



Kantor Jasa Penilai Publik
ANDI TIFFANI DAN REKAN

Nomor KMK : 322/KM.1/2020 No. Ijin : 2.19.0157
• Bidang Jasa : Properti • Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

No. File : 00050/2.0157-00/11/0400/1/VII/2020

Jakarta, 15 Juli 2020

Kepada Yth. :

Pejabat Pembuat Komitmen
Badan Keuangan Daerah Pemerintah
Kabupaten Boyolali
Kompleks Perkantoran Kabupaten Boyolali
Jalan Merdeka Timur, Mojosongo, Boyolali, Jawa Tengah

APPRAISAL NILAI TANAH
DI DESA JERON KECAMATAN NOGOSARI KABUPATEN BOYOLALI

Dengan hormat,

Kami, Kantor Jasa Penilai Publik Andi Tiffani dan Rekan, berdasarkan Surat Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik No. 2.19.0157 sesuai Kep. Menkeu No. 322/KM.1/2020, merujuk pada Surat Perintah Kerja No. 900/3852/5.2/2020, tanggal 06 Juli 2020 perihal **PENILAIAN TANAH DI DESA JERON KECAMATAN NOGOSARI KABUPATEN BOYOLALI** yang telah disetujui, untuk memberikan opini independen atas *Nilai Pasar* dan *Nilai Penggantian Wajar* dari properti yang dinilai berkaitan dengan tujuan **TUKAR GULING TANAH KAS DESA**.

Yang menjadi obyek penilaian adalah :

- Tanah Kosong dengan Luas Tanah 3.569 m² dengan SHP No. 20 berlokasi di Desa Jeron, Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah.
- Tanah Kosong dengan Luas Tanah 400 m² dengan SHP No. 3 berlokasi di Desa Jeron, Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah.
- Tanah Kosong dengan Luas Tanah 11.720 m² dengan SHP No. 108 berlokasi di Desa Jeron, Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah.

Pemberi tugas adalah **PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN BOYOLALI** yang telah memberikan kepada kami data berupa salinan Sertifikat, kami telah melakukan verifikasi dalam batas lingkup tanggung jawab kami sebagai penilai dan mengasumsikan bahwa data-data tersebut akurat dan benar.

Penilaian ini dilakukan berdasarkan KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia) dan SPI (Standar Penilaian Indonesia) Edisi VII tahun 2018. Dasar penilaian (*Basis Of Valuation*) yang digunakan adalah :

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



Kantor Jasa Penilai Publik
ANDI TIFFANI DAN REKAN

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

Laporan Penilaian Terinci (*Self Contained atau Comprehensive Style*), secara umum mendeskripsikan informasi secara detail dan komprehensif. Laporan ini seharusnya mengandung seluruh informasi yang signifikan dalam penilaian, termasuk pembahasan secara mendetil atas setiap hal yang dinyatakan dalam laporan, Laporan ini membutuhkan tingkat kedalaman investigasi sesuai dimaksud dalam Lingkup Penugasan (SPI 105-3.2.1).

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Pasar dan Nilai Penggantian Wajar** dari properti tersebut pada tanggal **09 Juli 2020** bergantung pada komentar yang ada di laporan ini, adalah:

➤ **Nilai Pasar Untuk Tanah Pengganti HP No. 03 dan HP No. 20**

Rp. 4.519.987.000,-

(Empat Milyar Lima Ratus Sembilan Belas Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Tujuh Ribu Rupiah)

➤ **Nilai Penggantian Wajar Untuk Tanah Yang di Ganti HP No. 108**

Rp. 11.699.000.902,-

(Sebelas Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Sembilan Ratus Dua Rupiah)

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

Hormat kami,

KJPP ANDI TIFFANI DAN REKAN



Andi Iswitardiyanto, S.E., M.P., MAPPI (Cert.)

Pemimpin Rekan

MAPPI No. 10-S-02660

Ijin Penilai Publik No. P.1-14.00400

Klasifikasi Penilai Properti (P)

Kantor Jasa Penilai Publik
ANDI TIFFANI DAN REKAN
RINGKASAN PENILAIAN

NO.	OBJEK PENILAIAN	NILAI PASAR
I.	Tanah Kosong Desa Jeron, Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah.	
A	Tanah	
1	HP 20	1.910 m ²
2	HP 03	1.883 m ²
		Rp 4.007.987.000 Rp 512.000.000
	TOTAL	Rp 4.519.987.000

NO.	OBJEK PENILAIAN	NILAI PASAR	NON FISIK		TOTAL FISIK DAN NON FISIK	MASA TUNGGU PEMBAYARAN	NILAI PENGANTIAN WAJAR
			BPHTB	PPAT			
I.	Tanah Kosong Jl. Raya Kalioso, Desa Jeron, Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah.						
A	Tanah						
1	Hak Pakai No. 108	11,720 m ²	Rp 10,899,600,000	Rp 108,996,000	Rp 11,550,576,000	Rp 148,424,902	Rp 11,699,000,902

RINGKASAN EKSEKUTIF

Pemberi Tugas : **Pemerintah Desa Jeron**
 Pemilik Aset : **Masyarakat**
 Obyek Penilaian : Objek penilaian terdiri dari tanah kosong (Sawah).
 Tanggal Inspeksi : 18 Agustus 2020
 Tanggal Penilaian : 18 Agustus 2020
 Tujuan Penilaian : Kepentingan penilaian untuk Transaksi Jual Beli.
 Dasar Nilai : Nilai Pasar
 Pendekatan : Pendekatan Pasar (*Market Approach*)
 Jenis Penilaian : Penilaian ini adalah penilaian normal dengan format laporan terinci (lengkap)

No.	Deskripsi Aset	Luas (m ²)	Nilai Per Meter (Rp.)	Total Nilai Pasar (Rp.)
A.	Lokasi : Lingkungan Desa Jeron Desa Jeron, Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah TANAH			
	1. MULYONO (SHM No. 2010) 3	2.984	Rp 230.000	Rp 686.300.000
	2. AHMAD YANI (SHM No. 416) 4	3.178	Rp 500.000	Rp 2.989.000.000
	AHMAD YANI (SHM No. 417) 5	2.800		
	3. MULYONO (SHM No. 691) 6	1.014	Rp 250.000	Rp 253.500.000
	4. SOEPAR (SHM No. 404) 7	7.622	Rp 200.000	Rp 1.524.400.000
5.	SUDALMI (SHM No. 4999) 8	3.183	Rp 230.000	Rp 732.100.000
TOTAL NILAI		20.781		Rp 6.185.300.000

Catatan:

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

RINGKASAN EKSEKUTIF

Pemberi Tugas : Pemerintah Desa Jeron
Pemilik Aset : LAMIN
Objek Penilaian : Objek penilaian terdiri dari tanah kosong (Sawah).
Tanggal Inspeksi : 8 Desember 2020
Tanggal Penilaian : 8 Desember 2020
Tujuan Penilaian : Kepentingan penilaian untuk Transaksi Jual Beli.
Dasar Nilai : Nilai Pasar
Pendekatan : Pendekatan Pasar (*Market Approach*)
Jenis Penilaian : Penilaian ini adalah penilaian normal dengan format laporan terinci (lengkap)

No.	Deskripsi Aset	luas (m ²)	Nilai Pasar (Rp.)
A.	<u>Lamin :</u> Lingkungan Desa Jeron Desa Jeron, Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah		
	1. TANAH		
	1. Tanah	1.225	Rp 232.800.000
	Jumlah Tanah	1.225	Rp 232.800.000
	TOTAL NILAI		Rp 232.800.000

Catatan:

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