Baik V Kurang 7 Keamanan Terhadap Kebakaran : Baik V Kurang 8 Keamanan Terhadap Bencana Alam : Baik V Kurang Kawasan : 1 Penggunaan Tanah Saat Ini : Perumahan : 60 % V % Industri : % V % Perkantoran : % V % 2 Tata Guna Tanah YAD : Gangguan Mungkin V Tidak Mungkin Kecil Kemungkinan : Sedang Berlangsung V Penyejaahan Rumah 3 Majoritas Data Hunian Rumah : Kosong V Kosong Penyejaahan Rumah : V Penampungan Sampah Lokasi Site : 1 Fasilitas Lingkungan : Jaringan Listrik : V Jaringan Air Bersih V Jaringan Telepon 2 Jalan Masuk : 6 meter V 6 meter 3 Jalan Lingkungan : 6 meter V 6 meter 4 Trotoar : Tidak ada V Tidak ada 5 Lampu Jalan : Gambaran Umum Site : 1 Topografi : Datar V Miring 2 Penglihatan : Baik V Cukup 3 Penataan Lingkungan : Baik V Cukup 4 Pembangunan Air Induk : Ads V Tidak ada 5 Resiko Banjir : Kecil (lima tahunan) V Sedang (7 thn maks 1 kali) 6 Tinggi Tanah Terhadap Jalan : Lebih tinggi V Lebih rendah 7 Tusuk Gate : Ya V Tidak 8 Gal. Listrik Tegangan Tinggi : Dekat (< 20 m) V Jauh Hak Kepemilikan Atas Tanah : Sudah Ada V Belum Ada Beritifikat & Nomor : No. Surat Urut Terdaftar atau nama Tanggal terbit Luas tanah SHM / 08796 112JOMBANG/2007 ABDURRAHMAM HAKIM 08 Februari 2019 72 m ² Kecamatan Nis. Pasar Tanah/m ² : Rp 11.100.000 Total Nilai Pasar : Rp 799.200.000 Nilai Likuidasi : Rp 699.400.000 Apakah belum ada sertifikat individual. Hak Tanah pada saat ini : Demikianlah Berita Acara Plotting ini dibuat dengan keadaan sebenarnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya. Pelaksana Plotting : Senta Takasaki Jakarta  Befani Ayu Asisten Aspirasi  Pakki Engellina Penyelia Appraisal 				

1

CONTOH LAPORAN LPA

FORMAT DAN PENYUSUNAN LPA

LAPORAN VISUAL

Nama Calon Nsbh : NURINDAH TIFFANI RACHMAN
 Lokasi Jaminan : Komplek Permata Bintaro Jaya Cluster Vania Blok E6 No. 18
 Kel: Jombang Kec: Ciputat Tangerang Selatan
 Tgl. Kunjungan : 22 March 2021
 Keterangan : Griya Pembelian Rumah Second



AKSES JALAN MENUJU OBJEK (JALAN TITIHAN)



AKSES JALAN MENUJU OBJEK (JALAN TITIHAN)



PERTIGAAN (JALAN TITIHAN)



MELEWATI SEKOLAH JAPANESE (JALAN TITIHAN)



GERBANG PERMATA BINTARO



PERTIGAAN PERMATA (JALAN TITIHAN)



BUNDERAN PERMATA (JALAN TITIHAN)



AKSES MENUJU CLUSTER (JALAN TITIHAN)



GERBANG CLUSTER VANIA



TAMPAK DEPAN OBJEK



JALAN DEPAN OBJEK



CARPORT



IDENTITAS OBJEK



TERAS

1

CENTRAL LPA FORMAT DAN PENYUSUNAN LPA



RUANG TAMU



KAMAR TIDUR



KAMAR TIDUR



KAMAR MANDI



DAPUR



IBU YOLANDA (AGENT)



1

CONTOH LAPORAN LPA

FORMAT DAN PENYUSUNAN LPA

Senta Appraisal

C A L L M E M O

Nama Nasabah :		Tanggal Call :
NURINDAH TIFFANI RACHMAN		23 March 2021
Bentuk Call :	Pejabat yg melakukan Call :	Pejabat yg di Call :
Telepon	Betari Ayu	Ibu Risyka Ibu Widya
Tujuan Call :		
Konfirmasi Info Harga Pembanding		
Hasil Call		

DATA 1:

- Jenis Properti : Rumah Tinggal 1,5 Lantai
- Alamat : Komplek Permata Bintaro Jaya Cluster Vania Blok E 5 No.16
- Jarak dengan Objek (m) : 40 m
- Luas Tanah (m²) : 96 m²
- Luas Bangunan (m²) : 86 m²
- Sumber Informasi : Perantara
- Telepon : 085215158887
- Lebar Jalan (m) : 6 m
- Letak Tanah : Avenue
- Peruntukan : Perumahan
- Jenis Sertifikat : SHM
- Penawaran/Transaksi : Rp1.500.000.000,00
- Indikasi Nilai Properti : Rp1.365.000.000,00
- Indikasi Nilai Tanah/m² : Rp11.195.312,50

DATA 2:

- Jenis Properti : Rumah Tinggal 2 Lantai
- Alamat : Komplek Permata Bintaro Jaya Cluster Vania Blok E4
- Jarak dengan Objek (m) : 120 m
- Luas Tanah (m²) : 72 m²
- Luas Bangunan (m²) : 100 m²
- Sumber Informasi : Agent
- Telepon : 081210357679
- Lebar Jalan (m) : 6 m
- Letak Tanah : Avenue
- Peruntukan : Perumahan
- Jenis Sertifikat : SHM
- Penawaran/Transaksi : Rp1.275.000.000,00
- Indikasi Nilai Properti : Rp1.150.050.000,00
- Indikasi Nilai Tanah/m² : Rp11.129.166,67



Senta Appraisal

C A L L M E M O

Nama Nasabah :		Tanggal Call :
NURINDAH TIFFANI RACHMAN		22 March 2021
Bentuk Call :	Pejabat yg melakukan Call :	Pejabat yg di Call :
Wawancara	Betari Ayu	Ibu Yolanda (081911183522)
Tujuan Call :		
Informasi dan Verifikasi		
Hasil Call :		

- Ibu Yolanda (081911183522) merupakan Agent rumah yang berlokasi di Komplek Permata Bintaro Jaya Cluster Vania Blok E6 No. 18 dengan LT Sertipikat 72 m² dan LB Fisik ± 45 m². Info ybs akan menjual rumah tersebut kepada pemohon a.n Nurindah Tiffani Rachman dengan harga jual sebesar Rp 950.000.000,-.

Tindak Lanjut :

Melanjutkan proses pembuatan BATJ.

Mengetahui,
Senta Taksasi Jakarta



Piski Engelina
Penyelia Appraisal

Dipersiapkan oleh,



Betari Ayu
Asisten Appraisal


 40

PENDAHULUAN

PROSES PENILAIAN

KONSEP DAN TEORI
DASAR PENILAIAN

CONTOH LPA
INTERNAL

TATA KOTA DAN
PERENCANAAN
BANGUNAN

TANAH HELIKOPTER

CONTOH LPA
EKSTERNAL

Q \$ A

"AGENDA MATERI

COLLATERAL VALUATION

1

PEMAHAMAN TATA RUANG



“Wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak”

PENATAAN RUANG

Proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

RENCANA TATA RUANG

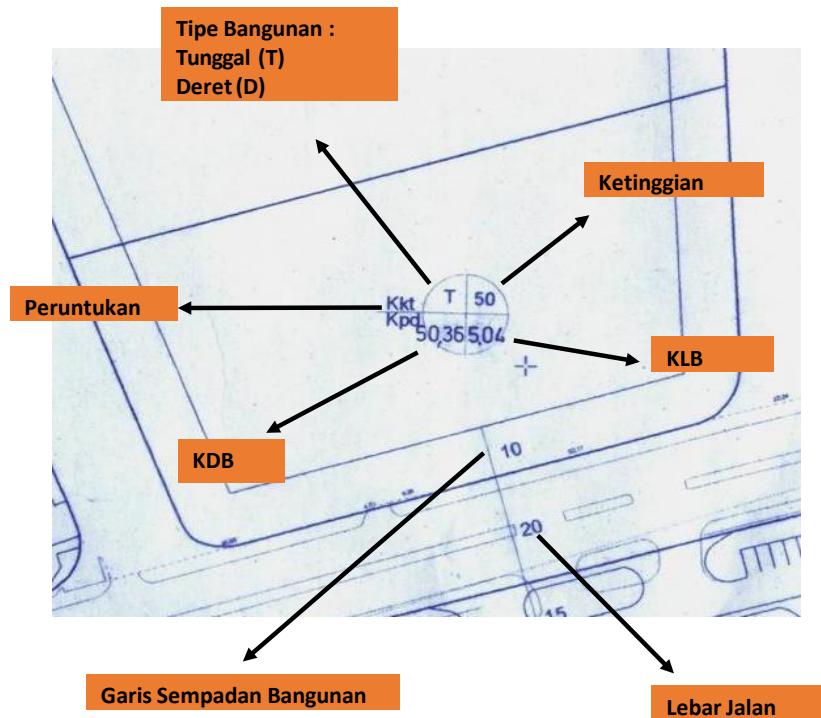
Hasil perencanaan tata ruang..

WILAYAH

Ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya, yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional

2

REGULASI TATA RUANG

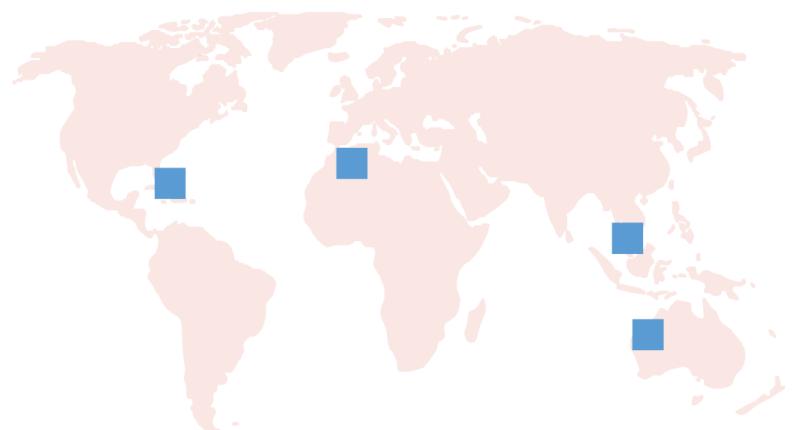


CONTOH DENAH TATA RUANG

3

SKALA

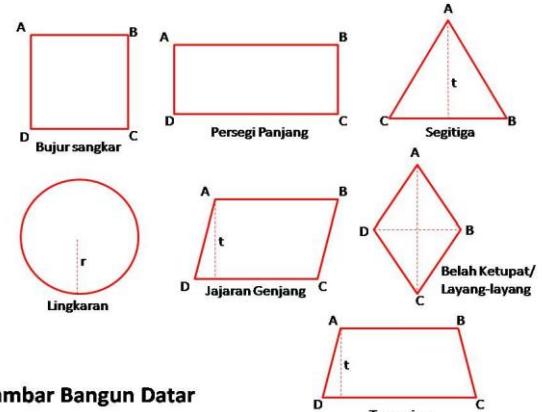
- **Skala** : yaitu perbandingan antara ukuran dalam gambar dengan ukuran sebenarnya.
- Suatu bidang tanah dengan ukuran panjang dan lebar 40 m x 20 m dapat digambar dengan skala 1:500. Maka ukuran dalam gambar menjadi panjang 8 cm dan lebar 4 cm.
- Suatu gambar dengan skala 1 : 750, terukur dalam gambar lebar 6 cm dan panjang 10 cm, maka ukuran sebenarnya dari tanah tersebut adalah lebar 45 m dan panjang 75 m.



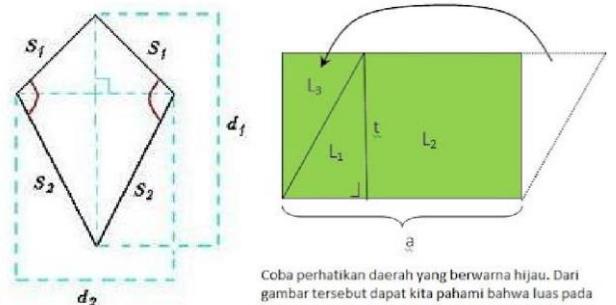
4

MENGUKUR LUAS/KELILING BANGUN DATAR

<u>Segitiga</u> Luas = $\frac{1}{2}b \times h$ b = alas h = tinggi	<u>Bujursangkar</u> Luas = a^2 a = panjang sisi Keliling = $4 \times a$
<u>Persegipanjang</u> Luas = $b \times h$ b = lebar h = panjang Keliling = $2 \times (b+h)$	<u>Jajaran Genjang</u> Luas = $a \times t$ a = lebar, t = panjang Keliling = $2 \times (a + t)$
<u>Trapesium</u> Luas = $\frac{1}{2}(a+b)h$ h = tinggi	<u>Lingkaran</u> Luas = πr^2 Keliling = $2\pi r$ r = radius (jari-jari)
<u>Elips</u> Luas = πab	<u>Belah Ketupat</u> Luas = $\frac{1}{2} \times d_1 \times d_2$ d = diagonal Keliling = $4 \times \text{Sisi}$
<u>Layang-Layang</u> Luas = $\frac{1}{2} \times d_1 \times d_2$ d = diagonal Keliling = $2 \times (S_1 + S_2)$	



Gambar Bangun Datar



Coba perhatikan daerah yang berwarna hijau. Dari gambar tersebut dapat kita pahami bahwa luas pada persegipanjang dengan jajaran genjang adalah sama

5

KETENTUAN RANCANG BANGUNAN

Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Adalah prosentase perbandingan luas seluruh ruang terbuka diluar bangunan gedung dengan luas lahan / daerah perencanaan yang dikuasai.

Contoh

$$KDH = 20\%$$

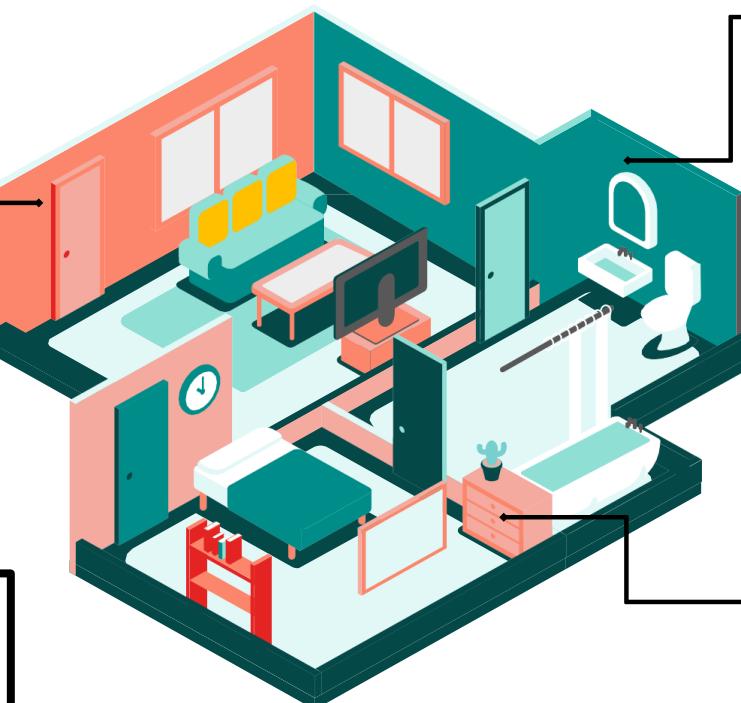
Luas tanah = 1.000 m²

Luas ruang terbuka hijau yang tidak boleh dilakukan pengerasan /pengaspalan (misal parkir) diatas tanah tersebut adalah :

$$20\% \times 1.000 \text{ m}^2 = 200 \text{ m}^2$$

GSB (Garis Sempadan Bangunan) adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh bangunan. GSB biasanya lebarnya setengah lebar jalan

Lebar jalan adalah jarak pagar ke pagar



Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Adalah prosentase perbandingan luas lantai dasar bangunan dengan luas lahan / daerah perencanaan yang dikuasai.

Contoh

$$KDB = 50\%$$

Luas tanah = 1.000 m²

Luas lantai dasar bangunan diatas tanah tersebut adalah :

$$50\% \times 1.000 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2$$

Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Adalah angka perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dengan luas lahan / daerah perencanaan yang dikuasai.

Contoh

$$KLB = 3$$

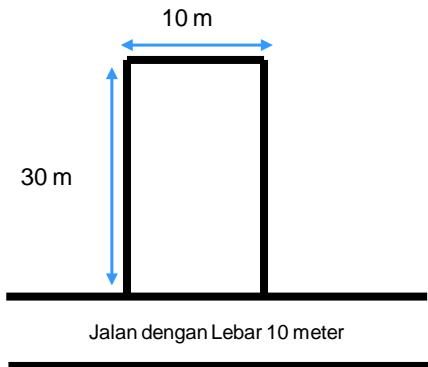
Luas tanah = 1.000 m²

Luas seluruh lantai bangunan diatas tanah tersebut adalah :

$$3 \times 1.000 \text{ m}^2 = 3.000 \text{ m}^2$$

6

ILUSTRASI



CONTOH:

- Luas Tanah : 300 m²
- KDB (60%) : 180 m²
- KLB (1,5) : 450 m²
- KDH 20% : 60 m²
- GSB : 5 meter
- Ketinggian Bangunan 3 lantai

DENAH BANGUNAN SESUAI
RENCANA TATA RUANGCONTOH BANGUNAN
MELANGGAR TATA RUANG

7

CONTOH SOAL 1

Sebidang tanah luasnya 2000 meter persegi, lebar tanah yang menghadap jalan adalah 50 meter, ketentuan tata kota lainnya adalah sebagai berikut :

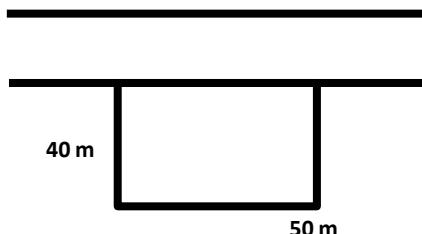
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 50%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 2,4
- Peruntukan disekitar tanah tersebut adalah komersial
- Garis Sepadan Bangunan adalah 15 meter
- Tinggi bangunan maksimum 4 lantai

Tentukan luas bangunan yang dapat dibangun diatas tanah tersebut



7

JAWABAN SOAL 1



- Luas menurut KDB $50\% \times 2000 \text{ m}^2 : 1000 \text{ m}^2$
- Luas menurut GSB $50 \times (40-15) : 1250 \text{ m}^2$
- Luas yang dapat dibangun adalah yang lebih kecil (luas menurut KDB) karena memenuhi aturan yang ada (sesuai KDB dan lebih kecil dari luas menurut GSB)
- Luas bangunan $2,4 \times 2000 \text{ m}^2 : 4800 \text{ m}^2$
- Jumlah lantai : Luas bangunan / Luas tanah dapat dibangun $4800/1000 = 4,8 \text{ lantai}$
- 4,8 lantai lebih besar dari 4 lantai (ketentuan tinggi maksimum bangunan)
- Jadi luas bangunan yang dapat dibangun sesuai aturan 4000 m^2

7

CONTOH SOAL 1

Sebidang tanah luasnya 2000 meter persegi, lebar tanah yang menghadap jalan adalah 50 meter, ketentuan tata kota lainnya adalah sebagai berikut :

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 50%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 2,4
- Peruntukan disekitar tanah tersebut adalah komersial
- Garis Sepadan Bangunan adalah 15 meter
- Tinggi bangunan maksimum 4 lantai

Tentukan luas bangunan yang dapat dibangun diatas tanah tersebut



7

CONTOH SOAL 2

Dua bidang tanah dengan bentuk yang berbeda tetapi terletak bersebelahan. Ukuran tanah A adalah 12×25 meter (lebar tanah menghadap jalan 12 meter), sedangkan tanah B ukuran 15×20 meter (lebar tanah menghadap jalan 15 meter).

Lebar jalan di depan kedua tanah tersebut adalah 10 meter. Peraturan yang berhubungan dengan kedua tanah tersebut adalah :

- GSB adalah setengah lebar jalan
- KDB 80 %
- KLB 0,8
- Peruntukan disekitar tanah tersebut adalah perumahan
- Tinggi bangunan maksimum 1 lantai

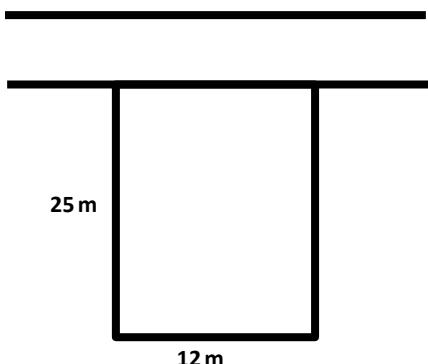
Bila Nilai Pasar Tanah A adalah Rp. 1.200.000.000,-

Berapa perkiraan Nilai Pasar Tanah B bila kondisi lainnya yang mempengaruhi Nilai Pasar tanah tidak dipertimbangkan.



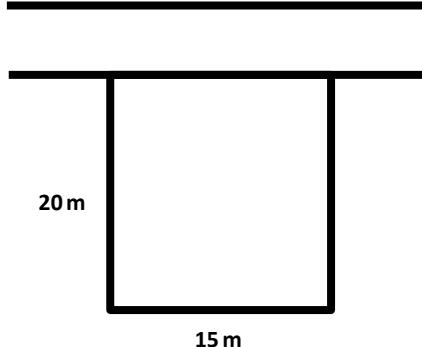
7

JAWABAN SOAL 2



TANAH A

- Luas Tanah : $300 \text{ m}^2 (12 \times 25)$
- Luas tanah dapat dibangun sesuai KDB $80\% \times 300 \text{ m}^2 : 240 \text{ m}^2$
- Luas tanah menurut GSB yang dapat dibangun $12 \times (25-5) : 240 \text{ m}^2$
- Jadi luas tanah yang dapat dibangun : 240 m^2
- Nilai pasar tanah A adalah 1,2 M



TANAH B

- Luas Tanah : $300 \text{ m}^2 (15 \times 20)$
- Luas tanah dapat dibangun sesuai KDB $80\% \times 300 \text{ m}^2 : 240 \text{ m}^2$
- Luas tanah menurut GSB yang dapat dibangun $15 \times (20-5) : 225 \text{ m}^2$
- Jadi luas tanah yang dapat dibangun : 225 m^2 . Luas tanah yang dapat dibangun yang digunakan adalah 225 m^2 karena memenuhi semua aturan yang ada (sesuai GSB dan lebih kecil dari KDB)
- Nilai pasar tanah B : $225/240 \times (1,2 \text{ M}) = 1,125 \text{ M}$

7

CONTOH SOAL 2

Dua bidang tanah dengan bentuk yang berbeda tetapi terletak bersebelahan. Ukuran tanah A adalah 12×25 meter (lebar tanah menghadap jalan 12 meter), sedangkan tanah B ukuran 15×20 meter (lebar tanah menghadap jalan 15 meter).

Lebar jalan di depan kedua tanah tersebut adalah 10 meter. Peraturan yang berhubungan dengan kedua tanah tersebut adalah :

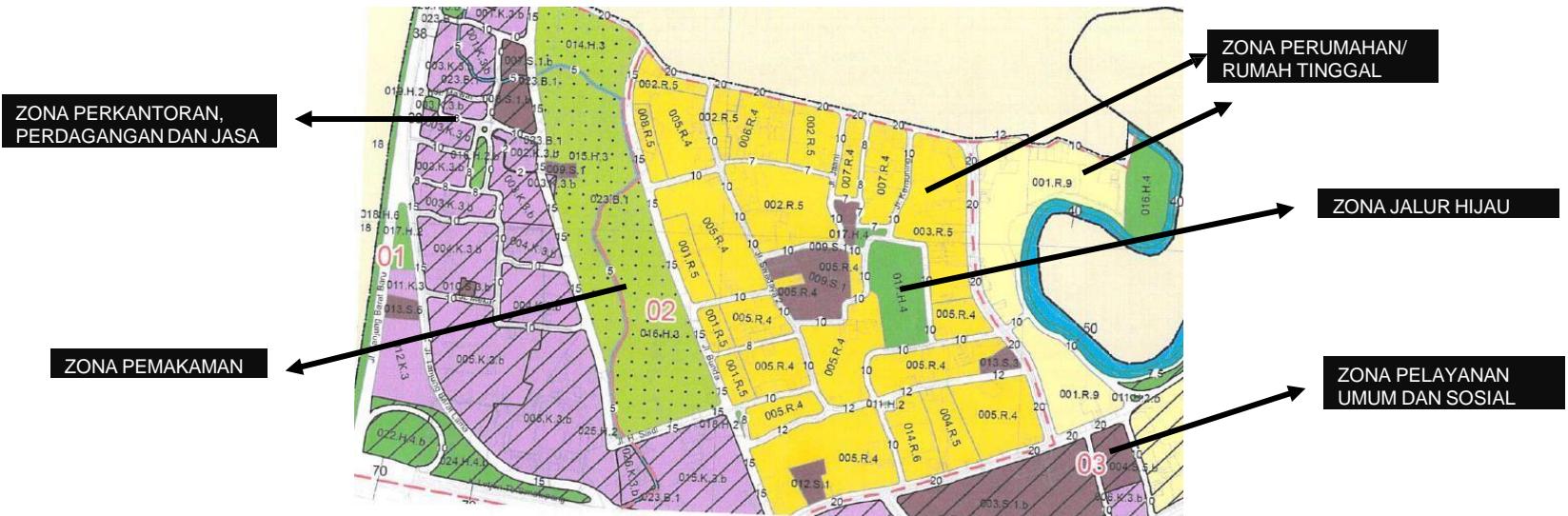
- GSB adalah setengah lebar jalan
- KDB 80 %
- KLB 0,8
- Peruntukan disekitar tanah tersebut adalah perumahan
- Tinggi bangunan maksimum 1 lantai

Bila Nilai Pasar Tanah A adalah Rp. 1.200.000.000,- Berapa perkiraan Nilai Pasar Tanah B bila kondisi lainnya yang mempengaruhi Nilai Pasar tanah tidak dipertimbangkan.



8

PERUNTUKAN DALAM DENAH TATA KOTA



Zona	Sub Zona	KDB	KLB
Zona Perkantoran, Perdagangan, dan Jasa KDB Rendah	K.3	30	0.6
Zona Pelayanan Umum dan Sosial	S.1	30	0.6
Zona Pemakaman	H.3	0	0
Zona Jalur Hijau	H.6	0	0
Zona Perumahan KDB Sedang-Tinggi	R.4 - R.5	60	1.2
Zona Perumahan KDB Rendah	R.9	30	0.9

PENDAHULUAN

PROSES PENILAIAN

KONSEP DAN TEORI
DASAR PENILAIAN

CONTOH LPA
INTERNAL

TATA KOTA DAN
PERENCANAAN
BANGUNAN

TANAH HELIKOPTER

CONTOH LPA
EKSTERNAL

Q \$ A

"AGENDA MATERI

COLLATERAL VALUATION

1

TANAH HELIKOPTER

Sebidang tanah atau pekarangan yang **terjepit letaknya** antara tanah-tanah orang lain, sehingga ia tak mempunyai **pintu keluar ke jalan** atau parit umum.

Resiko Tanah Helikopter :

- Sulit di jual kembali
- Kurang marketable
- Tidak dapat dinilai oleh KJPP
- Tidak dapat di Lelang

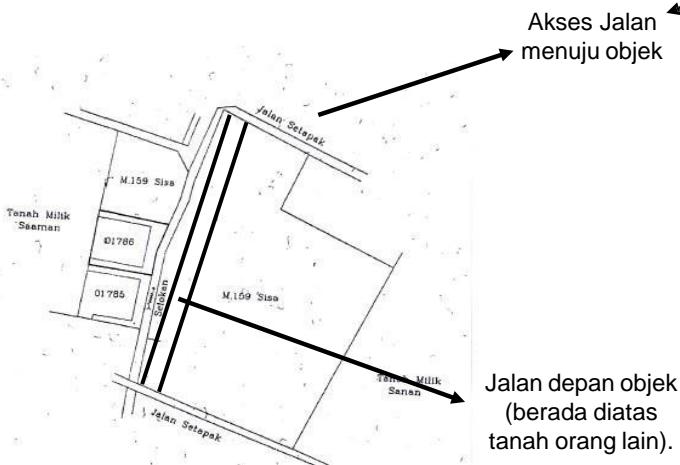


2

CONTOH TANAH HELIKOPTER



CONTOH LEGALITAS TIDAK MEMILIKI AKSES JALAN



CONTOH KONDISI FISIK



2

CONTOH TANAH HELIKOPTER SOLUSI

Jika dalam legalitas tanah (Objek agunan) tidak terdapat akses jalan, namun kondisi fisik terdapat akses jalan, hal yang perlu dilakukan adalah :

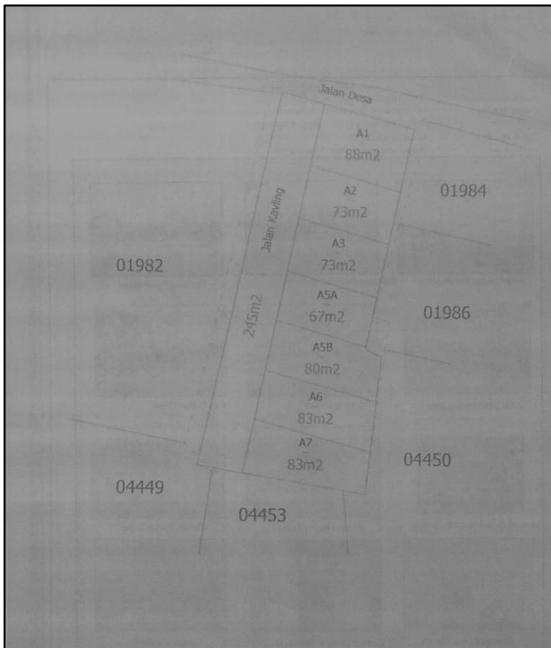
- Memintakan PETA RINCI kepemerintahan setempat
- Melakukan pengecekan ke BPN (*Badan Pertanahan Nasional*)

CALL MEMO		
Tanggal : 20/12/2017		
Bentuk Call	Kunjungan Ke BPN Pejabat yg melakukan kunjungan	Pejabat Yg Dikunjungi
Kunjungan Langsung	Sofian Arifin (Pgs SBM) Rudi (Direct Sales)	Bpk Suryadi Bagian Pengukuran BPN Bpk Agus Bagian Pengukuran BPN
Tujuan Call : Permohonan pengukuran ulang SHM Nomor 00795/Sumber Jaya an. Alexander Dicky Mahendra		
Bawaan telah dilakukan pengukuran terhadap Sertifikat Nomor 00795/Sumber Jaya oleh Bpk Suryadi dan Agus (Bagian Pengukuran BPN Kabupaten Bekasi), berdasarkan Gambar hasil pengukuran, Batas jalan bagian utara (Depan Tanah ybs) merupakan Jalan Desa (Umum). Gambar Ukur Terlampir.		
Bawaan pemilik sertifikat telah mengajukan pemecahan atas Sertifikat tersebut, namun tanda terima sertifikat akan diserahkan/diterbitkan oleh BPN kurang lebih 3 minggu setelah dilakukan pengukuran.		
Tindak lanjut : Akan ditindaklanjuti ke Unit Sentra Taksasi, agar dapat diproses lebih lanjut.		
Pelaksana Call		
Rudi Direct Sales	 <u>Sofian Arifin</u> Pgs SBM	

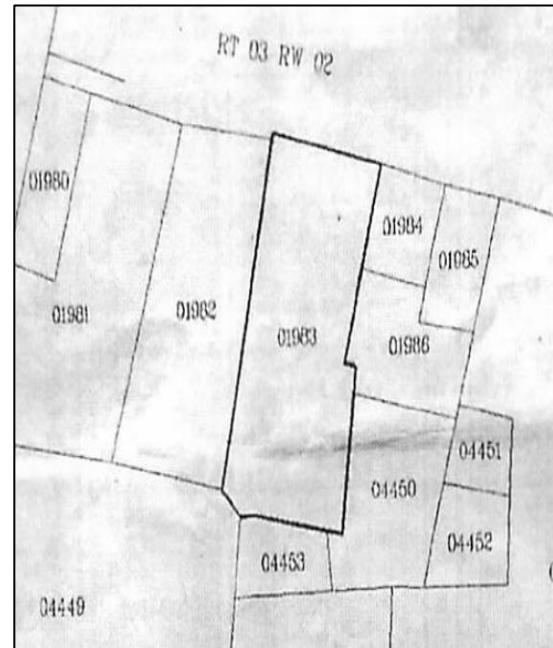
CONTOH CALL MEMO PENGECEKAN KE BPN

2

CONTOH TANAH HELIKOPTER SOLUSI



PLOTTING BPN



DENAH SERTIPIKAT

PENDAHULUAN

PROSES PENILAIAN

KONSEP DAN TEORI
DASAR PENILAIAN

CONTOH LPA
INTERNAL

TATA KOTA DAN
PERENCANAAN
BANGUNAN

TANAH HELIKOPTER

CONTOH LPA
EKSTERNAL

Q \$ A

"AGENDA MATERI

COLLATERAL VALUATION

1

CONTOH LPA EKSTERNAL

Kepada Yth,

PT. BANK NEGARA INDONESIA Syariah/Tbk.
Divisi Operasional
Gedung Tempo Duyur I
Jalan HR. Rasuna Said Kav. 3-4
Jakarta Selatan

Atas Nama : Ponti Carlofano Antares Sonny Paago

No. Laporan : 6387/ASR-JKT/BNI-ICON/AS/VIII/15

Yang terletak di :

Jalan Pulo Mas II C No. 2, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta Kode Pos 15210.



KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
AYON SUHERMAN & REKAN
BIDANG JASA DAN PEMERINTAH PROPERTY
Nomor Reg. KPP : 1.045.4603

RUSLAN PEJATEN
Jl. Pejaten Raye Kav.2, No. 11, Pejaten Barat,
Pawon, Depok, Jakarta Barat 12810
Telepon : 021-70900000, 70914073
Faks : 021-70900000

KANTOR JASA PENILAIAN PUBLIK
AYON SUHERMAN & REKAN
 BIDANG JASA PENILAIAN PROPERTI (P)

II. RINGKASAN NILAI PENILAIAN

Tabel 2: nilai imbalan pengukuran di lapangan (Rupiah)

OBYEK	NILAI PASAR / M ² (Rp.)	NILAI PASAR (Rp.)	INDIKASI NILAI LIKUIDASI (Rp.)
A. Tanah	353,00 m ²	16.840.000	5.829.620.000
B. Bangunan	275,00 m ²	2.459.000	6.762.500.000
NILAI OBJEK			8.592.120.000
PEMBULATAN			8.594.000.000

Tabel 3: nilai masing-masing Persebaran Tatakota

OBYEK	NILAI PASAR / M ² (Rp.)	NILAI PASAR (Rp.)	INDIKASI NILAI LIKUIDASI (Rp.)
A. Tanah	353,00 m ²	16.942.000	5.838.620.000
B. Bangunan	260,00 m ²	2.459.000	6.393.400.000
NILAI OBJEK			12.232.020.000
PEMBULATAN			12.232.000.000

Dalam penilaian ini tidak melibatkan pengaturan atau tanah namun kami melakukan pengujian terhadap batas-batas, bentuk dan arah serta arah sedangkan lahan berasal yang kami sumberlakui dalam lokasi penilaian ini seolah lahan berbatasan lauh yang terdiri dalam copy legalitas yang kami terima. Kami memerlukan kenyamanan untuk bangun dan segera menjualnya agar mendapat hasil berkewajiban untuk memperbaiki struktur bangunan ataupun halang jalan dari asal yang terdapat tidak terlalu masuk pada bentengku dan kami tidak memberikan jaminan jika terdapat pelakuans, kerusakan serta gangguan dan yang tidak terhindar.

Seusai dengan hasil survei kita yang merupakan analisa situasi (site data), lingkungan dan pengembangan area serta pemanfaatan dari properti saat ini, maka kami berpendapat bahwa demografis terdiri dan prospek akademik sebagai Rumah tinggal

Saya/saya mengajukan bahwa penilaian ini telah dilakukan dengan perlu ketepian dan teranggah jadob serta dengan seperlunya kejernihan dan kebenaran liturgi yang kami lakukan dengan profesionalitas aparatara tetapi adalah pengabuan atau tolakan dan lapupan, dalam rangka untuk kepentingan jaminan agunan pada PT. BNI (Persero) Tbk.

Sidrap


 Ayon Suherman, S.E., M.Sc., APPII (Cert.)

Pimpinan Rekan

Imponda Rekan, Kewarganegaraan RI

Anggota MAPPI

No. 2109.00155

No. 10.8.2.020

FORMAT LAPORAN PENILAIAN APPRAISAL (INDEPENDENT)

1

CONTOH LPA EKSTERNAL

PERNYATAAN PENILAI

Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Ayon Suherman & Rekan adalah suatu badan hukum yang berbentuk perusahaan yang telah memiliki Izin Usaha dari Menteri Keuangan Nomor : 2.09.0028 melalui Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 175/MU/2009, tanggal 8 April 2009. Persekuuan ini memiliki 7 (tujuh) orang selanjutnya disebut sebagai Penilai yang (S) akan orang diantaranya merupakan Penilai Publik yang telah memiliki izin dari Menteri Keuangan.

Kualifikasi yang dimiliki KJPP Ayon Suherman & Rekan adalah sebagai Penilai Properti, kualifikasi tersebut mengacu kepada Izin Penilaian Publik dan Perintirin Rekan sebagai Penilai Properti.

KJPP Ayon Suherman & Rekan dengan ini menyatakan bahwa:

- 1 Dinyatakan faktual yang dipresentasikan dalam laporan penilaian ini adalah benar sesuai dengan pemahaman terbaik dari Penilai;
- 2 Analisis dan kesimpulan hanya dibuat oleh asumsi dan kondisi yang disajikan;
- 3 Penilai tidak mempunyai kepentingan terhadap Properti yang dinilai;
- 4 Imbalan Jasa Penilai tidak berkaitan dengan hasil penilaian yang disajikan;
- 5 Penilaian dilakukan dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI);
- 6 Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan/atau disetujui/garansi oleh Asosiasi Penilai yang diakui oleh pemerintah;
- 7 Penilai memiliki pemahaman mengenai lokasi dan/atau jenis properti yang dinilai;
- 8 Penilai melakukan inspeksi terhadap Properti yang dinilai;
- 9 Tidak segerang, kecuali yang disebutkan dalam laporan penilaian ini, telah menyediakan bantuan profesional dalam menyajikan laporan penilaian.

Para Penilai yang terlibat dalam pelaksanaan penilaian ini adalah :

Reviewer/Penilai:

Teris:
Nomor Anggota MAPPI : 13-P-04091

Surveyor :

Khalidah
Nomor Anggota MAPPI :

Detail / Coba						BANGUNAN						
ALAMAT OBTER: Jalan Pulo Mas II C No. 2, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta Kode Pos 13910.												
O Y E K D A S G A N H R C P E S I D A M A S A N K T L E S I T E	TGL.INSPEKSI : 31/01/2019			YANG DIJUMPASI : Runguh Tinggal			Penilai : Revi. Khalidah					
	BATAS-BATAS : UTARA : Runguh Tinggal			SELATAN : Blok Pulo Mas II C			IMUR : Runguh Tinggal			RAHAT : Runguh Tinggal		
STATUS OBYEK : KOSONG <input type="checkbox"/> DILAKUKAN <input checked="" type="checkbox"/> OLEH : Family Dealer												
ANALISA LINGKUNGAN												
LOKASI : <input checked="" type="checkbox"/> POSITIF KOTA			PENGGERAK KOTA			PDESAMA			BAIK CEPAT KEGIATAN			
KEPADATAN : <input type="checkbox"/> >50%			<input checked="" type="checkbox"/> 25-50%			<25%			<input checked="" type="checkbox"/> KERUDUHAN DIARAWI			
KEDALAMAN BANGUNAN : <input type="checkbox"/> DEPAT			<input checked="" type="checkbox"/> STABIL			LAMBAT			KERUDUHAN DELAMMA			
PERTEMUAN BANGUNAN : <input type="checkbox"/> DEPAT			<input checked="" type="checkbox"/> STABIL			SEJALA-TURUN			KERUDUHAN KE SEKITARAH			
HARGA TANAH : <input type="checkbox"/> NAIK CEPAT			<input checked="" type="checkbox"/> STABIL						KERUDUHAN TRANSPORTASI			
PENGUNIAN TAHU SAAT INI : PERUMAHAN 60%			SANGAT MUNGKIN <input checked="" type="checkbox"/>			TATA GUNA TANAH YANG AKAN DATANG : PELIHARAAN <input checked="" type="checkbox"/>			REKLAHIS			
INDUSTRI : 0%			HEOL KENAKUNGAN			PENGELUARAN RUMAH <input type="checkbox"/>			KEAMANAN THO IRULAHAN			
PERKANTORAN : 0%			TIDAK MUNGKIN <input type="checkbox"/>			INSTANSI <input type="checkbox"/>			KEAMANAN THO IRULAHAN			
PERTOHOAN : 0%			SEDANG BERLAKUING <input type="checkbox"/>			HOSONG <input type="checkbox"/>			KEAMANAN THO BENCAKALAM			
TAMAN & JALAN : 5%									JUMLAH : 0 0 0			
FASILITAS LINGKUNGAN						GAMBARAN UMUM SITE						
JARINGAN LISTRIK : <input checked="" type="checkbox"/>			JALAN DEPAN ASSET : 5m ²			TOPOGRAFI : <input type="checkbox"/>			Datar			
JARINGAN AIR DERSIH : <input checked="" type="checkbox"/>			JALAN UTAMA/LINK : 8m ²			JENIS TANAH : <input type="checkbox"/>			Datar			
JARINGAN TELEPON : <input type="checkbox"/>			DRAINASE : Ada			PENGHALAUAN : <input type="checkbox"/>			Beku			
JARINGAN GAS : <input type="checkbox"/>			TRITODA : Ada			PENATAAN LINGKUNGAN : <input type="checkbox"/>			Ada			
PENAMPILAN SAMPAH : <input type="checkbox"/>			LAMPUJUJAN : Ada			PENGELUARAN ARI / INDU : <input type="checkbox"/>			Tidak			
CARA ATAS TANAH : <input type="checkbox"/> SUDAH ADA <input checked="" type="checkbox"/> BELUM ADA						TINGGI TANAH TERHADAP JALAN : ± 25 cm dari jalan						
						TUSUKATE : Tidak						
						SALURAN LISTRIK TEGASAN TINGGI : Tidak Ada						
RENTUK ARSITEK BANGUNAN												
BANGUNAN DI BANGUN PADA TAHUN : 1983												
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN NO. : Data tidak terlampir												
LUAS BERDASARKAN PBB : 0,00 m ²												
LUAS BERDASARKAN PENGUKURAN LAPANGAN : 275,00 m ²												
PERBEDAAN LUAS : 275,00 m ²												
TINGGI HALAMAN TERHADAP JALAN : ± 25 cm												
TINGGI HALAMAN TERHADAP LANTAI BANGUNAN : ± 25 cm												
MEADAAN HALAMAN : Teratai Banyak <input checked="" type="checkbox"/> Belum Tertata <input type="checkbox"/> Belum Layak <input type="checkbox"/> Tidak Ada <input type="checkbox"/>												
PAGAR : Keling <input type="checkbox"/> Hanya begin <input type="checkbox"/> Tanpa pagar <input type="checkbox"/> Belum siap <input checked="" type="checkbox"/> Belum sampai <input type="checkbox"/> Lemah <input type="checkbox"/>												

FORMAT LAPORAN PENILAIAN APPRAISAL (INDEPENDENT)

1

CONTOH LPA EKSTERNAL

PENGABDIAN DATA PAMER						
NO	URAIAN	OBJEK PENILAIAN	DATA 1	DATA 2	DATA 3	
1	Jenis Properti	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	
2	Alamat	Jalan Pulo Mas II C No. 2 Jalan Pulo Mas Timur 36 no.19	Jalan Pulo Mas Timur 36 no.19	Jalan Pulo Mas Timur II A No. 3	Lokasi : Jalan Pulo Mas Barat V	
3	Jenis Penilaian	Pengukuran				
4	Tujuan / tujuan	Yang di Inginkan				
5	Pemilikan					
6	Waktu pelaksanaan	Rp 6.000.000.000	Rp 12.000.000.000	Rp 6.000.000.000	Rp 12.000.000.000	
7	Disewa/Pertukaran Harga	31 Juli 2015	31 Juli 2015	10%	10%	
8	Perkiraan transaksi	Rp 6.000.000.000	Rp 12.000.000.000	Rp 6.000.000.000	Rp 12.000.000.000	
9	Waktu transaksi					
SPPK/ASB DATA						
1	Dokumen Tanah	Hak Milik	Hak Milik	Hak Milik	Hak Milik	
2	Luas tanah	393,00 m ²	211,00 m ²	480,00 m ²	344,00 m ²	
3	Ukuran Jalan	8 meter	8 meter	8 meter	8 meter	
4	Bentuk Tanah	Segi Empat	Segi Empat	Segi Empat	Segi Empat	
5	Latalan tanah	Pinggir Jalan	Pinggir Jalan	Pinggir Jalan	Pinggir Jalan	
6	Indikasi nilai properti	Rp. 6514.800.000	Rp. 5.520.000.000	Rp. 10.800.000.000	Rp. 6.210.000.000	
7	Luas bangunan	273,00 m ²	198,00 m ²	900,00 m ²	280,00 m ²	
8	Indikasi Nilai Pasar Bangunan	Rp. 676.225.000	Rp. 369.500.000	Rp. 2.047.600.000	Rp. 842.301.000	
9	Indikasi Nilai Pasar Bangunan / m ²	Rp. 2.459.000	Rp. 1.866.162	Rp. 3.775.711	Rp. 2.960.000	
10	Indikasi Nilai Pasar Tanah	Rp. 936.670.000	Rp. 5.180.000.000	Rp. 7.892.400.000	Rp. 5.669.800.000	
	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m ²	Rp. 10.542.000	Rp. 10.045.171	Rp. 16.389.367	Rp. 16.431.972	
PERKESALAHAN						
1	Jekel	3%	7%	3%	7%	
2	Dokumen Tanah	0%	0%	0%	0%	
3	Luas Tanah	0%	0%	0%	0%	
4	Bentuk Tanah	0%	0%	0%	0%	
5	Lebar Depan, Frontage (m)	0%	0%	0%	0%	
6	Lebar & Kondisi Jalan	0%	0%	0%	0%	
7	Posisi Aktiva	0%	0%	0%	0%	
8	Ruas	0%	0%	0%	0%	
9	Ukuran	0%	0%	0%	0%	
10	Indikasi Ekonomis	0%	0%	0%	0%	
	Total Adjustment	3%	7%	3%	7%	
	Indikasi nilai tanah / m ²	Rp. 16.389.367	Rp. 16.431.972	Rp. 16.389.367	Rp. 16.431.972	
KESIMPULAN DAN REKOMENDASI						
1	NILAI PASAR TANAH DAN BANGUNAN ADALAH SEBAGAI :					
	NILAI PASAR TANAH	Rp. 5.669.800.000				
	NILAI PASAR BANGUNAN	Rp. 842.301.000				
	NILAI OLEH YAKS KESELURUHAN	Rp. 6.512.101.000				
	PEMBULATAN	Rp. 6.514.800.000				
2	INDIKASI NILAI LIKUIDASI ATAS TANAH DAN BANGUNAN ADALAH SEBAGAI PEMBULATAN :					
	Rp. 4.588.000.000					

BERTA ACARA PLOTTING						
Berdasarkan surat tugas No. BNISY/OPD/06/892 Tanggal 30 Juli 2015, pede hari ini Jumat, tanggal 31 Juli 2015 yang bertempat dibawah ini telah melaksanakan plotting terhadap objek penilaian berupa Rumah Tinggal yang terletak di Jalan Pulo Mas II C No. 2, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gedung, Kota Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta Kode Pos 13210, dimampang) dan dicanangkan oleh Bpk. Bernard setelah perjajal/menilai oleh developer terhadap debitur bermama Pondi Calidafno Antonius Sonny Pelego, dengan ditetapkan hasil sebagai berikut:						
No. Gamber stasiu	2. 7023/2957 - Tol. II Nusantara 1062					
Lokasi	Kelurahan : Kayu Putih Kecamatan : Pulo Gedung Kota : Jakarta Timur Propinsi : DKI Jakarta					
Jenis Jaminan	Kondisi Jaminan		Luas (m ²)	Kondisi		
Tanah	Tanggal Dok : 04 Februari 1999	Alamat Jaminan : Jalan Pulo Mas II C No. 2, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gedung, Kota Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta Kode Pos 13210.	353,00			
Ruangan	Tanggal Dok : -	Alamat Jaminan : Jalan Pulo Mas II C No. 2, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gedung, Kota Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta Kode Pos 13210.	275,00			
Hal/daerah/ruang plotting						
Batas-batas tanah	Utara : Rumah Tinggal Selatan : Jalan Pulo Mas II C Timur : Jalan Pulo Mas II Barat : Rumah Tinggal					



FORMAT LAPORAN PENILAIAN APPRAISAL (INDEPENDENT)

1

CONTOH LPA EKSTERNAL

FORMAT LAPORAN PENILAIAN APPRAISAL (INDEPE

GAMBAR SITUASI
Atas Nama : Ponti Carlofano Antores Sonny Paago

SITUASI TANAH DAN BANGUNAN

Lokasi Aset

Data 1

Data 2

Data 3

PETA SITUASI



"Ketika Anda meragukan diri bahwa Anda bisa terbang, selamanya Anda terjebak tidak dapat melakukannya."

J.M. Barrie, Peter Pan



TERIMAKASIH

PISKI **ENGELINA**