

LAPORAN PENILAIAN ASET

No. 00099/2.0149-00/PI/12/00201/0/VII/2021

Tanggal : 15 Juli 2021

Tanah Kosong

Atas Permintaan

**KANTOR HUKUM FIAT JUSTICE &
PARTNERS**

LOKASI ASET :

Jl. Kedungcino RT.05 RW.02 Desa Kedungcino, Kecamatan Jepara,
Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.



No. Laporan : 00099/2.0149-00/PI/12/00201/0/VII/2021 Jakarta, 15 Juli 2021

Kepada Yth.

KANTOR HUKUM FIAT JUSTICE & PARTNERS
Jl. Pamularsih No. 79
Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah.

U.p. : Bp. Lutfi Ulinnuha, S.H.

Jepara, 10 AUG 2021

Foto Copy sesuai dengan aslinya

Dengan pengadilan Agama Jepara

Perihal : Laporan Penilaian Properti atas Permintaan KANTOR HUKUM FIAT JUSTICE & PARTNERS

Dengan hormat,



Berdasarkan **Proposal Pekerjaan Jasa Penilaian / Appraisal No. 209/KJPP-KR/Penw-KHFJP/VI/2021** tanggal 28 Juni 2021 antara **KANTOR HUKUM FIAT JUSTICE & PARTNERS** dan **KJPP Kampianus dan Rekan**, kami telah melaksanakan peninjauan serta pemeriksaan aset tetap/ properti dengan pemilik atas nama **SOEMADI SARIKROMO**.

Laporan penilaian ini meliputi penilaian aset berupa:

- Sebidang tanah dengan luas 10.200 m², yang berlokasi di Jl. Kedungcino RT.05 RW.02 Desa Kedungcino, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.

Maksud dari penugasan ini adalah guna mengungkapkan dan menyatakan pendapat atas **nilai pasar** dan **nilai likuidasi** dari properti tersebut di atas berdasarkan **hasil inspeksi/ survei lapangan** yang kami laksanakan pada tanggal **28 Juni 2021** dan **tanggal penilaian (cut off date)** ditetapkan **sama dengan tanggal survey lokasi** yaitu tanggal **28 Juni 2021**. **Tujuan penilaian** ini akan digunakan untuk kepentingan **Kepentingan Jual Beli Dalam Waktu Terbatas (Lelang)**, dan tidak direkomendasikan digunakan untuk penggunaan lainnya.

Penilaian ini disusun dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI), dimana dasar penilaian yang sesuai untuk tujuan penilaian ini adalah **Nilai Pasar** dan **Nilai Likuidasi**. Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan **Nilai Pasar** dan **Nilai Likuidasi** sebagai berikut :

Nilai Pasar (Market Value) didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil 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, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. [SPI 101-3.1, 2018].

Nilai Likuidasi (Liquidation Value) didefinisikan sebagai sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi nilai pasar. Pada beberapa situasi, Nilai Likuidasi dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual, dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual. [SPI 102-3.7.1, 2018]

Untuk mendapatkan **Nilai Pasar** dari objek yang dinilai kami menggunakan **Pendekatan Data Pasar** sesuai masing-masing jenis properti. Metode tersebut di atas kami uraikan pada bagian lain dalam laporan ini.

Laporan Penilaian Properti ini terdiri dari beberapa bagian yang saling terikat dan tidak dapat dipisahkan, yaitu :

- Surat ini yang merupakan hasil dan kesimpulan nilai atas properti yang dinilai;
- Ringkasan Eksekutif;
- Pernyataan Penilai;
- Asumsi dan syarat-syarat pembatasan;
- Bagian 1. Pendahuluan yang menguraikan status penilai, pemberi tugas, pengguna laporan, maksud dan tujuan penilaian, objek penilaian, bentuk kepemilikan, dasar penilaian (dasar nilai yang digunakan), tanggal investigasi, tanggal penilaian dan tanggal pelaporan, jenis mata uang yang digunakan, tingkat kedalaman investigasi, sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan, konfirmasi bahwa penilaian dilakukan berdasarkan SPI, persyaratan atas persetujuan untuk publikasi, batasan atau pengecualian atas tanggung jawab kepada pihak selain pemberi tugas, kondisi dan syarat pembatas, asumsi-asumsi khusus, dan pendekatan penilaian; kesesuaian jaminan;
- Bagian 2. Analisa Obyek Penilaian yang menguraikan properti yang dinilai, analisa pasar, penerapan pendekatan penilaian terhadap objek penilaian, deskripsi objek penilaian;
- Bagian 3. Analisa Penilaian yang menguraikan penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use – HBU*), penilaian terhadap properti yang dimaksud;
- Bagian 4. Kesimpulan Nilai Properti yang menguraikan nilai akhir dari properti yang dinilai; dan



- Lampiran-lampiran.

Dengan menggunakan **Pendekatan Data Pasar** serta memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, kami berpendapat bahwa **nilai pasar** dari properti tersebut di atas pada **Tanggal Penilaian 28 Juni 2021** adalah :

Rp. 2.111.000.000,-
(Dua Miliar Seratus Sebelas Juta Rupiah)

Sedangkan **nilai likuidasi** pada Tanggal Penilaian 28 Juni 2021 adalah :

Rp. 1.478.000.000,-
(Satu Miliar Empat Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah)

Properti di atas dinilai seolah-olah sudah dalam keadaan bebas atas segala tanggung jawab atau kewajiban yang muncul dikemudian hari akibat adanya perjanjian hukum dari pemilik, misalnya pengembalian hutang atau pengembalian uang jaminan penyewa dan lain-lain.

Hormat kami,

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK

KAMPIANUS DAN REKAN



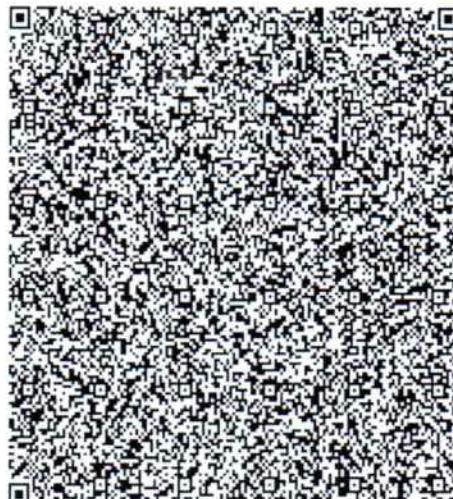
Tineke Soemantri, MAPPI (Cert)

Pimpinan Rekan

No. MAPPI : 91-S-00152

No. Izin Penilai Publik : P-1.09.00201

Klasifikasi : Penilai Properti (P)



RINGKASAN EKSEKUTIF

Pemberi Tugas	:	KANTOR HUKUM FIAT JUSTICE & PARTNERS
Pengguna Laporan	:	KANTOR HUKUM FIAT JUSTICE & PARTNERS
Objek Penilaian	:	- Sebidang tanah kosong, yang berlokasi di Jl. Kedungcino RT.05 RW.02 Desa Kedungcino, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah
Uraian Objek Penilaian	:	- Sebidang tanah kosong dengan luas 10.200 m ² yang berlokasi di Jl. Kedungcino RT.05 RW.02 Desa Kedungcino, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah
Dokumen Kepemilikan	:	- Letter C No. 298 Persil 50, terdaftar atas nama SOEMADI SARIKROMO, dengan luas tanah 10.200 meter persegi
Kategori Properti	:	Real Properti
Instruksi Penugasan	:	Proposal Pekerjaan Jasa Penilaian/Appraisal No. 209/KJPP-KR/Penw-KHFJP/VI/2021 tanggal 28 Juni 2021
Tujuan Penilaian	:	Kepentingan Jual Beli Dalam Waktu Terbatas (Lelang)
Dasar Penilaian	:	Nilai Pasar & Nilai Likuidasi
Tanggal Inspeksi	:	28 Juni 2021
Tanggal Penilaian	:	28 Juni 2021
Tanggal Pelaporan	:	15 Juli 2021
Jenis Mata Uang	:	Rupiah
Pendekatan Penilaian	:	Pendekatan Data Pasar
Kesimpulan Nilai	:	Nilai Pasar : Rp. 2.111.000.000
		Nilai Likuidasi : Rp. 1.478.000.000

Ringkasan Eksekutif ini hanya digunakan bersama dengan Laporan Penilaian Properti dengan segala macam asumsi, batasan dan dasar penilaian yang dinyatakan di dalam laporan ini dan tidak dapat dibaca secara terpisah.



RINGKASAN PENILAIAN

URAIAN	LUAS (M2)	NILAI PASAR (Rp.)	NILAI LIKUIDASI (Rp.)
1 LOKASI : JL. KEDUNGCINO RT.05 RW.02 DESA KEDUNGCINO, KECAMATAN JEPARA, KABUPATEN JEPARA, PROVINSI JAWA TENGAH			
BERDASARKAN KONDISI SAAT INI (FISIK DI LAPANGAN)			
A TANAH	10.200	2.111.400.000	1.477.980.000
Jumlah Keseluruhan		2.111.400.000	1.477.980.000
Dibulatkan		2.111.000.000	1.478.000.000

PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan KJPP Kampianus dan Rekan sebagai penilai, maka kami yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa :

1. Pernyataan, analisis, opini dan kesimpulan dalam laporan penilaian ini, sebatas pengetahuan kami adalah benar dan akurat;
2. Analisis, opini dan kesimpulan yang dinyatakan 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;
3. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau dimasa yang akan datang terhadap properti yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan terhadap pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap properti yang dinilai;
4. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan pemberi tugas;
5. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh pemberi tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (*subsequent even*) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud;
6. Penilai telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI);
7. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan properti dan atau jenis industri yang dinilai;
8. Penilai telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut :
 - Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi penilaian, dan tanggal penilaian),
 - Pengumpulan data dan wawancara,
 - Analisis data,
 - Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan penilaian, dan
 - Penulisan laporan;
9. Penilai dan atau pelaksana inspeksi/ surveyor, telah melakukan inspeksi lapangan yang merupakan objek penilaian;

10. Tidak seorangpun selain yang bertandatangan dibawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan penilaian ini; dan
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).

Penanggung Jawab Laporan :

Tanda Tangan

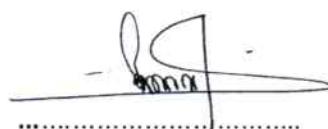
Pimpinan Rekan Penilai Publik:

Tineke Soemantri, MAPPI (Cert)

Penilaian Properti (P)

MAPPI No. : 91-S-00152

Izin Penilai Publik No. : P-1.09.00201

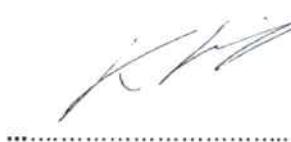


Reviewer:

Fransiskus Gideon Kharly

MAPPI No. : T-04212

Register No. : RMK-2018.02363

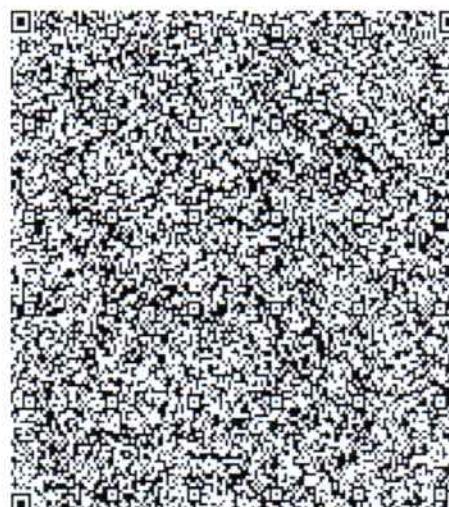


Penilai

Raden Deni Ramdan

MAPPI No. : 11-T-03122

Register Penilai No. : RMK-2018.02147



ASUMSI DAN SYARAT-SYARAT PEMBATASAN

1. Kami berasumsi bahwa properti yang dinilai tidak mempunyai masalah hukum dan bahwa hak kepemilikannya adalah sah dan dapat dipasarkan atau dipindah-tangankan;
2. Kami tidak melakukan penyelidikan dan juga tidak merupakan tanggung jawab penilai jika ada persoalan-persoalan yang berhubungan dengan hak milik atau hutang/ kerugian atas properti yang dinilai;
3. Kami berasumsi bahwa properti/ aset yang ditunjukkan kepada kami adalah benar merupakan objek penilaian dan kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya;
4. Kami berasumsi bahwa semua dokumen dan keterangan lisan lainnya yang diberikan oleh pemberi tugas adalah benar dan faktual sesuai dengan kondisi sebenarnya dan menjadi tanggung jawab pemberi tugas;
5. Semua tuntutan gugatan sengketa dan hipotik yang masih berjalan, jika ada dapat diabaikan dan properti yang dinilai seolah-olah bersih di bawah tanggung jawab pemilik;
6. Jumlah dan letak aset-aset yang dinilai berdasarkan atas dokumen yang diberikan dan atau ditunjukkan oleh pemberi tugas;
7. Kami sebagai penilai tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait, oleh karenanya kami tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya;
8. Kami tidak melakukan pengukuran terhadap luas properti namun hanya berupa pemeriksaan batas-batas yang dinilai berdasarkan dokumen yang diberikan;
9. Penilaian dan laporan penilaian bersifat rahasia dan hanya ditujukan terbatas untuk pemberi tugas yang dimaksud dan penasehat profesionalnya dan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan penilaian. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain pemberi tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala resiko yang timbul;
10. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan;
11. Laporan ini harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan antara satu bagian dengan yang lainnya dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja. Laporan ini tidak akan berlaku untuk maksud dan tujuan berbeda;

12. Bawa perubahan-perubahan yang dilakukan oleh pihak pemerintah maupun swasta yang berkaitan dengan kondisi properti, dalam hal ini peruntukan, pelebaran jalan, *market conditions* dan sebagainya bukan menjadi tanggung jawab kami;
13. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan;
14. Penilai tidak berkewajiban memberi kesaksian atau hadir dalam pengadilan karena laporan ini, berkaitan dengan terjadinya sengketa atas properti dimaksud, tanpa perjanjian tertulis terlebih dahulu;
15. Dilarang mempublikasikan laporan penilaian ini, baik keseluruhan atau sebagian, referensi didalamnya, nama dan afiliasi profesional dari penilai tanpa persetujuan tertulis dari penilai;
16. **Bawa objek penilaian ini tidak sedang dikerjakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) lain untuk maksud dan tujuan, serta tanggal penilaian yang sama tidak lebih dari 6 (enam) bulan;**
17. Laporan tidak sah apabila tidak dibubuh tanda tangan Pimpinan KJPP Kampianus dan Rekan yang memiliki izin penilai dan stempel KJPP Kampianus dan Rekan serta stempel timbul (*embossed*) pada kertas yang bertanda tangan;
18. Perlu kami ingatkan kemungkinan adanya ketidakpastian nilai pada kondisi ekonomi dan pasar yang tidak menentu (tidak stabil) berhubungan dengan kondisi keuangan global saat ini [SPI 101-6.5, 2018];
19. **Dalam Laporan Penilaian ini kami menggunakan Kurs Tengah Transaksi Bank Indonesia pada tanggal penilaian 28 Juni 2021 adalah 1 USD = Rp14.447,-**
20. **Nilai yang KJPP Kampianus dan Rekan keluarkan dalam Laporan Penilaian ini Belum Termasuk PPN 10%.**

DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN	i
RINGKASAN EKSEKUTIF	iv
RINGKASAN PENILAIAN	v
PERNYATAAN PENILAI	vi
ASUMSI DAN SYARAT-SYARAT PEMBATASAN.....	viii
DAFTAR ISI	x
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Status Penilai	1
1.2 Pemberi Tugas.....	1
1.3 Pengguna Laporan	1
1.4 Maksud dan Tujuan Penilaian.....	1
1.5 Objek Penilaian	2
1.6 Bentuk Kepemilikan.....	2
1.7 Dasar Penilaian (Dasar Nilai yang Digunakan)	2
1.8 Tanggal Investigasi, Tanggal Penilaian dan Tanggal Pelaporan.....	3
1.9 Jenis Mata Uang Yang Digunakan	3
1.10 Tingkat Kedalaman Investigasi	3
1.11 Sifat dan Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan	4
1.12 Konfirmasi bahwa penilaian dilakukan berdasarkan SPI.....	4
1.13 Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi	4
1.14 Batasan atau Pengecualian atas Tanggung Jawab kepada Pihak Selain Pemberi Tugas.....	5
1.15 Kondisi Dan Syarat Pembatas	5
1.16 Asumsi-Asumsi Khusus (Asumsi Yang Mempengaruhi Nilai).....	6
1.17 Pendekatan Penilaian	6
1.17.1 Pendekatan Pasar (<i>Market Approach</i>)	6
1.17.2 Pendekatan Pendapatan (<i>Income Approach</i>)	8
1.17.3 Pendekatan Biaya (<i>Cost Approach</i>)	10
1.18 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use – HBU</i>)	12
2. ANALISA OBJEK PENILAIAN.....	13
2.1 OBjek Penilaian.....	13
2.2 Analisa Pasar (<i>MARKET OVERVIEW</i>)	13
2.3 Penerapan Pendekatan Penilaian Terhadap Objek Penilaian.....	18
2.3.1 Analisa Objek Penilaian Aset.....	18
2.3.2 Analisa Lokasi, Lingkungan Sekitar dan Aksesibilitas	19
2.3.2.1 Lokasi dan Lingkungan Sekitar.....	19
2.3.2.2 Aksesibilitas	19
2.3.3 Analisa Keadaan dan Fasilitas Lingkungan.....	19
2.3.4 Analisa Tapak	20
2.3.5 Dokumen Kepemilikan.....	21
2.3.6 Perkembangan Tanah	21
2.3.7 Analisa Pasar Tanah.....	21
2.3.8 Perencanaan Kota dan Perizinan	22
2.3.8.1 Perencanaan Kota (Peruntukan dan Parameter Pengembangan)	22
2.3.8.2 Perizinan	22

3.	Analisa Penilaian	23
3.1	Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use - HBU</i>)	23
3.1.1	Tanah Dalam Keadaan Terbangun (<i>as Though Improve</i>)	23
3.2	Penilaian tanah	24
3.2.1	Penerapan Pendekatan Penilaian Terhadap Aset Tanah	24
3.2.2	Data Pembanding Tanah	24
3.2.3	Kesimpulan Nilai Tanah.....	27
4.	Kesimpulan Nilai Properti.....	28

LAMPIRAN-LAMPIRAN

- *FOTO-FOTO*
- *PETA LOKASI*
- *LAYOUT TANAH*
- *FOTO COPY DOKUMEN*

1. PENDAHULUAN

1.1 STATUS PENILAI

- Kantor Jasa Penilai Publik KAMPIANUS DAN REKAN, adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang resmi berdasarkan Surat Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik (SIUPKJPP) No. 2.17.0149 yang diterbitkan oleh Departemen Keuangan dengan surat keputusan No. 339/KM.1/2020 pada tanggal 20 Juli 2020.
- Kantor Jasa Penilai Publik KAMPIANUS DAN REKAN juga sudah mendapat lisensi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Nomor Lisensi 379/SK-600.PT.01.01/X/2020 Tanggal 09 Oktober 2020.
- Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian secara objektif dan tidak memihak;
- Penilai tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan subjek dan atau objek penilaian; dan
- Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian sehingga tidak memerlukan atau melibatkan bantuan tenaga ahli khusus dari luar.

1.2 PEMERI TUGAS

Pemberi tugas pekerjaan penilaian ini adalah pekerjaan ini adalah KANTOR HUKUM FIAT JUSTICE & PARTNERS yang beralamat di Jl. Pamularsih No. 79, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah.

1.3 PENGGUNA LAPORAN

Laporan ini akan digunakan oleh KANTOR HUKUM FIAT JUSTICE & PARTNERS yang beralamat di Jl. Pamularsih No. 79, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah.

1.4 MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN

Maksud dari penugasan ini adalah guna mengungkapkan dan menyatakan pendapat atas **Nilai Pasar** dan **Nilai Likuidasi** dari objek penilaian yang dimaksud.

Tujuan Laporan Penilaian ini sepengetahuan kami akan digunakan untuk kepentingan **Kepentingan Jual Beli Dalam Waktu Terbatas (Lelang)**, dan tidak direkomendasikan digunakan untuk penggunaan lainnya.

1.5 OBJEK PENILAIAN

Objek Penilaian dalam penugasan ini adalah :

- Sebidang tanah dengan luas 10.200 m², yang berlokasi di Jl. Kedungcino RT.05 RW.02 Desa Kedungcino, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.

Objek penilaian diidentifikasi dan diperiksa berdasarkan peninjauan kami di lapangan yang didampingi oleh Bp. Ali Saudi selaku ahli waris aset yang dinilai.

1.6 BENTUK KEPEMILIKAN

Berdasarkan copy dokumen yang kami terima dari **pemberi tugas** dan sudah dilakukan verifikasi pada pendamping survei di lapangan, bentuk kepemilikan properti yang dinilai adalah kepemilikan **tunggal** berupa **1 (satu)** dokumen kepemilikan sebagai berikut :

Tanah

No.	Sertifikat	Nomor Sertifikat	Luas (m ²)	Nama Pemegang Hak	Tanggal Dikeluar-kan	Nomor Surat Ukur
1	Letter C	298 Persil 50	10.200	SOEMADI SARIKROMO	-	-
TOTAL			10.200			

1.7 DASAR PENILAIAN (DASAR NILAI YANG DIGUNAKAN)

Penilaian ini menggunakan Standar Penilaian Indonesia (SPI). Dasar Penilaian yang sesuai dengan tujuan penilaian yang dikemukakan di atas adalah untuk menentukan **nilai pasar** dan **nilai likuidasi** dengan definisi sebagai berikut :

Nilai Pasar (Market Value) didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil 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, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. [SPI 101-3.1, 2018]

Nilai Likuidasi (Liquidation Value) didefinisikan sebagai sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi nilai

pasar. Pada beberapa situasi, Nilai Likuidasi dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual, dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual. [SPI 102-3.7.1, 2018]

1.8 TANGGAL INVESTIGASI, TANGGAL PENILAIAN DAN TANGGAL PELAPORAN

Tanggal Investigasi adalah waktu atau periode dilakukan kunjungan dan pengumpulan informasi. Pemeriksaan dan survei lapangan serta pengumpulan informasi objek penilaian yang terletak Desa Kedungcino, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah dilakukan pada tanggal **28 Juni 2021**.

Tanggal penilaian adalah tanggal dimana hasil nilai ditetapkan dengan kondisi dan syarat-syarat yang diberlakukan. Sesuai dengan kontrak, tanggal penilaian untuk laporan penilaian ini berdasarkan dari tanggal inspeksi lapangan, kami mengambil tanggal di saat melakukan survei lapangan yaitu tanggal **28 Juni 2021**.

Tanggal Pelaporan adalah tanggal dimana laporan penilaian dicetak, yaitu tanggal **15 Juli 2021**.

1.9 JENIS MATA UANG YANG DIGUNAKAN

Mata uang yang digunakan dalam perhitungan dan pernyataan nilai adalah mata uang Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) yaitu Indonesia Rupiah (IDR) dengan simbol **Rp.**

1.10 TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI

Penilaian ini dilakukan dengan batasan investigasi sebagai berikut :

- Investigasi terhadap objek penilaian dilakukan secara menyeluruh dan lengkap dengan waktu yang cukup dan tanpa halangan dari pihak manapun;
- Pemberi Tugas dan/atau pemilik objek penilaian telah memberikan akses investigasi terhadap objek penilaian dan Penilai telah menugaskan personil yang memiliki kompetensi untuk melakukan investigasi objek penilaian;
- Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila diinformasikan lain, penilaian kami berdasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai;

1.11 SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN

- Data-data dan atau dokumen-dokumen kepemilikan yang diterima dari pemberi tugas dianggap benar, baik, tidak bermasalah dan dapat diandalkan. Penilai tidak melakukan verifikasi ataupun pengecekan legalitas terhadap data dan dokumen tersebut;
- Data-data yang relevan yang digunakan dalam penilaian ini bersumber hasil inspeksi, informasi yang dipublikasikan, data riset, *data base* yang dimiliki KJPP atau data yang diperoleh dari Pemerintah; dan
- Informasi, perkiraan dan pendapat yang kami peroleh dari berbagai sumber, kami anggap merupakan informasi yang dapat dipercaya kebenarannya, oleh karenanya kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut. Bila dikemudian hari diketahui ada informasi yang tidak benar yang diberikan kepada kami, maka kami tidak dapat diminta pertanggungjawabannya.

1.12 KONFIRMASI BAHWA PENILAIAN DILAKUKAN BERDASARKAN SPI

Penilaian ini disusun dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI).

Selain konfirmasi sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) diperlukan, mungkin ada kondisi dimana tujuan penilaian dilakukan tidak sesuai dengan SPI, misalnya :

- Objek penilaian yang berada diluar wilayah Indonesia, laporan penilaian digunakan untuk keperluan di wilayah Indonesia;
- Objek penilaian yang berada di wilayah Indonesia, laporan penilaian digunakan untuk keperluan diluar wilayah Indonesia; dan
- Bila SPI belum mengatur atas objek penilaian maka penilai wajib mengikuti standar internasional, (*International Valuation Standard/ IVS*) atau standar lainnya yang mengacu ke standar IVS atau standar/ peraturan yang diatur tersendiri.

Kondisi tersebut harus diidentifikasi oleh penilai dan pemberi tugas, dan dilakukan dengan benar. Suatu penilaian yang dilakukan tidak sesuai SPI tidak dapat dibenarkan jika menghasilkan penilaian yang menyesatkan.

1.13 PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN UNTUK PUBLIKASI

Setiap publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan, atau referensi yang dipublikasikan, termasuk referensi yang terkait dengan objek

penilaian harus mendapatkan persetujuan dari KJPP Kampianus & Rekan. Penerbitan duplikat dokumen maupun pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak ketiga, baik mengenai format cetak maupun konteks dimana akan dimunculkan/dipublikasikan adalah tidak dibenarkan tanpa persetujuan tertulis dari KJPP Kampianus & Rekan.

Publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan, atau referensi yang dipublikasikan harus mendapat persetujuan Penilai.

1.14 BATASAN ATAU PENGEJUALIAN ATAS TANGGUNG JAWAB KEPADA PIHAK SELAIN PEMBERI TUGAS

Penilai tidak memiliki tanggung jawab kepada pihak ketiga, selama tidak menyimpang dari peraturan dan hukum yang berlaku.

1.15 KONDISI DAN SYARAT PEMBATAS

- Penilaian dilakukan dengan adanya akses pelaksanaan inspeksi yang memadai;
- Pemberi tugas akan mengemukakan dan memberikan informasi dan data menyangkut properti dan penilaian dimaksud secara menyeluruh, akurat dan benar;
- Properti dinilai dengan menggunakan mata uang Rupiah, kecuali apabila properti ditransaksikan dalam pasar yang menggunakan mata uang berbeda;
- Penggunaan sebagian atau keseluruhan dari laporan untuk dipublikasikan dalam bentuk apapun, baik di media cetak/ elektronik ataupun pernyataan/ referensi harus mendapat persetujuan tertulis dari kami sebagai penilai dan pembuat laporan;
- Laporan harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini, Laporan ini tidak berlaku untuk maksud dan tujuan berbeda;
- Kami sebagai Penilai tidak memiliki keterlibatan material atau benturan kepentingan baik aktual maupun potensial dengan objek penilaian dan atau pemilik property; dan
- KJPP Kampianus & Rekan tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat KJPP Kampianus & Rekan karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan penilaian ini.

Laporan Penilaian dinyatakan sah jika telah ditandatangani asli oleh Pimpinan KJPP Kampianus & Rekan yang memiliki izin penilai dan stempel KJPP

Kampianus & Rekan serta stempel timbul (*embossed*) pada kertas yang bertanda tangan.

1.16 ASUMSI-ASUMSI KHUSUS (ASUMSI YANG MEMPENGARUHI NILAI)

Tidak ada hal yang bersifat khusus dalam penilaian ini yang dapat mempengaruhi hasil analisa penilai dalam menetapkan nilai pasar

1.17 PENDEKATAN PENILAIAN

Penilaian untuk aset atau liabilitas, baik di dalam mengestimasikan Nilai Pasar maupun selain Nilai Pasar, mengharuskan seorang Penilai untuk mengaplikasikan satu atau lebih pendekatan penilaian. Dikenal tiga pendekatan utama yang digunakan di dalam proses penilaian yakni Pendekatan Pasar (*Market Approach*), Pendekatan Pendapatan (*income Approach*) dan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).

1.17.1 Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran.

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru saja terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (*listed*) dari aset-aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi itu perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan dasar nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan dan yang dinilai. [KPUP 17, 2018]

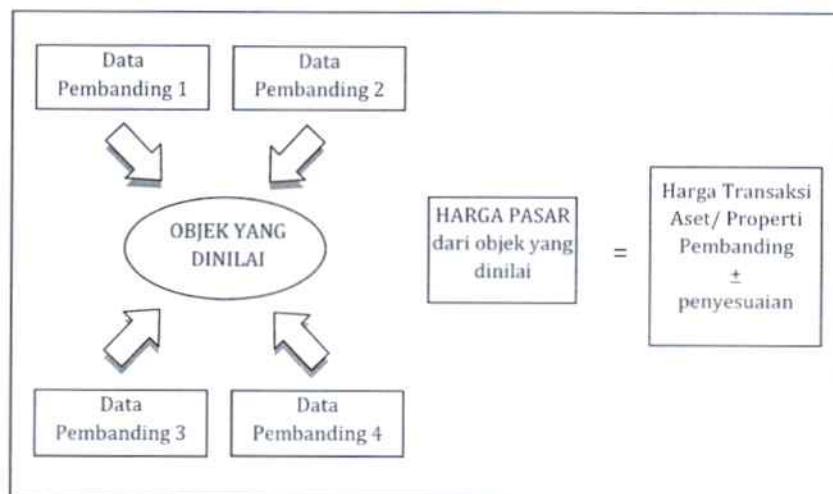
Pendekatan Pasar disebut juga Perbandingan Langsung. Konsep dasar dari metode penilaian ini adalah pada prinsip *supply and demand*, yaitu keseimbangan antara penawaran dan permintaan serta prinsip substitusi, yaitu adanya kecenderungan minat yang tinggi pada properti/ aset yang ditawarkan lebih murah dibanding properti/ aset sejenis (identik) yang lebih mahal.

Dengan metode ini, penilaian atas suatu properti/ aset dilakukan dengan membandingkan secara langsung dengan properti/ aset lain yang sejenis atau hampir sama yang terdapat di pasar. Metode ini akan menghasilkan penilaian yang akurat apabila properti/ aset yang dinilai dengan properti/ aset yang menjadi pembanding mempunyai perbedaan yang relatif kecil atau masih dalam toleransi yang wajar. Varian dari metode ini dapat menggunakan teknik perhitungan tambah kurang baik dalam bentuk persentase 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 properti/ aset sejenis dan kemudian melakukan analisa hubungan korelasi dari faktor-faktor yang berpengaruh untuk menentukan nilai aset yang menjadi objek penilaian. Apabila properti/ aset yang dinilai mempunyai faktor yang lebih baik dari data, maka penyesuaianya berupa penambahan nilai (positif), sebaliknya bila properti/ aset yang dinilai mempunyai faktor yang kurang dari data, maka penyesuaianya adalah pengurangan nilai (negatif). Besarnya penyesuaian tersebut akan sangat tergantung pada jenis properti dan data-data pembanding yang tersedia.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian akan berbeda-beda pada tiap jenis properti.

Konsep penilaian dengan metode ini dapat digambarkan sebagai berikut :



Ilustrasi Metode Perbandingan Data Pasar

1.17.2 Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan ini berdasar pada konsep hubungan antara nilai dengan pendapatan dari suatu *property income producing*. 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 di masa 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.

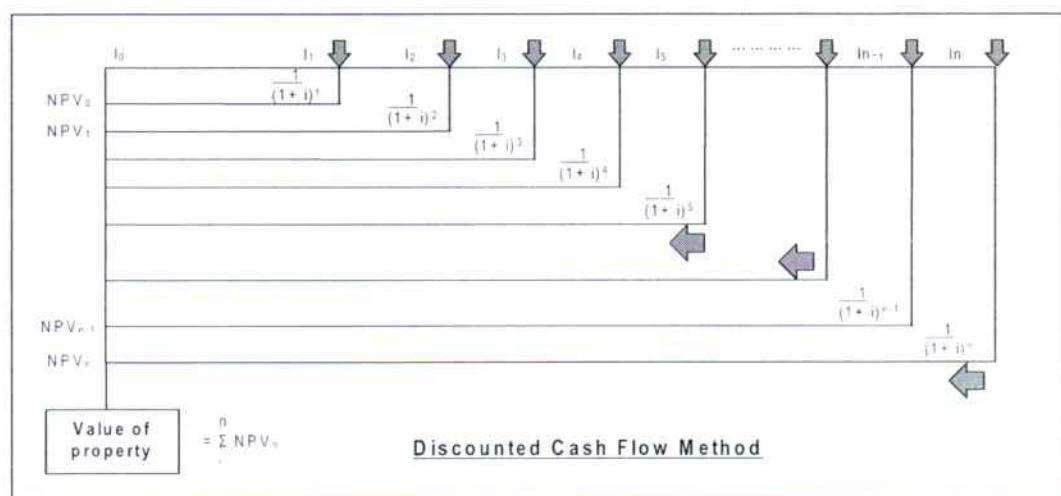
Jika pendapatan bersih per tahun dianggap stabil selama masa operasional dan bersifat tak terhingga atau terus menerus, maka pendapatan bersih yang dihasilkan pada tahun tertentu oleh suatu properti dapat dikapitalisasi langsung menjadi nilai dari properti bersangkutan selama tingkat kapitalisasi yang 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 Metode Arus Kas yang didiskontokan atau lebih dikenal dengan istilah metode **Discounted Cash Flow (DCF)**. Dengan pendekatan ini, nilai dari suatu properti adalah sejumlah nilai kini dari *net operational 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.

$$\text{Value/Nilai} = \sum \text{Discounted NI's} + \text{Discounted PpV}$$

$$= \frac{\text{NI}_1}{(1+i_1)^1} + \frac{\text{NI}_2}{(1+i_2)^2} + \frac{\text{NI}_3}{(1+i_3)^3} + \dots + \frac{\text{NI}_{n-1}}{(1+i_{n-1})^{n-1}} + \frac{\text{NI}_n}{(1+i_n)^n} + \text{Perpetuity Value}$$

Diagram mengenai metode DCF ini dapat dilihat sebagaimana gambar dibawah ini.



Hasil penilaian dengan Pendekatan Pendapatan merupakan nilai dari keseluruhan bagian aset 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 :

- Menentukan dan atau memprediksi pendapatan yang akan diperoleh dari operasional properti bersangkutan, termasuk di dalamnya *terminal value* jika ada;
- 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 laba bersih (*net operational income*) dengan cara mengurangi laba kotor (*gross income*) dengan total biaya pengeluaran (*total expenses*); dan
- f. Menghitung nilai kini dari net operational income yang mungkin diperoleh dengan mendiskontokannya pada discount rate yang merefleksikan tingkat balikan yang diharapkan dari investasi jenis properti bersangkutan. Menjumlahkan semua nilai kini dari net operational income termasuk terminal value jika dalam penilaiannya menggunakan metode DCF. Jika jumlah properti/ aset yang dinilai relatif banyak, maka asumsi penjualannya harus dilakukan secara bertahap dengan memperhatikan daya serap pasar properti/ aset bersangkutan. Harga jual dapat diproyeksikan mengalami kenaikan sesuai dengan kondisi riil pasar. Hasil penjualan dikurangi biaya yang timbul dalam proses penjualannya merupakan laba bersih (*net operational income*) masing-masing tahap yang kemudian didiskon (*present value*) dengan discount rate tertentu untuk mendapatkan nilai sekarang yang sebanding. Jumlah keseluruhan nilai sekarang dari masing-masing tahap penjualan merupakan Nilai Pasar dari properti/ aset bersangkutan.

1.17.3 Pendekatan Biaya (Cost Approach)

Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, dimana pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih dari pada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara, pada saat pembelian atau konstruksi. Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli di pasar untuk aset, yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk aset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, risiko atau faktor lainnya. Umumnya aset yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan aset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan aset alternatif, tergantung pada Dasar Nilai yang diperlukan. [KPUP 19, 2018]

Metode 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 aset yang

dinilai masih dalam keadaan baru, sehingga nilai yang dihasilkan disebut sebagai **Biaya Pengganti Baru (Replacement Cost New/ RCN)**.

Setelah Biaya Pengganti 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 dikategorikan sebagai berikut :

➤ **Penyusutan Fisik (*Physical Depreciation*)**

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

➤ **Kemunduran Fungsional atau Teknis (*Functional Obsolescence*)**

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

➤ **Kemunduran Ekonomi atau Eksternal (*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 Pengganti Baru dikurangi dengan penyusutan-penyusutan yang terjadi merupakan indikasi nilai pasar dari aset tersebut. Bila dirumuskan dapat digambarkan sebagai berikut :

$$\text{NILAI PASAR} = \text{RCN} - \text{TOTAL NILAI PENYUSUTAN}$$

$$\text{Total Penyusutan (\%)} = \text{Penyusutan Fisik (\%)} + \text{Penyusutan Fungsi (\%)} + \text{Penyusutan Ekonomis (\%)}$$

1.18 PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK (*HIGHEST AND BEST USE – HBU*)

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 diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. [KPUP 12.1, 2018]

2. ANALISA OBJEK PENILAIAN

2.1 OBJEK PENILAIAN

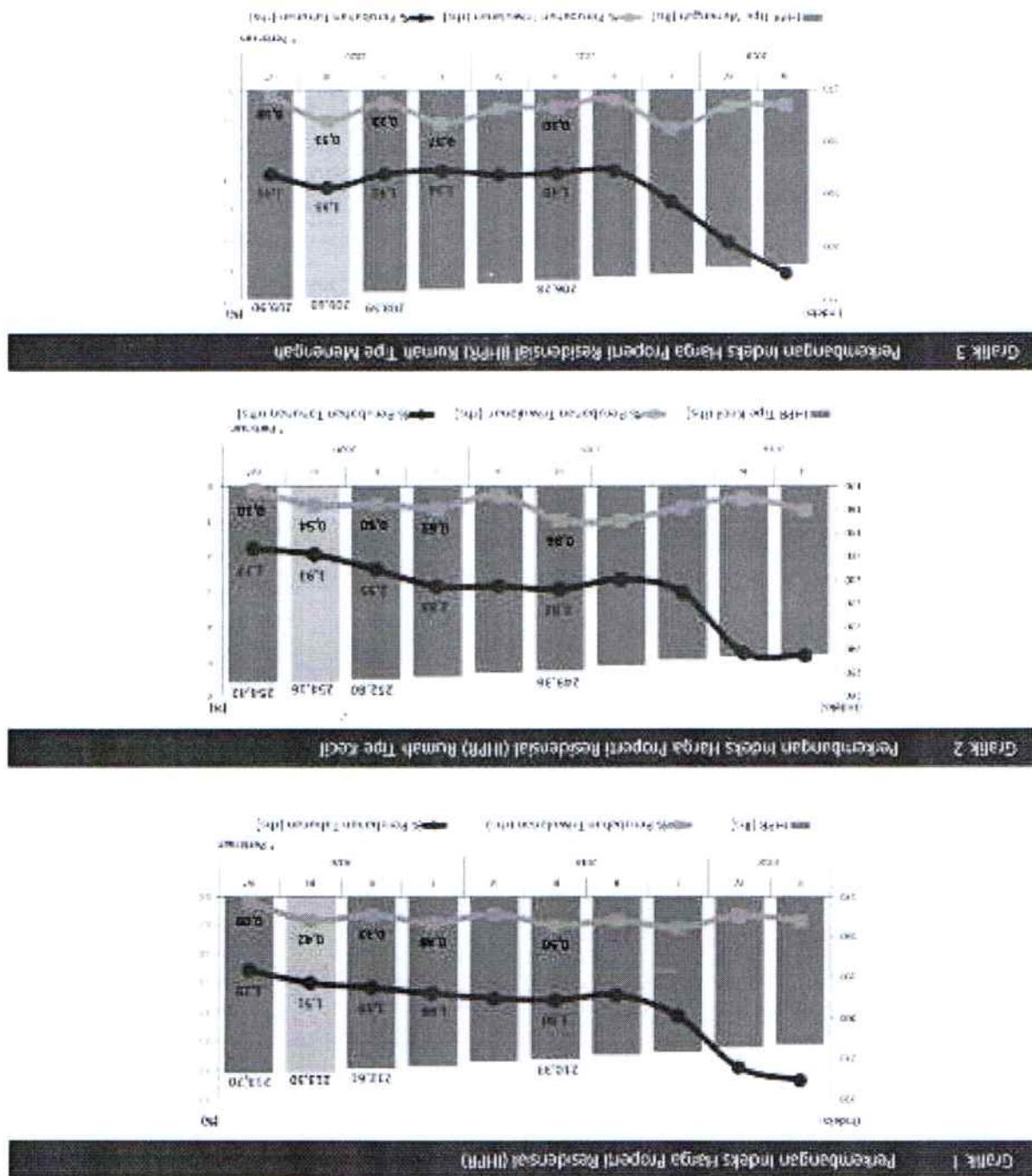
Dalam laporan penilaian ini, objek yang dinilai adalah sebidang tanah dengan luas 10.200 m², yang berlokasi di Jl. Kedungcino RT.05 RW.02 Desa Kedungcino, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.

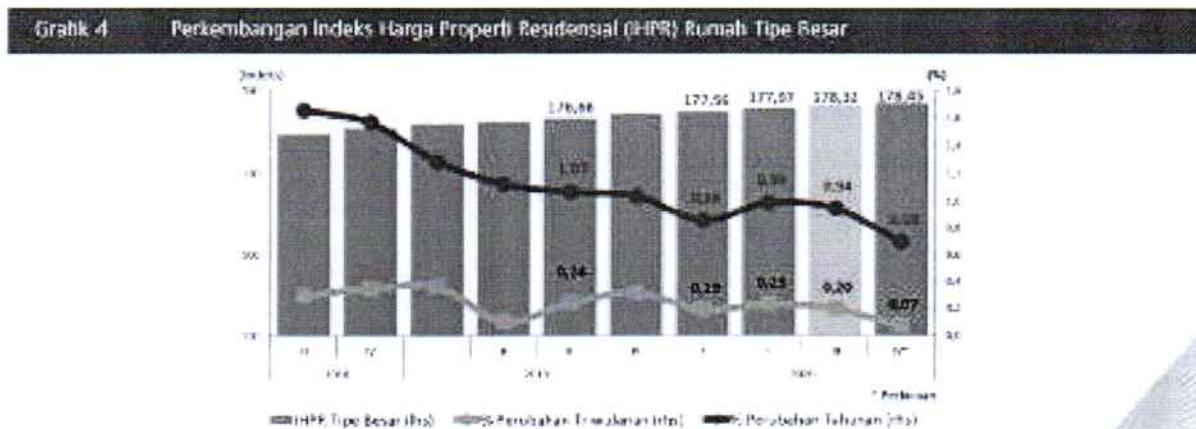
2.2 ANALISA PASAR (*MARKET OVERVIEW*)

Harga Properti Residensial Triwulan III-2020

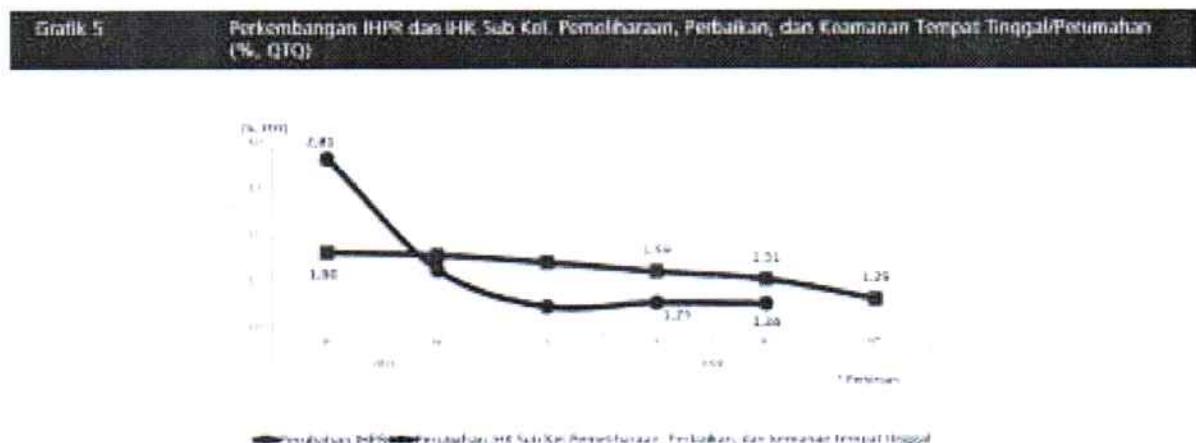
Hasil survei Harga Properti Residensial Primer mengindikasikan kenaikan harga properti secara tahunan pada triwulan III-2020 relatif terbatas. IHPR triwulan III-2020 tercatat tumbuh sebesar 1,51% (yoY), relatif stabil dibandingkan 1,59% (yoY) pada triwulan III-2020 namun lebih rendah 1,80% (yoY) pada periode yang sama tahun sebelumnya (Grafik 1). Perlambatan IHPR terjadi pada rumah tipe kecil dan tipe besar yang masing-masing tercatat tumbuh sebesar 1,93% (yoY) dan 0,94% (yoY), melambat dari 2,35% (yoY) dan 0,99% (yoY) pada triwulan sebelumnya. Berdasarkan wilayah, perlambatan pertumbuhan IHPR secara tahunan terutama terjadi di Kota Medan, dan Manado, yang masing-masing tercatat tumbuh 2,73% (yoY) dan 2,12% (yoY), lebih rendah dari 3,96% (yoY) dan 3,14% (yoY) pada triwulan sebelumnya.

Secara triwulanan, Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada triwulan III-2020 tercatat tumbuh sebesar 0,42% (qtq) meninpkat dibandinkan 0,32% (qtq) pada triwulan 11- 2020 namun masih lebih rendah dari 0,50% (qtq) pada triwulan yanp sama tahun sebelumnya (Grafik 1). Meningkatnya kenaikan harga properti residensial secara triwulanan terutama terjadi pada tipe rumah kecil dan menenpah yanp masinp-masing tercatat meninpkat dari 0,50% (qtq) dan 0,22% (qtq) pada triwulan sebelumnya, menjadi 0,54% (qtq) dan 0,53% (qtq) pada triwulan III-2020 (Grafik 2 dan 3). Sementara itu, IHPR rumah tipe besar secara triwulanan tumbuh melambat dari 0,23% (qtq) di triwulan 11-2020 menjadi 0,20% (qtq) (Grafik 4). Secara spasial, perlambatan kenaikan harga properti residensial pada triwulan III-2020 terutama disebabkan kontraksi yanp terjadi di kota Manado sebesar -0,13% (qtq), turun dari 1,70% (qtq) pada triwulan 11-2020 dan perlambatan di kota Bandar Lampung dari 1,06% (qtq) pada triwulan 11-2020 menjadi 0,00% (qtq) pada triwulan III-2020 (Tabel 2).





Perlambatan pertumbuhan IHPR secara tahunan sejalan dengan melambatnya inflasi biaya tempat tinggal yang dikeluarkan oleh Konsumen rumah tangga pada triwulan III-2020. Hal ini tercermin dari perlambatan Indeks Harga Konsumen (IHK) sub kelompok pemeliharaan, perbaikan, dan keamanan tempat tinggal/perumahan (Tahun Dasar 2018=100) sebesar 1,24% (yoY), sedikit lebih rendah dari 1,25% (yoY) pada triwulan sebelumnya (Grafik 5).



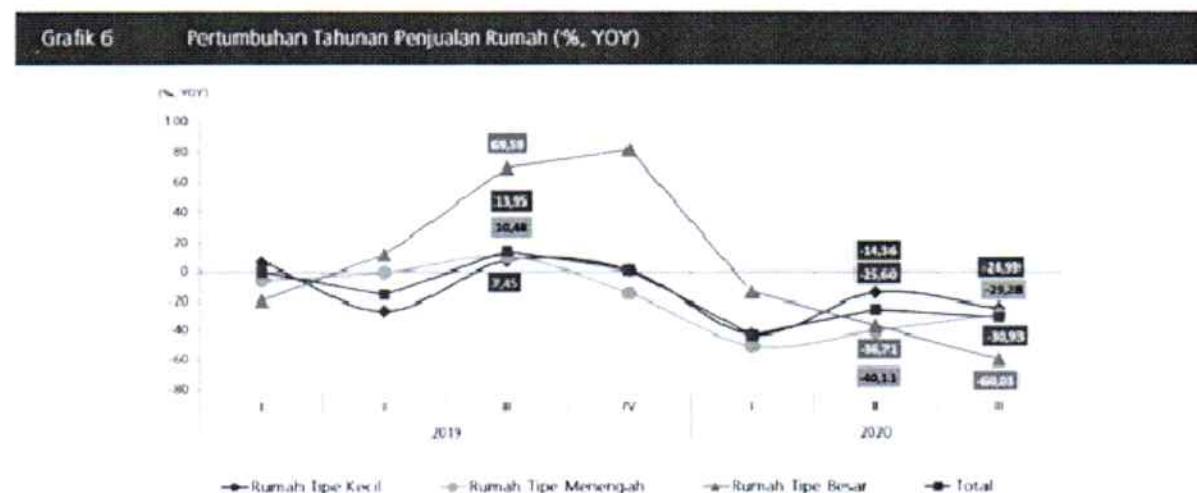
Penjualan Properti Residensial Triwulan III-2020

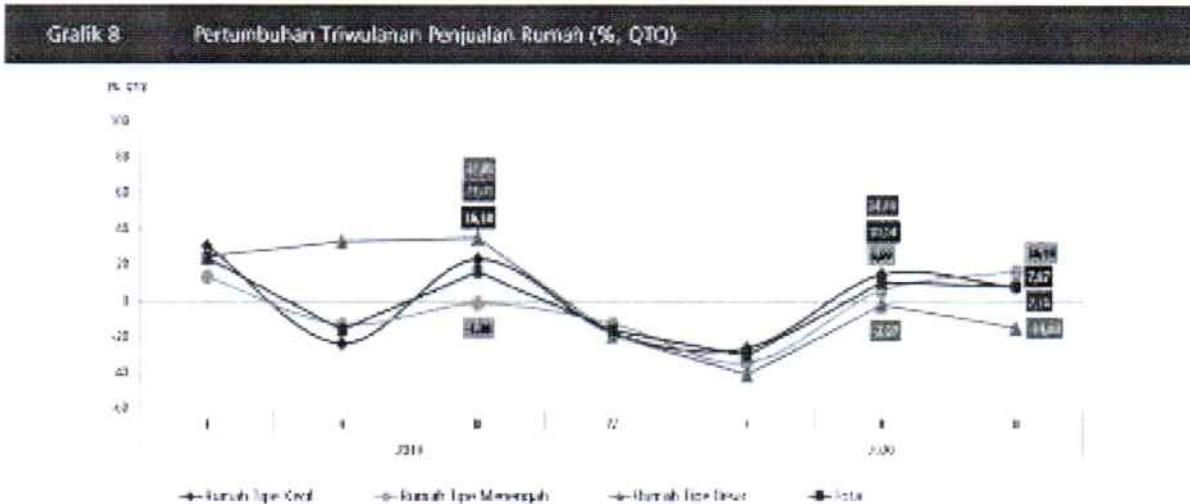
Penjualan properti residensial primer triwulan III-2020 secara tahunan masih mengalami penurunan, tercermin dari pertumbuhan penjualan rumah yang tercatat mengalami kontraksi -30,93% (yoY), lebih dalam dari kontraksi -25,60% (yoY) pada triwulan sebelumnya dan turun dari 13,95% (yoY) pada triwulan III-2019 (Grafik 6). Penurunan volume penjualan tersebut terutama akibat penurunan volume penjualan rumah tipe besar dan tipe kecil yang masing-masing tercatat turun -60,03% (yoY) dan -24,99% (yoY), lebih dalam dari -36,71% (yoY) dan -14,36% (yoY) pada triwulan 11-2020.

Responden menyampaikan adanya pandemi COVID-19 dan penerapan PSBB (21,78% jawaban responden) menjadi faktor penghambat utama pertumbuhan penjualan

properti residensial tersebut. Faktor lain yang dinilai masih menjadi penghambat pertumbuhan antara lain suku bunga KPR (16,12% jawaban responden). Rata-rata suku bunga KPR pada triwulan III-2020 (data laporan bulanan bank umum, per September 2020) sebesar 8,63% turun dibandingkan 8,85% pada triwulan sebelumnya (Grafik 7). Namun demikian, menurut responden tingkat suku bunga tersebut masih cukup memberatkan bagi konsumen rumah tipe kecil dan menengah. Sementara itu, faktor lain yang dinilai masih menjadi penghambat antara lain proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR (15,54%), masalah perizinan/birokrasi (14,95%), dan kenaikan harga bahan bangunan (12,16%).

Secara triwulanan, penjualan properti residensial triwulan III-2020 tumbuh sebesar 7,87 % (qtq), melambat dibandingkan 10,14% (qtq) pada triwulan sebelumnya dan 16,18% (qtq) pada triwulan III-2019 (Grafik 8). Penurunan penjualan rumah terjadi pada rumah tipe kecil dan tipe besar, sementara tipe menengah mengalami kenaikan dari triwulan sebelumnya. Sementara itu, tingkat pembatalan penjualan unit properti oleh konsumen pada triwulan III-2020 tercatat sebesar 13 % dari total unit terjual pada triwulan III-2020 dengan porsi terbesar adalah rumah tipe kecil (72% dari total pembatalan).





Prakiraan Harga Properti Residensial Triwulan IV-2020

Pada triwulan IV-2020, pertumbuhan harga properti residensial diprakirakan akan kembali melambat. Hal ini terindikasi dari prakiraan pertumbuhan IHPR triwulan IV-2020 sebesar 1,29% (yoY), lebih rendah dibandingkan 1,51 % (yoY) pada triwulan III-2020 dan 1,77% (yoY) pada triwulan IV-2019. Pertumbuhan harga diprakirakan melambat pada seluruh tipe rumah. Pertumbuhan harga rumah tipe kecil, menengah, dan besar masing-masing diprakirakan sebesar 1,77% (yoY), 1,43% (yoY), dan 0,69% (yoY), lebih rendah dari 1,93% (yoY), 1,65% (yoY), dan 0,94% (yoY) pada triwulan sebelumnya. Perlambatan diprakirakan terjadi di sebagian besar kota yang disurvei, terutama kota Surabaya dan kota Medan yang tercatat tumbuh 1,59% (yoY) dan 2,02% (yoY), lebih rendah dari 2,42% (yoY) dan 2,73 % (yoY) pada triwulan III-2020 (Grafik 9).

Secara triwulanan, pertumbuhan harga properti residensial pada triwulan III-2020 juga diprakirakan lebih rendah dari triwulan sebelumnya, terindikasi dari IHPR yang hanya tumbuh 0,09% (qtq), lebih rendah dibandingkan 0,42% (qtq) pada triwulan III-2020 dan 0,30% (qtq) pada triwulan IV-2019. Perlambatan pertumbuhan harga rumah triwulanan diprakirakan akan terjadi pada seluruh tipe rumah.



Sumber : www.bi.go.id

2.3 PENERAPAN PENDEKATAN PENILAIAN TERHADAP OBJEK PENILAIAN

Penilaian aset berupa tanah kosong yang dikategorikan pada jenis objek penilaian adalah real properti, dimana sering ditransaksikan dan mudah dijumpai data pembandingnya. Untuk penilaian tanah kami menggunakan **pendekatan pasar** dengan metode market data grid, kemudian hasil nilai tanah tersebut menjadi nilai pasar properti.

2.3.1 Analisa Objek Penilaian Aset

Objek penilaian diidentifikasi sebagai **Tanah Kosong** pada saat inspeksi/survei lapangan objek penilaian.

Kondisi tanah obyek penilaian berada pada posisi **antara**, dimana pada bagian kanan berbatasan dengan Gudang mebel dan sebelah kiri asset berbatasan dengan tanah kosong. Kondisi tanah obyek penilaian juga merupakan tanah matang dengan elevasi yang sejajar dengan jalan di muka obyek penilaian dan memiliki bentuk *Letter L*. Lebar menghadap jalan kurang lebih 75 meter dan panjang ke belakang kurang lebih 136 meter.

2.3.2 Analisa Lokasi, Lingkungan Sekitar dan Aksesibilitas

2.3.2.1 Lokasi dan Lingkungan Sekitar

Objek penilaian terletak di Jl. Kedungcino RT.05 RW.02 Desa Kedungcino, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.

Objek penilaian berada di 3,15 kilometer di timur laut pusat kota Jepara. Secara rinci letak objek penilaian berjarak atau berada dalam radius :

- Syamsul Handicraft Jepara, sekitar 611 meter di sebelah utara;
- Indomaret Wonorejo, sekitar 480 meter di sebelah timur;
- Masjid Baitussalam, sekitar 564 meter di sebelah selatan;
- SD Negeri 2 Kedungcino, sekitar 700 meter di sebelah barat.

2.3.2.2 Aksesibilitas

Pencapaian menuju lokasi aset dapat ditempuh dari Taman Kerang Jepara ke arah timur laut di Jl. Shima menuju Jl. K.H. Fauzan sejauh 1,1 kilometer, belok kiri di Jl. Jenderal Ahmad Yani/Jl. Jepara-Bangsri sejauh 1,6 kilometer. Setelah perempatan lampu lalu lintas belok kiri ke Jl. Kedungcino sekitar 450 meter. Lokasi aset berada di sebelah kanan jalan.

Jalan di muka objek penilaian adalah jalan kabupaten dengan intensitas kendaraan sedang. Jalan depan aset memiliki lebar kurang lebih 5 meter yang terbuat dari aspal dan terdapat lampu penerangan jalan. Jalan depan aset dilalui oleh kendaraan pribadi, sepeda motor dan mobil. Jalan Kedungcino menghubungkan Jl. Jepara-Bangsri (Wonorejo) menuju ke arah tempat wisata Pantai Bandengan dan Jepara Ourland Park (JPO).

2.3.3 Analisa Keadaan dan Fasilitas Lingkungan

Lokasi obyek penilaian berada di Jl. Kedungcino RT.05 RW.02 Desa Kedungcino, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, dimana secara umum penggunaan tanah di lokasi ini merupakan kawasan permukiman penduduk. Di sekitar lokasi aset sudah berdiri bangunan-bangunan seperti gudang, perumahan, sekolah, kantor pemerintahan, perdagangan dan jasa. Selain itu lokasi di sekitar obyek penilaian sudah didukung oleh Fasilitas umum seperti air PAM, aliran listrik yang diperoleh dari PLN dan transportasi umum yang mudah dijumpai di sepanjang Jl. Jepara-Bangsri (450 meter di sebelah timur aset).

Faktor penilaian keadaan lingkungan adalah sebagai berikut :

- Positif : Lokasi asset terletak di lingkungan yang didukung dengan sarana dan prasarana yang baik.
- Negatif : Tidak ada

2.3.4 Analisa Tapak

Tanah yang dinilai terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dengan :

Bentuk	: Letter L;
Topografi	: Datar;
Jenis Tanah	: Matang
Penghijauan	: Baik;
Penataan Lingkungan	: Cukup;
Pembuangan Air/ Induk	: Ada;
Resiko Banjir	: Tidak ada;
Tinggi Tanah Thd. Jalan	: Sejajar dengan jalan di depan asset;
Posisi	: Antara;
Tusuk Sate	: Tidak;
Sal. Listrik Teg Tinggi	: Tidak Ada;
Jarak Properti dgn SUTET	: -
Lebar Hadap Jalan	: ± 75 meter;
Luas	: 10.200 meter persegi.

Batas-batas tanah dapat diuraikan sebagai berikut :

- Sebelah Depan/Selatan : Jalan
- Sebelah Belakang/Utara : Tanah Kosong
- Sebelah Kanan/Barat : Tanah Kosong
- Sebelah Kiri/Timur : Gudang Mebel

2.3.5 Dokumen Kepemilikan

Berdasarkan copy dokumen yang kami terima dari **pemberi tugas** dan sudah dilakukan verifikasi pada pendamping survei di lapangan, bentuk kepemilikan properti yang dinilai adalah kepemilikan **tunggal** berupa **1 (satu)** dokumen kepemilikan sebagai berikut :

Tanah

No.	Sertifikat	Nomor Sertifikat	Luas (m ²)	Nama Pemegang Hak	Tanggal Dikeluar-kan	Nomor Surat Ukur
1	Letter C	298 Persil 50	10.200	SOEMADI SARIKROMO	-	-
TOTAL			10.200			

Kami menegaskan bahwa kami tidak melakukan pengukuran luas areal. Luasan areal yang digunakan dalam penilaian ini semata-mata berdasarkan pada fotokopi sertifikat tanah yang kami terima. Segala informasi dan dokumen yang diberikan terkait dengan luasan areal tersebut kami anggap benar dan sesuai dengan kondisi yang ada. Kami tidak melakukan penyelidikan serta tidak bertanggung jawab atas kemungkinan persoalan yang akan timbul di kemudian hari.

Untuk memudahkan dalam memahami secara visual, berikut ini kami lampirkan foto-foto, peta lokasi dan gambar situasi tanah yang menunjukkan letak properti ini.

2.3.6 Perkembangan Tanah

Pada saat inspeksi, penggunaan tanah di sekitar lokasi ini digunakan untuk perumahan.

Di sekitar lokasi properti sudah terdapat bangunan-bangunan permanen yang digunakan sebagai permukiman penduduk, gudang, toko, sekolah, perdagangan & Jasa dan fasilitas umum.

2.3.7 Analisa Pasar Tanah

Berdasarkan hasil investigasi kami atas harga pasar tanah di daerah sekitar lokasi khususnya di Desa Kedungcino dengan peruntukan sebagai rumah tinggal cukup stabil. Pasaran tanah berkisar sekitar Rp200.000/m² sampai dengan Rp300.000/m².

2.3.8 Perencanaan Kota dan Perizinan

2.3.8.1 Perencanaan Kota (Peruntukan dan Parameter Pengembangan)

Berdasarkan informasi verbal dan gambar dari Dinas Tata Kota Jepara, objek penilaian saat ini adalah daerah yang diperuntukan untuk **Kawasan Perumahan**.

Zona daerah berdasarkan peraturan adalah **Zona Perumahan** yang diatur adalah sebagai berikut :

KDB (Koefisien Dasar Bangunan) : 50-70%

KLB (Koefisien Lantai Bangunan) : 1

Ketinggian bangunan : 1

2.3.8.2 Perizinan

Sampai dengan laporan ini dibuat, kami tidak mendapat dokumen perizinan berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan secara fisik tidak ada bangunan yang berdiri di atas aset yang dinilai pada tanggal penilaian.

3. ANALISA PENILAIAN

3.1 PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK (*HIGHEST AND BEST USE - HBU*)

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 diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. [KPUP 12.1, 2018]

3.1.1 Tanah Dalam Keadaan Terbangun (*as Though Improve*)

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*) properti dinilai sebagai gabungan antara tanah dan bangunan (sesuatu yang terikat dengan tanah), penggunaan tanah dimana sudah ada bangunan.

Penggunaan Secara Fisik	
<ul style="list-style-type: none"> – Luas tanah seluas 10.200 meter persegi – Bentuk tanah letter L – Posisi antara 	Melihat kondisi fisik lahan, topografi, daya dukung lahan, dan faktor fisik lainnya, maka tapak properti dimaksud dapat didirikan bangunan.
Penggunaan Secara Hukum	
Berdasarkan perencanaan kota/penataan kota, di kawasan properti dimaksud sudah diatur mengenai tapak properti yaitu zona perumahan	Pada saat inspeksi dilaksanakan, penggunaan aset saat ini adalah tanah kosong, berdasarkan parameter tersebut penggunaan tanah saat ini belum memenuhi pemanfaatan terbaik dan tertinggi secara hukum.
Penggunaan Secara Finansial	
Berdasarkan kajian proyeksi finansial atas properti eksisting dan pengamatan atas pengembangan di sekitar properti.	Dengan memperhatikan lokasi, situasi pasar properti dan pengembangan di sekelilingnya, maka penggunaan tanah saat ini belum memenuhi pemanfaatan terbaik dan tertinggi secara finansial
Penggunaan Berdasarkan Nilai Tertinggi	
Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>)	Perumahan/Permukiman

3.2 PENILAIAN TANAH

3.2.1 Penerapan Pendekatan Penilaian Terhadap Aset Tanah

Berdasarkan hasil investigasi di lapangan, petugas inspeksi memperoleh beberapa data tanah disebabkan daerah tersebut banyak pengembangan lahan menjadi komplek perumahan. Data yang peroleh kurang lebih sebanding baik dari segi luasan tanah sehingga dalam penilaian ini kami menggunakan pendekatan Pasar. Pendekatan yang tepat yang digunakan untuk menilai **aset tanah yang menjadi objek penilaian** adalah menggunakan metode penilaian Data Pasar.

3.2.2 Data Pembanding Tanah

Data pembanding tanah yang kami dapatkan di sekitar properti yang dapat digunakan sebagai dasar penilaian adalah :

Data-1	
	
Identitas	: Gudang mebel
Koordinat	: -6.567143, 110.684611
Lokasi	: Jl. Kedungcino, Rw. I, Kedungcino, Kec. Jepara, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah 59432
Luas Tanah	: 4.700 m ²
Luas Bangunan	: ± 1000 m ²
Surat Tanah	: SHM
Lebar Jalan	: ± 5 meter
Elevasi	: ± lebih tinggi dari permukaan jalan
Bentuk Tanah	: Menyerupai Persegi
Jarak dari Aset	: ± 50 meter
Waktu Penawaran	: 2019
Harga Penawaran	: Rp. 3.800.000.000,-
Sumber infomasi	: Pak Soegi - 0812 1512 3488

**Data-2**

Identitas	:	Rumah Tinggal & Toko
Koordinat	:	-6.566395,110.6829517
Lokasi	:	Jl. Kedungcino, Rw. I, Kedungcino, Kec. Jepara, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah 59432
Luas Tanah	:	700 m ²
Luas Bangunan	:	± 435 m ²
Surat Tanah	:	SHM
Lebar Jalan	:	± 5 meter
Elevasi	:	± sejajar dengan permukaan jalan
Bentuk Tanah	:	Persegi
Jarak dari Aset	:	± 140 meter
Waktu Penawaran	:	2021
Harga Penawaran	:	Rp. 1.200.000.000,-
Sumber infomasi	:	Pak Endro - 0821 3652 8442

Data-3

Identitas	:	Tanah Kosong
Koordinat	:	-6.564937, 110.679867
Lokasi	:	Kedungcino Residence Jl. Kedungcino, Rw. II, Kedungcino, Kec. Jepara, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah 59432
Luas Tanah	:	60 m ²
Luas Bangunan	:	± 30 m ²
Surat Tanah	:	SHM
Lebar Jalan	:	± 4 meter
Elevasi	:	± sejajar dengan permukaan jalan
Bentuk Tanah	:	Persegi
Jarak dari Aset	:	± 700 meter
Waktu Penawaran	:	2021
Harga Penawaran	:	Rp. 150.000.000,-



Sumber infomasi	:	PT. Kaisar Langit Indonesia - 0852 2907 9779 - 0818 629 111
-----------------	---	---

Data-4		
Identitas	:	Rumah Tinggal
Koordinat	:	-6.5640688,110.678406
Lokasi	:	Jepara, Rw. V, Bandengan, Jepara, Jepara Regency, Central Java 59432
Luas Tanah	:	150 m ²
Luas Bangunan	:	± 90 m ²
Surat Tanah	:	SHM
Lebar Jalan	:	± 5 meter
Elevasi	:	± sejajar dengan permukaan jalan
Bentuk Tanah	:	Persegi
Jarak dari Aset	:	± 700 meter
Waktu Penawaran	:	2021
Harga Penawaran	:	Rp. 300.000.000,-
Sumber infomasi	:	Pak Mahmud - 0895 1855 5180

Data-5		
Identitas	:	Rumah Tinggal
Koordinat	:	-6.5640628,110.6784246
Lokasi	:	Jepara, Rw. V, Bandengan, Jepara, Jepara Regency, Central Java 59432
Luas Tanah	:	300 m ²
Luas Bangunan	:	± 150 m ²
Surat Tanah	:	Letter C
Lebar Jalan	:	± 5 meter
Elevasi	:	± sejajar dengan permukaan jalan
Bentuk Tanah	:	Persegi
Jarak dari Aset	:	± 700 meter

Waktu Penawaran	:	2021
Harga Penawaran	:	Rp. 300.000.000,-
Sumber infomasi	:	Pak Mansur - 0812 5915 6235

3.2.3 Kesimpulan Nilai Tanah

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan serta faktor-faktor lain yang relevan dan mempengaruhi nilai, maka menurut pendapat kami jumlah **Rp. 2.111.000.000,- (Dua Miliar Seratus Sebelas Juta Rupiah)** merupakan **nilai pasar** dari tanah pada tanggal penilaian **28 Juni 2021**, sedangkan jumlah **Rp. 1.246.000.000,- (Satu Miliar Dua Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah)** merupakan **nilai likuidasi** dari tanah pada tanggal penilaian **28 Juni 2021**.

4. KESIMPULAN NILAI PROPERTI

Dengan menggunakan pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini serta memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, kami berpendapat bahwa **nilai pasar** dari properti tersebut di atas pada **Tanggal Penilaian 28 Juni 2021** adalah :

URAIAN	LUAS (M2)	NILAI PASAR (Rp.)	NILAI LIKUIDASI (Rp.)
1 LOKASI : JL. KEDUNGCINO RT.05 RW.02 DESA KEDUNGCINO, KECAMATAN JEPARA, KABUPATEN JEPARA, PROVINSI JAWA TENGAH			
BERDASARKAN KONDISI SAATINI (FISIK DI LAPANGAN)			
A TANAH	10.200	2.111.400.000	1.477.980.000
Jumlah Keseluruhan		2.111.400.000	1.477.980.000
Dibulatkan		2.111.000.000	1.478.000.000

Properti di atas dinilai seolah-olah sudah dalam keadaan bebas atas segala tanggung jawab atau kewajiban yang muncul dikemudian hari akibat adanya perjanjian hukum dari pemilik, misalnya pengembalian hutang atau pengembalian uang jaminan penyewa dan lain-lain.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

- FOTO-FOTO ASET
- PETA LOKASI
- LAY-OUT TANAH
- SALINAN DOKUMEN

LAMPIRAN 2
FOTO OBYEK

Nama Debitur : BAPAK ALI SAUDI
Alamat Debitur : JL. KEDUNGINO RT.05 RW.02
DESA KEDUNGINO, KECAMATAN JEPARA
KABUPATEN JEPARA, PROPINSI JAWA TENGAH
Tanggal Inspeksi : 28 JUNI 2021



TAMPAK JALAN DEPAN ASET



TAMPAK JALAN DEPAN ASET



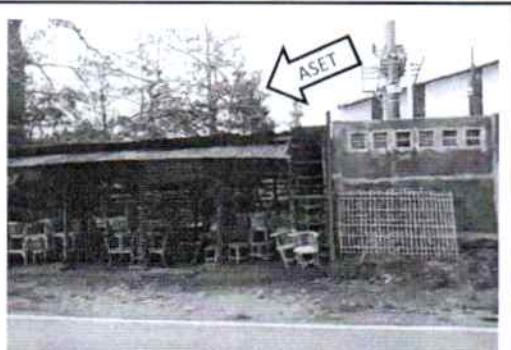
TAMPAK DEPAN ASET



TAMPAK DEPAN ASET



TAMPAK BATAS KANAN



TAMPAK BATAS KIRI

LAMPIRAN 2
FOTO OBYEK

Nama Debitur : BAPAK ALI SAUDI
Alamat Debitur : Jl. KEDUNGGINO RT.05 RW.02
DESA KEDUNGGINO, KECAMATAN JEPARA
KABUPATEN JEPARA, PROPINSI JAWA TENGAH
Tanggal Inspeksi : 28 JUNI 2021



TAMPAK DEPO PASIR



TAMPAK TENGAH ASET



TAMPAK TENGAH ASET



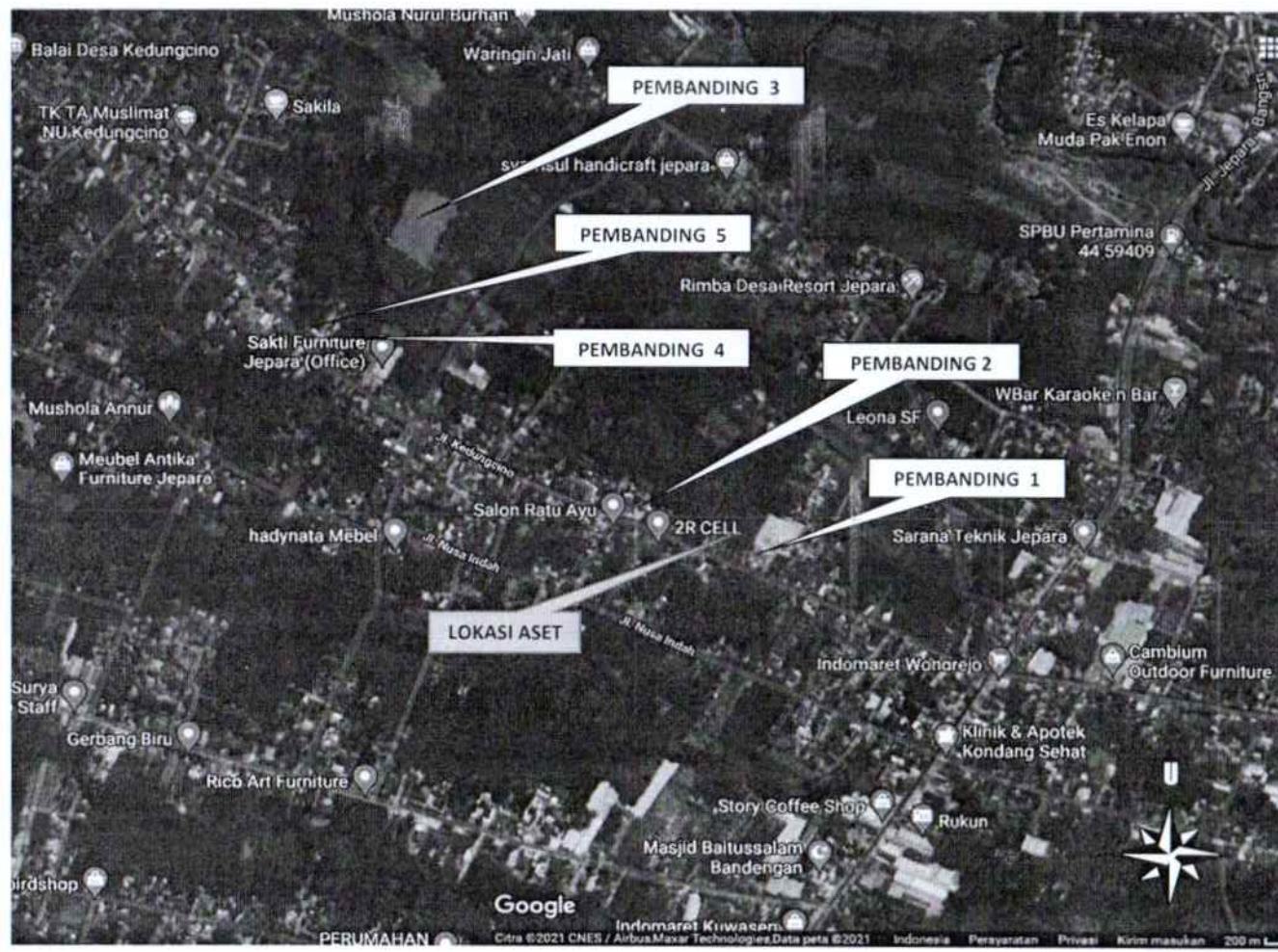
TAMPAK TENGAH ASET



PATOK POJOK BELAKANG (UTARA)



PATOK POJOK BELAKANG (TIMUR)



NAMA GAMBAR PETA LOKASI

LOKASI

JL. KEDUNGCINO RT.05 RW.02, DESA KEDUNGCINO,
KECAMATAN JEPARA, KABUPATEN JEPARA,
PROPINSI JAWA TENGAH

PEMBERI TUGAS

KANTOR HUKUM FIAT JUSTICE & PARTNERS

Keterangan :

No. File : 00099/2.0149-00/PI/12/00201/0/VII/2021
No. Laporan : 00099/2.0149-00/PI/12/00201/0/VII/2021

Digambar oleh : Raden Deni Ramdan
Diperiksa oleh : FX. Gideon Kharly, SE
Disetujui oleh : Tineke Soemantri, MAPPI (Cert)
Tanggal : 28 JUNI 2021
Lembar ke : 1/2

Diterbitkan oleh



Registered Public Appraisers and Consultants

Skala : Tanpa Skala

 Tanah Kosong Girik No. 298 Persil 50 Luas Tanah : 10.200 m² Tanah Kosong Jalan Kedungcino Gudang Mebel	NAMA GAMBAR DENAH TANAH LOKASI JL. KEDUNGCINO RT.05 RW.02, DESA KEDUNGCINO, KECAMATAN JEPARA, KABUPATEN JEPARA, PROPINSI JAWA TENGAH PEMBERITUGAS KANTOR HUKUM FIAT JUSTICE & PARTNERS <u>Keterangan</u> : No. File : 00099/2.0149-00/PI/12/00201/0/VII/2021 No. Laporan : 00099/2.0149-00/PI/12/00201/0/VII/2021 Digambar oleh : Raden Deni Ramdan Diperiksa oleh : FX. Gideon Kharly, SE Disetujui oleh : Tineke Soemantri, MAPPI (Cert) Tanggal : 28 JUNI 2021 Lembar ke : 2/2 Diterbitkan oleh  Kantor Jasa Perbaik Publik KAMPIANUS DAN REKAN <i>property valuation and consultant</i> Wilayah Kerja Seluruh Indonesia Izin Usaha KJPP No. 2.17.0149 Registered Public Appraisers and Consultants Skala : Tanpa Skala
---	--