Tanggerang Selatan, 25 September 2018

No. Surat : 0014/SPK/KJPP-ASUS/IX/18

Perihal : **Laporan Penilaian Properti/Aset Tetap**

Kepada Yth.

**H. UJANG WAHYUDI**

**Jalan Damai Raya RT. 001/ 01, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, Kota. Jakarta Selatan, Provinsi. DKI Jakarta.**

**Kota TEST, Prov. TEST**

Dengan hormat,

Sehubungan dengan penugasan yang telah diberikan kepada kami, sesuai SPK No.: **1234567,** tanggal **TEST** antara KJPP ASNO MINANDA, USEP PRAWIRA DAN REKANdengan **H. UJANG WAHYUDI** selaku pemberi tugas, kami telah melakukan penilaian dengan melaksanakan inspeksi / penijauan lapangan, pemeriksaan serta analisis terhadap properti atau objek penilaian dengan waktu pelaksanaan pekerjaan selama 7 Hari Kerja (Setelah Survey & data lengkap) hari yang telah disetujui oleh pemberi tugas, yaitu berupa :

- PROPERTI-1 berupa bidang tanah dengan luas tanah keseluruhan 111meter persegi yang terletak di 1, Kel. Semanu, Kec. Semanu, Kota. Kab. Gunung Kidul, Prov. Kab. Gunung Kidul- PROPERTI-1 berupa bidang tanah dengan luas tanah keseluruhan 111meter persegi yang terletak di 1, Kel. Meunasah Manyang, Kec. Lhoknga, Kota. Kab. Aceh Besar, Prov. Kab. Aceh Besar- PROPERTI-1 berupa bidang tanah dengan luas tanah keseluruhan 111meter persegi yang terletak di 11, Kel. Campaka, Kec. Kaduhejo, Kota. Kab. Pandeglang, Prov. Kab. Pandeglang- PROPERTI-1 berupa bidang tanah dengan luas tanah keseluruhan 11meter persegi yang terletak di Jl. Percetakan Negara 23, Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama, Kota. Kota Jakarta Selatan, Prov. Kota Jakarta Selatan- PROPERTI-1 berupa bidang tanah dengan luas tanah keseluruhan 555meter persegi yang terletak di 5, Kel. Air Napal, Kec. Bang Haji, Kota. Kab. Bengkulu Tengah, Prov. Kab. Bengkulu Tengah- PROPERTI-1 berupa bidang tanah dengan luas tanah keseluruhan 666meter persegi yang terletak di 6, Kel. Harapan Mulya, Kec. Kemayoran, Kota. Kota Jakarta Pusat, Prov. Kota Jakarta Pusat

Suatu pemeriksaan (verifikasi) secara fisik dan teknis atas properti tersebut serta kondisi pasar properti setempat telah dilaksanakan oleh tenaga penilai kami disertai dengan analisa terhadap semua fakta dan data/dokumen/informasi yang relevan dalam praktek penilaian properti guna mendapatkan opini **Nilai Pasar** *(Market Value)* dan Indikasi **Nilai Likuidasi** *(Indication of The Liquidation Value)* dari properti tersebut.

**Tujuan penilaian** adalah untuk memberikan opini / pendapat **Nilai Pasar** dan Indikasi **Nilai Likuidasi**  dari properti yang dinilai dalam rangka untuk kepentingan **Agunan Yang Diambil Alih Perbankan**pada **H. UJANG WAHYUDI.** Terkait dengan hal ini,kami tidak merekomendasikan (tidak mengijinkan) Laporan Penilaian ini digunakan untuk tujuan lainnya.

**Tanggal Inspeksi** terhadap properti pada tanggal **15 Juni 2016 dan data terakhir kami terima pada tanggal 15 Juni 2016**. Dalam hal ini kami mengambil dasar perhitungan dan penetapan opini nilai (disebut Tanggal Penilaian) sesuai dengan kondisi fisik properti serta data harga pasar properti yang sejenis dan sebanding yang berlaku di sekitar lokasi properti yang dinilai pada saat (tanggal) hari terakhir dilakukannya inspeksi lapangan.

**Kesimpulan Nilai** :

Setelah kami melakukan inspeksi dan pemeriksaan di lokasi properti, mengumpulkan data-data yang menyangkut properti, menganalisa dan membandingkan serta melakukan penyesuaian atas semua faktor yang relevan, mempertimbangkan semua keterangan dan faktor-faktor lain yang mempengaruhi penilaian serta menggunakan metode penilaian yang lazim digunakan.

Maka kami nyatakan dalam **Nilai Pasar** dan **Indikasi Nilai Likuidasi** dari properti tersebut dengan berpedoman kepada Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2013, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) yang dikeluarkan oleh MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia).

Kami berpendapat bahwa **Nilai Pasar** dan Indikasi **Nilai Likuidasi** properti tersebut di atas pada tanggal  **21 Juni 2016** adalah :

Nilai Pasar
: Rp. 0
Indikasi Nilai Likuidasi
: Rp 0

Demikianlah laporan penilaian ini kami sampaikan, atas kepercayaan yang telah diberikan kepada kami untuk melakukan penilaian properti tersebut diatas, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,Hormat kami,

KJPP ASNO MINANDA, USEP PRAWIRA DAN REKAN

**Asno Minanda, SE., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**

**Senior Partner**

MAPPI : 06-S-02041

Ijin Penilai Publik : PB-1.13.00383

STTD Bapepam : 09/PM.22/STTD-P/A/2015

Kualifikasi : Properti & Bisnis

**DAFTAR ISI**

Halaman :

**SURAT PENGANTAR i**

**DAFTAR ISI iii**

[1. DASAR PENILAIAN, DEFINISI DAN PENDEKATAN PENILAIAN 3](#_Toc412563556)

[1.1. DASAR PENILAIAN 3](#_Toc412563557)

[1.2. DEFINISI DAN ISTILAH NILAI YANG DIGUNAKAN 3](#_Toc412563558)

[1.3. Nilai Pasar (Market Value) 3](#_Toc412563559)

[1.4. Indikasi Nilai Likuidasi (Indication of Liquidation Value) 3](#_Toc412563560)

[1.5. PENGGUNAAN TERBAIK DAN TERTINGGI *(Highest and Best Use)* 3](#_Toc412563561)

[1.6. PENDEKATAN PENILAIAN 3](#_Toc412563562)

[1.7. Pendekatan Pasar *(Market Approach)* 3](#_Toc412563563)

[1.8. Pendekatan Biaya *(Cost Approach)* 3](#_Toc412563564)

[2. ASUMSI-ASUMSI DAN SYARAT-SYARAT PEMBATASAN 3](#_Toc412563565)

[3. PERNYATAAN PENILAI 3](#_Toc412563566)

[4. RINGKASAN PENILAIAN 3](#_Toc412563567)

[5. Pengantar Umum 3](#_Toc412563568)

[5.1. PENDAHULUAN 3](#_Toc412563569)

[5.2. TUJUAN PENILAIAN 3](#_Toc412563570)

[5.3. SIFAT PENUGASAN 3](#_Toc412563571)

[5.4. TANGGAL INSPEKSI 3](#_Toc412563572)

[5.5. TANGGAL PENILAIAN 3](#_Toc412563573)

[5.6. PROSES PENILAIAN 3](#_Toc412563574)

[5.7. PENDEKATAN PENILAIAN 3](#_Toc412563575)

[6. PENILAIAN PROPERTI 01, JL. DESA KUTAWARINGIN - CIANJUR Error! Bookmark not defined.](#_Toc412563576)

[6.1. IDENTIFIKASI DAN LOKASI PROPERTI **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563577)

[6.2. GAMBARAN SITUASI LINGKUNGAN **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563578)

[6.3. RENCANA TATA KOTA DAN PERIJINAN **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563579)

[6.4. SARANA DAN FASILITAS UMUM **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563580)

[6.5. Fasilitas Air Bersih **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563581)

[6.6. Fasilitas Jaringan Telepone **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563582)

[6.7. Sarana Transportasi / Kendaraan Umum **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563583)

[6.8. Pasar / Pusat Perbelanjaan **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563584)

[6.9. Sarana dan Fasilitas Umum lainnya **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563585)

[6.10. Data Kepemilikan Properti **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563586)

[6.11. Legalitas Tanah **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563587)

[6.12. Bentuk Dan Keadaan Properti **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563588)

[6.13. Analisa Pemanfaatan Tertinggi Dan Terbaik *(Highest And Best Use)* **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563589)

[6.14. Kondisi Pasar Properti **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563590)

[6.15. Marketability **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563591)

[6.16. Informasi Tambahan **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563592)

[6.17. Analisa Data Pembanding **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563593)

[6.18. KESIMPULAN NILAI PASAR TANAH **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563594)

[7. PENILAIAN PROPERTI - 02, JL. Hankam Cilangkap No.11A Error! Bookmark not defined.](#_Toc412563595)

[7.1. IDENTIFIKASI DAN LOKASI PROPERTI **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563596)

[7.2. GAMBARAN SITUASI LINGKUNGAN **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563597)

[7.3. RENCANA TATA KOTA DAN PERIJINAN **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563598)

[7.4. SARANA DAN FASILITAS UMUM **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563599)

[7.5. Fasilitas Air Bersih **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563600)

[7.6. Fasilitas Jaringan Telepone **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563601)

[7.7. Sarana Transportasi / Kendaraan Umum **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563602)

[7.8. Pasar / Pusat Perbelanjaan **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563603)

[7.9. Sarana dan Fasilitas Umum lainnya **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563604)

[7.10. Data Kepemilikan Properti **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563605)

[7.11. Legalitas Tanah **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563606)

[7.12. Bentuk Dan Keadaan Properti **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563607)

[7.13. Analisa Pemanfaatan Tertinggi Dan Terbaik *(Highest And Best Use)* **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563608)

[7.14. Kondisi Pasar Properti **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563609)

[7.15. Marketability **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563610)

[7.16. Informasi Tambahan **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563611)

[7.17. Analisa Data Pembanding **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563612)

[7.18. KESIMPULAN NILAI PASAR TANAH **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563613)

[8. PENILAIAN BANGUNAN DAN SARANA PELENGKAP Error! Bookmark not defined.](#_Toc412563614)

[8.1. Ringkasan Penilaian Bangunan Dan Sarana Pelengkap **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563615)

[8.2. Uraian Data Teknis Dan Nilai Bangunan **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563616)

[7.2.1 . Penilaian Bangunan Gudang - 1 **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563617)

[7.2.2 . Penilaian Bangunan Gudang - 2 **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563618)

[7.2.3 . Penilaian Bangunan Gudang - 3 **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563619)

[7.2.4 . Penilaian Bangunan Kantor **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563620)

[7.2.5 . Penilaian Bangunan Rumah Tinggal - 1 **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563621)

[7.2.6 . Penilaian Bangunan Rumah Tinggal - 2 **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563622)

[7.2.7 . Penilaian Bangunan Mess Karyawan - 1 **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563623)

[7.2.8 . Penilaian Bangunan Mess Karyawan - 2 **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563624)

[7.2.9 . Penilaian Bangunan Gardu Listrik **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563625)

[7.2.10 . Penilaian Bangunan Pos Jaga **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563626)

[7.2.11 . Penilaian Bangunan Kandang Hewan **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563627)

[8.3. Penilaian Sarana Pelengkap **Error! Bookmark not defined.**](#_Toc412563628)

**LAMPIRAN - LAMPIRAN :**

1. Foto-Foto Properti
2. Gambar Tanah
3. Peta Situasi (Lokasi Properti)

# DASAR PENILAIAN, DEFINISI DAN PENDEKATAN PENILAIAN

## DASAR PENILAIAN

Dasar penilaian yang dilakukan terhadap suatu properti ditentukan oleh tujuan penilaian yang diinginkan. Dalam hal penilaian properti ini yang digunakan adalah *penilaian atas dasar Nilai Pasar*. Nilai properti yang dapat dihitung dengan berbagai pendekatan penilaian (pasar, biaya dan pendapatan) dinyatakan dalam *Nilai Pasar*, dimana seluruh data yang dianalisa didasarkan atas (mengacu) pada data dan kondisi pasar yang berlaku pada tanggal penilaian.

## DEFINISI DAN ISTILAH NILAI YANG DIGUNAKAN

## Nilai Pasar (Market Value)

didefinisikan sebagai ”*estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, 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 101-2013; klausul 3.1)*.

## Indikasi Nilai Likuidasi (Indication of 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 102-2013 ; klausul 3.7.1)*.

## PENGGUNAAN TERBAIK DAN TERTINGGI *(Highest and Best Use)*

didefinisikan sebagai “*penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti (dalam hal ini berupa tanah / lahan), yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diijinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut*”, *(SPI-2013; Konsep dan Prinsip Umum Penilaian; klausul 12.1)*.

## PENDEKATAN PENILAIAN

## Pendekatan Pasar *(Market Approach)*

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang indentik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran di pasar. *(SPI-2013; Konsep dan Prinsip Umum Penilaian; klausul 17.1)*.

## Pendekatan Biaya *(Cost Approach)*

Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, dimana pembeli tidak akan membayar suatu aset / properti lebih dari pada biaya untuk memperoleh aset / properti dengan kegunaan yang sama atau setara, pada saat pembelian atau konstruksi. *(SPI-2013; Konsep dan Prinsip Umum Penilaian; klausul 19.1)*.

Pada aplikasi pendekatan biaya memperhitungkan adanya analisa perhitungan atau perkiraan penyusutan *(Depreciation)* yang terjadi pada properti yang dinilai berdasarkan : umur efektif dari properti. Penyusutan dibagi dalam 3 (tiga) kategori yaitu :

* **Kerusakan Fisik *(Physical Deterioration),***

Pengurangan nilai properti yang diakibatkan adanya; kerusakan, aus, usang, lapuk, retak, mengeras atau kerusakan pada strukturnya, yang disebabkan oleh faktor umur serta kondisi fisik yang ada.

* **Kemunduran Fungsi *(Functional Obsolescence),***

Pengurangan nilai properti akibat perencanaan kurang baik (faktor desain), ketidakseimbangan yang berkaitan dengan ukuran, teknologi, model, bentuk, dll.

* **Kemunduran Ekonomis *(Economic Obsolescence),***

Pengurangan nilai properti yang dipengaruhi faktor-faktor seperti : perubahan sosial dan ekonomi, peraturan pemerintah, serta peraturan-peraturan lain yang membatasi (Peruntukan / Zoning, dll).

Pendekatan biaya umumnya diterapkan (digunakan) pada penilaian properti berupa *bangunan, sarana pelengkap*. Seluruh data pada penghitungan dengan pendekatan ini mengacu *pada harga dan atau biaya pasar yang berlaku pada tanggal penilaian*, untuk memperoleh Nilai Pasar properti tersebut.

# ASUMSI-ASUMSI DAN SYARAT-SYARAT PEMBATASAN

Penilaian dan Laporan Penilaian properti ini bergantung kepada asumsi dan syarat - syarat pembatasan, sebagai berikut :

1. Penilaian ini didasarkan atas inspeksi lapangan secara langsung yaitu dengan melakukan verifikasi atas kesesuaian dokumen, data, dan informasi relevan/terkait dengan kondisi properti dan pasar properti pada tanggal inspeksi/penilaian.
2. Hak kepemilikan atas properti yang dinilai dianggap bebas dari segala; ikatan, sewa-menyewa, penggadaian, penyitaan, hipotik serta masalah hukum lainnya, dan properti ini dapat dialihkan hak kepemilikannya.
3. Pemeriksaan atas fakta-fakta serta faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti sebagaimana tercantum dalam laporan ini telah dibuat sedemikian rupa hingga hal-hal yang dicantumkan/dilaporkan bersifat praktis.
4. Semua pernyataan, informasi, dokumen-dokumen yang diberikan Pemberi Tugas dan atau Pihak Ketiga yang terkait, kami asumsikan; sah, benar, lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya.
5. Kami tidak melaksanakan pengukuran detail properti (sebagaimana petugas yang berwenang/BPN) dan gambar-gambar properti yang ditampilkan dalam laporan ini dimaksudkan hanya sebagai bahan ilustrasi / visualisasi saja yang diperoleh dari data, dokumen serta gambaran yang diberikan Pemberi Tugas. Kami tidak dapat menjamin keakuratan gambar-gambar tersebut, karena kami berpedoman pada asumsi butir 4.
6. Kondisi-kondisi tidak wajar yang tersembunyi atau tidak dapat dijangkau atau tidak/sulit terlihat baik terhadap struktur bangunan maupun tanah/tapak yang dapat membawa efek negatip terhadap nilai properti, tidak menjadi tanggung jawab kami sebab bukan merupakan bagian pekerjaan dan kewenangan kami.
7. Laporan penilaian ini dan atau salinannya bersifat rahasia serta tidak boleh; disebarluaskan, dijadikan bahan referensi dan digunakan untuk tujuan lain tanpa ijin tertulis dari kami. Kami tidak bertanggung jawab serta tidak bisa dituntut atas segala kehilangan dan atau kerugian yang mungkin akan terjadi saat ini dan dimasa mendatang akibat penggunaan laporan ini oleh pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari kami serta penggunaan diluar tujuan penilaian yang telah disebutkan.
8. Nilai dalam laporan ini dinyatakan dalam mata uang Rupiah (Rp.) dan atau ekuivalennya (sesuai kurs konversi yang berlaku pada tanggal penilaian) atas permintaan Pemberi Tugas.
9. Sepanjang sesuai dan dibenarkan oleh ketentuan hukum yang berlaku, kami bersedia memberikan kesaksian dan atau penjelasan teknis penilaian kepada pihak lain (Pengadilan maupun Instansi Pemerintah terkait lainnya) yang berhubungan dengan penilaian properti ini.
10. Laporan penilaian ini sah, apabila disertai tanda tangan asli, stampel, serta watermarking logoTEST.

# PERNYATAAN PENILAI

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

1. Pernyataan faktual yang dipresentasikan dalam laporan penilaian ini berdasarkan analisis data, opini dan kesimpulan nilai, adalah benar dan sesuai dengan pemahaman terbaik kami sebagai Penilai.
2. Analisis data dan kesimpulan hanya dibatasi oleh asumsi dan kondisi pembatas sebagaimana yang dicantumkan pada bagian laporan penilaian ini.
3. Kami (Penilai) tidak memiliki hubungan relasi apapun dengan pemilik properti (pemberi tugas) serta yang terkait lainnya yang dapat menimbulkan “*conflict of interest*” dan kami juga tidak mempunyai kepentingan apapun baik langsung maupun tidak langsung dan saat ini maupun di masa mendatang terhadap properti yang dinilai.
4. Imbalan jasa/fee Penilai yang kami terima tidak berkaitan dengan hasil penilaian yang dilaporkan.
5. Penilaian dilakukan dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Profesi Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian yang berlaku (yaitu SPI-2013).
6. Penilai telah menyelesaikan persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan atau dilaksanakan oleh asosiasi MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia).
7. Penilai memiliki kompetensi (pengetahuan dan pemahaman) yang layak dan memadai tentang properti yang dinilai serta Perusahaan pemiliknya.
8. Penilai telah melaksanakan ruang lingkup penilaian, sbb :
   * Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi penilaian dan tanggal penilaian);
   * Inspeksi lapangan berupa kegiatan verifikasi data/dokumen dengan fakta dan fisik teknis properti di lapangan, meliputi; pengumpulan data, wawancara dan pemeriksaan fisik properti;
   * Analisis data dan kesimpulan estimasi nilai properti dengan menggunakan pendekatan penilaian sebagaimana telah disebutkan pada sub Bab 1.3.
   * Penulisan Laporan Penilaian.
9. Tidak ada seorangpun (Penilai dan tenaga ahli teknis lainnya), kecuali yang disebutkan dalam laporan ini yang telah terlibat dalam pelaksanaan keseluruhan kegiatan penilaian ini.

**No. Nama / No. MAPPI Tanda - Tangan**

**1. Ir. Usep Delianta Prawira. MAPPI (Cert.)** (Penanggung Jawab) ...........................

MAPPI : 95-S-00575

Ijin Penilai Publik : P-1.10.00275

**2. Moh. Sugianto, SE.** (Penilai) ...........................

MAPPI : 92-T-00279

**3. Vicky Pratama** (Surveyor) ...........................

**4. Ari Erfandi** (Surveyor) ...........................

# RINGKASAN PENILAIAN

Tabel ringkasan hasil penilaian property:

NO
URAIAN PROPERTI
LUAS (M
2
 / JUMLAH)
NILAI PASAR (
Rp
)
NILAI LIKUIDASI (
Rp
)
1
PROPERTI - 1 1 - Di Yogyakarta
Tanah
111
0
0
Sarana Pelengkap
1-Lot
0
0
1
PROPERTI - 2 1 - Aceh
Tanah
111
0
0
Sarana Pelengkap
1-Lot
0
0
1
PROPERTI - 3 11 - Banten
Tanah
111
0
0
Sarana Pelengkap
1-Lot
0
0
1
PROPERTI - 4 Jl. Percetakan Negara 23 - DKI Jakarta
Tanah
111
0
0
Sarana Pelengkap
1-Lot
0
0
1
PROPERTI - 5 5 - Bengkulu
Tanah
111
0
0
Sarana Pelengkap
1-Lot
0
0
1
PROPERTI - 6 6 - DKI Jakarta
Tanah
111
0
0
Sarana Pelengkap
1-Lot
0
0
TOTAL NILAI PROPERTI
0
0
DIBULATKAN
0
0

# Pengantar Umum

## PENDAHULUAN

Dasar penugasan dan ruang lingkup penilaian ini adalah sesuai dengan Surat Pemberi Kerja (SPK) **No.: 1234567**, tanggal **TEST** yang telah disetujui oleh pemberi tugas**.**

Tugas penilaian ini dilaksanakan guna mengungkapkan suatu pendapat mengenai nilai pasar properti dengan cara melakukan pemeriksaan secara langsung, penelitian, dan analisa terhadap properti yang berupa; tanah, bangunan-bangunan, sarana pelengkap dengan memperhatikan faktor-faktor utama yang berpengaruh terhadap nilai, antara lain :

* Sifat–sifat dari properti (tanah, bangunan, sarana pelengkap mesin-mesin dan peralatan).
* Manfaat dan kegunaan properti.
* Pengelompokkan properti sesuai dengan jenis dan daya gunanya.
* Perbandingan dengan properti sejenis, baik di sekitar lokasi atau yang mendekati dengan objek penilaian.

## TUJUAN PENILAIAN

Maksud dan tujuan dari penugasan ini adalah guna mengungkapkan dan menyatakan pendapat atas Indikasi **Nilai Pasar** dan **Nilai Likuidasi** pada tanggal TEST dari properti yang dimaksud, untuk keperluan **Agunan Yang Diambil Alih Perbankan**pada ***H. UJANG WAHYUDI.***

## SIFAT PENUGASAN

Penugasan pekerjaan penilaian properti ini bersifat **independen**.

## TANGGAL INSPEKSI

Inspeksi dilakukan pada tanggal 28 Januari 2015**,** sedangkan pengumpulan data-data primer dan sekunder yang diperlukan untuk proses penilaian berlangsung selama 7 (tujuh) hari kerja (sesuai dengan kontrak pekerjaan).

## TANGGAL PENILAIAN

Tanggal penilaian sesuai dengan tujuan penilaian adalah per 28 Januari 2015**.**

## PROSES PENILAIAN

Proses Penilaian adalah suatu proses pengumpulan data-data properti, menganalisa, dan memberikan simpulan nilai properti berupa nilai; tanah, bangunan-bangunan dan sarana pelengkap melalui pendekatan perbandingan data pasar dan pendekatan biaya.

## PENDEKATAN PENILAIAN

Dasar Penilaian yang digunakan adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi dimana Nilai yang dimaksud sesuai dengan definisi pada Standar Penilai Indonesia (SPI 2013).

Pendekatan Penilaian merupakan suatu pendekatan yang digunakan untuk menghasilkan suatu opini nilai dengan pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Pasar *(Market Approach)* dan Pendekatan Biaya *(Cost Approach)*