



## KJPP Satria Iskandar Setiawan dan Rekan

Penilaian Properti, Penilaian Bisnis dan Jasa Konsultan  
Nomor Izin Usaha : 2.14.00124 - KMK No. 790/KM. 1/2014  
Nomor Ijin Cabang Surabaya : 833/KM. 1/2014  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Surabaya, 16 Agustus 2021

Nomor : 00758/2.0124-01/PI/11/0348/1/VIII/2021

Lampiran : 1 (satu) berkas

Kepada Yth.

**PEMERINTAH DESA BATU**

Jl. Semarang - Demak KM. 14 RT. 002, RW. 001

Desa Batu, Kecamatan Karangtengah

Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah

Dengan hormat,

Berdasarkan penugasan dari **PEMERINTAH DESA BATU** sesuai dengan Surat Penawaran No. P-PPC/SISCO-SBY/SMG/SW/120421.01 tanggal 12 April 2021, serta Adendum No. ADD/SISCO-SMG/120821.66 tanggal 12 Agustus 2021 yang berisi perubahan obyek penilaian, kami telah melaksanakan Inspeksi atas aset yang ditunjukkan kepada kami untuk kepentingan **PEMERINTAH DESA BATU** yang berupa :

1. **Tanah Sawah (milik Moenasir)**, yang terdiri dari tanah seluas 6.100 m<sup>2</sup> dilengkapi dengan 1 (satu) Peta Bidang No. 1931/2021 dengan Alas Hak SHM No. 00200/ Guntur, yang terletak di Desa Guntur, Kecamatan Guntur, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah.

Maksud dan tujuan dari penugasan ini adalah guna mengungkapkan dan menyatakan pendapat atas **Nilai Pasar** dari aset tersebut di atas berdasarkan inspeksi yang kami laksanakan pada tanggal 28 - 29 April 2021, dimana hasil penilaian ini sepanjang pengetahuan kami akan digunakan untuk Keperluan **Jual Beli** oleh **PEMERINTAH DESA BATU**.

Penilaian ini disusun mengikuti Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI Edisi VII - 2018) dengan dasar penilaian yang sesuai untuk tujuan penilaian ini adalah **Nilai Pasar**. Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan **Nilai Pasar** sebagai berikut :

**Nilai Pasar**, didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh 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, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI Edisi VII - 2018 : SPI 101-3.1)

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

- Surat ini yang merupakan hasil dan kesimpulan nilai atas aset yang dinilai.
- Daftar Isi.
- Definisi dan lingkup penugasan yang menguraikan status penilai, pemberi tugas dan pengguna laporan, maksud dan tujuan penilaian, objek penilaian dan bentuk kepemilikan, dasar nilai, tanggal inspeksi dan tanggal penilaian, jenis mata uang yang digunakan, tingkat kedalaman investigasi, sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan, asumsi dan asumsi khusus, pendekatan penilaian, kesimpulan penilaian, persyaratan atas persetujuan untuk publikasi dan konfirmasi penilaian dilakukan berdasarkan SPI, pendekatan dan metode penilaian, kesimpulan penilaian.
- Presentasi data yang menguraikan aset yang dinilai antara lain: lokasi dan peruntukan, keadaan dan fasilitas lingkungan, analisa tapak, asumsi khusus, dokumen kepemilikan, perkembangan tanah, analisa pasar, perizinan bangunan, penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*), data pembanding, indikasi nilai pasar tanah, bangunan dan sarana pelengkapannya, denah lokasi, denah tanah, denah bangunan dan dokumentasi.

Kantor Cabang Surabaya ( P ) : Jl. Raya Kalirungkut, Komplek Rungkut Makmur 27 C / 76 Surabaya, T. +62 31 8795777, F. +62 31 8794499

Kantor Pusat Jakarta (PB) : Jl. Anggrek Nelimurni B/10 Slipi, Jakarta 11480

Kantor Cabang : Manado (P), Samarinda (P), Balikpapan (PS), Banjarmasin (PS), Denpasar (PS), Karanganyar - Solo (PS), Kendari (PS), Makassar (PS), Malang (PS).



## KJPP SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN

Penilai Property, Penilaian Bisnis dan Jasa Konsultan  
Nomor Izin Usaha : 2.14.00124 - KMK No. 790/KM.1/2014  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

- Pernyataan penilai.
- Kondisi dan syarat pembatas.

Kami menilai aset dimaksud dengan menggunakan mata uang rupiah. Kami mengingatkan bahwa penggunaan nilai tukar selain yang tercantum dalam laporan ini tidak berlaku.

Kami menegaskan bahwa dalam penilaian ini kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Standar Penilaian Indonesia.

Penilaian di atas bergantung pada hal-hal sebagai berikut :

1. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari aset 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.
2. Batasan, kondisi, komentar dan detail yang berlaku adalah sebagaimana yang tertulis dalam laporan ini.

Dengan 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 aset tersebut di atas pada tanggal **29 April 2021**, adalah :

**Rp. 793.000.000,-**

*(Tujuh Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Rupiah)*

Aset di atas dinilai dengan asumsi dalam keadaan bebas atas segala tanggung jawab atau kewajiban yang muncul dikemudian hari akibat adanya perjanjian hukum dari pemilik. Misalnya pengembalian utang atau pengembalian uang jaminan penyewa dan lain-lain.

Selanjutnya, sesuai dengan praktek standar yang biasa kami lakukan, maka kami menegaskan bahwa laporan ini bersifat rahasia kepada pemberi tugas sesuai dengan keperluan yang tertulis dalam laporan ini. Dilarang mempublikasikan/ menerbitkan laporan ini baik secara keseluruhan atau sebagian, atau referensi didalamnya, atau opini nilai, atau nama dan afiliasi profesional dari penilai, dalam dokumen, pernyataan atau edaran apapun dengan format maupun konteks apapun tanpa persetujuan tertulis dari penilai.

Hormat kami,

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP)  
SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN

Satria Wicaksono, SE.M.Ec.Dev. MAPPI (Cert.)

Rekan

MAPPI No. 09-S-02409

Register No. RMK-2017.00309

Izin Penilai No. P-1.12.00348

STTD OJK : 23/PM.22/STTD-PA/2016

Klasifikasi Bidang Jasa : Properti (P)





## KJPP SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN

Penilaian Properti, Penilaian Bisnis dan Jasa Konsultan  
Nomor Izin Usaha : 2.14.00124 - KMK No. 790/KM. 1/2014  
Nomor Ijin Cabang Surabaya : 833/KM. 1/2014  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Surabaya, 16 Agustus 2021

Nomor : 00762/2.0124-01/PI/11/0348/1/VIII/2021

Lampiran : 1 (satu) berkas

Kepada Yth.

**PEMERINTAH DESA BATU**

Jl. Semarang - Demak KM. 14 RT. 002, RW. 001

Desa Batu, Kecamatan Karangtengah

Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah

Dengan hormat,

Berdasarkan penugasan dari **PEMERINTAH DESA BATU** sesuai dengan Surat Penawaran No. **P-PPC/SISCO-SBY/SMG/SW/120421.01** tanggal **12 April 2021**, serta Adendum No. **ADD/SISCO-SMG/120821.66** tanggal **12 Agustus 2021** yang berisi perubahan obyek penilaian, kami telah melaksanakan Inspeksi atas aset yang ditunjukkan kepada kami untuk kepentingan **PEMERINTAH DESA BATU** yang berupa :

1. **Tanah Sawah (milik Moenasir)**, yang terdiri dari tanah seluas 2.050 m<sup>2</sup> dilengkapi dengan 1 (satu) Peta Bidang No. **1930/2021** dengan Alas Hak SHM No. 00103/ Guntur, yang terletak di Desa Guntur, Kecamatan Guntur, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah.

Maksud dan tujuan dari penugasan ini adalah guna mengungkapkan dan menyatakan pendapat atas **Nilai Pasar** dari aset tersebut di atas berdasarkan inspeksi yang kami laksanakan pada tanggal **28 - 29 April 2021**, dimana hasil penilaian ini sepanjang pengetahuan kami akan digunakan untuk Keperluan **Jual Beli** oleh **PEMERINTAH DESA BATU**.

Penilaian ini disusun mengikuti Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI Edisi VII – 2018) dengan dasar penilaian yang sesuai untuk tujuan penilaian ini adalah **Nilai Pasar**. Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan **Nilai Pasar** sebagai berikut :

**Nilai Pasar**, didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh 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, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI Edisi VII - 2018 : SPI 101-3.1)

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

- Surat ini yang merupakan hasil dan kesimpulan nilai atas aset yang dinilai.
- Daftar Isi.
- Definisi dan lingkup penugasan yang menguraikan status penilai, pemberi tugas dan pengguna laporan, maksud dan tujuan penilaian, objek penilaian dan bentuk kepemilikan, dasar nilai, tanggal inspeksi dan tanggal penilaian, jenis mata uang yang digunakan, tingkat kedalaman investigasi, sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan, asumsi dan asumsi khusus, pendekatan penilaian, kesimpulan penilaian, persyaratan atas persetujuan untuk publikasi dan konfirmasi penilaian dilakukan berdasarkan SPI, pendekatan dan metode penilaian, kesimpulan penilaian.
- Presentasi data yang menguraikan aset yang dinilai antara lain: lokasi dan peruntukan, keadaan dan fasilitas lingkungan, analisa tapak, asumsi khusus, dokumen kepemilikan, perkembangan tanah, analisa pasar, perizinan bangunan, penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*), data pembandingan, indikasi nilai pasar tanah, bangunan dan sarana pelengkapannya, denah lokasi, denah tanah, denah bangunan dan dokumentasi.

Kantor Cabang Surabaya ( P ) : Jl. Raya Kalirungkut, Komplek Rungkut Makmur 27 C / 76 Surabaya, T. +62 31 8795777, F. +62 31 8794499

Kantor Pusat Jakarta (PB) : Jl. Anggrek Nelimurni B/10 Slipi, Jakarta 11480

Kantor Cabang : Manado (P), Samarinda (P), Balikpapan (PS), Banjarmasin (PS), Denpasar (PS), Karanganyar - Solo (PS), Kendari (PS), Makassar (PS), Malang (PS).



## KJPP SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN

Penilai Property, Penilaian Bisnis dan Jasa Konsultan  
Nomor Izin Usaha : 2.14.00124 - KMK No. 790/KM.1/2014  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

- Pernyataan penilai.
- Kondisi dan syarat pembatas.

Kami menilai aset dimaksud dengan menggunakan mata uang rupiah. Kami mengingatkan bahwa penggunaan nilai tukar selain yang tercantum dalam laporan ini tidak berlaku.

Kami menegaskan bahwa dalam penilaian ini kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Standar Penilaian Indonesia.

Penilaian di atas bergantung pada hal-hal sebagai berikut :

1. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari aset 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.
2. Batasan, kondisi, komentar dan detail yang berlaku adalah sebagaimana yang tertulis dalam laporan ini.

Dengan 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 aset tersebut di atas pada tanggal **29 April 2021**, adalah :

**Rp. 266.500.000,-**

*(Dua Ratus Enam Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)*

Aset di atas dinilai dengan asumsi dalam keadaan bebas atas segala tanggung jawab atau kewajiban yang muncul dikemudian hari akibat adanya perjanjian hukum dari pemilik. Misalnya pengembalian utang atau pengembalian uang jaminan penyewa dan lain-lain.

Selanjutnya, sesuai dengan praktek standar yang biasa kami lakukan, maka kami menegaskan bahwa laporan ini bersifat rahasia kepada pemberi tugas sesuai dengan keperluan yang tertulis dalam laporan ini. Dilarang mempublikasikan/ menerbitkan laporan ini baik secara keseluruhan atau sebagian, atau referensi didalamnya, atau opini nilai, atau nama dan afiliasi profesional dari penilai, dalam dokumen, pernyataan atau edaran apapun dengan format maupun konteks apapun tanpa persetujuan tertulis dari penilai.

Hormat kami,

**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP)**  
**SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN**

**Satria Wicaksono, SE.M.Ec.Dev. MAPPI (Cert.)**

**Rekan**

MAPPI No. 09-S-02409

Register No. RMK-2017.00309

Izin Penilai No. P-1.12.00348

STTD OJK : 23/PM.22/STTD-PA/2016

Klasifikasi Bidang Jasa : Properti (P)





## KJPP SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN

Penilaian Properti, Penilaian Bisnis dan Jasa Konsultan  
Nomor Izin Usaha : 2.14.00124 - KMK No. 790/KM. 1/2014  
Nomor Ijin Cabang Surabaya : 833/KM. 1/2014  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Surabaya, 16 Agustus 2021

Nomor : 00761/2.0124-01/PI/11/0348/1/VIII/2021

Lampiran : 1 (satu) berkas

Kepada Yth.

### PEMERINTAH DESA BATU

Jl. Semarang-Demak KM. 14 RT. 002, RW. 001

Desa Batu, Kecamatan Karangtengah

Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah

Dengan hormat,

Berdasarkan penugasan dari **PEMERINTAH DESA BATU** sesuai dengan Surat Penawaran No. P-PPC/SISCO-SBY/SMG/SW/120421.01 tanggal 12 April 2021, serta Adendum No. ADD/SISCO-SMG/120821.66 tanggal 12 Agustus 2021 yang berisi perubahan obyek penilaian, kami telah melaksanakan Inspeksi atas aset yang ditunjukkan kepada kami untuk kepentingan **PEMERINTAH DESA BATU** yang berupa :

1. **Tanah Sawah (milik Masrukin)**, yang terdiri dari tanah seluas 4.449 m<sup>2</sup> dilengkapi dengan 1 (satu) Peta Bidang No. 1899/2021 dengan Alas Hak SHM No. 01465/ Batu, yang terletak di Desa Batu, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah.

Maksud dan tujuan dari penugasan ini adalah guna mengungkapkan dan menyatakan pendapat atas **Nilai Pasar** dari aset tersebut di atas berdasarkan inspeksi yang kami laksanakan pada tanggal 28 - 29 April 2021, dimana hasil penilaian ini sepanjang pengetahuan kami akan digunakan untuk Keperluan Jual Beli oleh **PEMERINTAH DESA BATU**.

Penilaian ini disusun mengikuti Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI Edisi VII – 2018) dengan dasar penilaian yang sesuai untuk tujuan penilaian ini adalah **Nilai Pasar**. Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan **Nilai Pasar** sebagai berikut :

**Nilai Pasar**, didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh 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, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI Edisi VII - 2018 : SPI 101-3.1)

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

- Surat ini yang merupakan hasil dan kesimpulan nilai atas aset yang dinilai.
- Daftar Isi.
- Definisi dan lingkup penugasan yang menguraikan status penilai, pemberi tugas dan pengguna laporan, maksud dan tujuan penilaian, objek penilaian dan bentuk kepemilikan, dasar nilai, tanggal inspeksi dan tanggal penilaian, jenis mata uang yang digunakan, tingkat kedalaman investigasi, sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan, asumsi dan asumsi khusus, pendekatan penilaian, kesimpulan penilaian, persyaratan atas persetujuan untuk publikasi dan konfirmasi penilaian dilakukan berdasarkan SPI, pendekatan dan metode penilaian, kesimpulan penilaian.
- Presentasi data yang menguraikan aset yang dinilai antara lain: lokasi dan peruntukan, keadaan dan fasilitas lingkungan, analisa tapak, asumsi khusus, dokumen kepemilikan, perkembangan tanah, analisa pasar, perizinan bangunan, penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*), data perbandingan, indikasi nilai pasar tanah, bangunan dan sarana pelengkapannya, denah lokasi, denah tanah, denah bangunan dan dokumentasi.

Kantor Cabang Surabaya (P) : Jl. Raya Kalitungkut, Komplek Bungkut Makmur 27 C/ 76 Surabaya, T. +62 31 8795777, F. +62 31 8794499

Kantor Pusat Jakarta (PB) : Jl. Anggrek Nelimurni B/10 Slipi, Jakarta 11480

Kantor Cabang : Manado (P), Samarinda (P), Balikpapan (PS), Banjarmasin (PS), Denpasar (PS), Karanganyar - Solo (PS), Kendari (PS), Makassar (PS), Malang (PS).



**KJPP SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN**

Penilai Property, Penilaian Bisnis dan Jasa Konsultan  
Nomor Izin Usaha : 2.14.00124 - KMK No. 790/KM.1/2014  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

- Pernyataan penilai.
- Kondisi dan syarat pembatas.

Kami menilai aset dimaksud dengan menggunakan mata uang rupiah. Kami mengingatkan bahwa penggunaan nilai tukar selain yang tercantum dalam laporan ini tidak berlaku.

Kami menegaskan bahwa dalam penilaian ini kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Standar Penilaian Indonesia.

Penilaian di atas bergantung pada hal-hal sebagai berikut :

1. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari aset 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.
2. Batasan, kondisi, komentar dan detail yang berlaku adalah sebagaimana yang tertulis dalam laporan ini.

Dengan 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 aset tersebut di atas pada tanggal **29 April 2021**, adalah :

**Rp. 667.350.000,-**

*(Enam Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)*

Aset di atas dinilai dengan asumsi dalam keadaan bebas atas segala tanggung jawab atau kewajiban yang muncul dikemudian hari akibat adanya perjanjian hukum dari pemilik. Misalnya pengembalian utang atau pengembalian uang jaminan penyewa dan lain-lain.

Selanjutnya, sesuai dengan praktek standar yang biasa kami lakukan, maka kami menegaskan bahwa laporan ini bersifat rahasia kepada pemberi tugas sesuai dengan keperluan yang tertulis dalam laporan ini. Dilarang mempublikasikan/ menerbitkan laporan ini baik secara keseluruhan atau sebagian, atau referensi didalamnya, atau opini nilai, atau nama dan afiliasi profesional dari penilai, dalam dokumen, pernyataan atau edaran apapun dengan format maupun konteks apapun tanpa persetujuan tertulis dari penilai.

Hormat kami,

**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP)  
SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN**

**Satria Wicaksono, SE.M.Ec.Dev. MAPPI (Cert.)**

**Rekan**

MAPPI No. 09-S-02409

Register No. RMK-2017.00309

Izin Penilai No. P-1.12.00348

STTD OJK : 23/PM.22/STTD-PA/2016

Klasifikasi Bidang Jasa : Properti (P)





## KJPP SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN

Penilaian Properti, Penilaian Bisnis dan Jasa Konsultan  
Nomor Izin Usaha : 2.14.00124 - KMK No. 790/KM. 1/2014  
Nomor Ijin Cabang Surabaya : 833/KM. 1/2014  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Surabaya, 16 Agustus 2021

Nomor : 00759/2.0124-01/PI/11/0348/1/VIII/2021

Lampiran : 1 (satu) berkas

Kepada Yth.

**PEMERINTAH DESA BATU**

Jl. Semarang - Demak KM. 14 RT. 002, RW. 001

Desa Batu, Kecamatan Karangtengah

Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah

Dengan hormat,

Berdasarkan penugasan dari **PEMERINTAH DESA BATU** sesuai dengan Surat Penawaran No. **P-PPC/SISCO-SBY/SMG/SW/120421.01** tanggal **12 April 2021**, serta Adendum No. **ADD/SISCO-SMG/120821.66** tanggal **12 Agustus 2021** yang berisi perubahan obyek penilaian, kami telah melaksanakan Inspeksi atas aset yang ditunjukkan kepada kami untuk kepentingan **PEMERINTAH DESA BATU** yang berupa :

1. **Tanah Sawah (milik Kasripan)**, yang terdiri dari tanah seluas 4.632 m<sup>2</sup> dilengkapi dengan 1 (satu) Peta Bidang No. **1898/2021** dengan Alas Hak SHM No. 01463/ Batu, yang terletak di Desa Batu, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah.

Maksud dan tujuan dari penugasan ini adalah guna mengungkapkan dan menyatakan pendapat atas **Nilai Pasar** dari aset tersebut di atas berdasarkan inspeksi yang kami laksanakan pada tanggal **28 - 29 April 2021**, dimana hasil penilaian ini sepanjang pengetahuan kami akan digunakan untuk **Keperluan Jual Beli** oleh **PEMERINTAH DESA BATU**.

Penilaian ini disusun mengikuti Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI Edisi VII – 2018) dengan dasar penilaian yang sesuai untuk tujuan penilaian ini adalah **Nilai Pasar**. Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan **Nilai Pasar** sebagai berikut :

**Nilai Pasar**, didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh 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, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI Edisi VII - 2018 : SPI 101-3.1)

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

- Surat ini yang merupakan hasil dan kesimpulan nilai atas aset yang dinilai.
- Daftar Isi.
- Definisi dan lingkup penugasan yang menguraikan status penilai, pemberi tugas dan pengguna laporan, maksud dan tujuan penilaian, objek penilaian dan bentuk kepemilikan, dasar nilai, tanggal inspeksi dan tanggal penilaian, jenis mata uang yang digunakan, tingkat kedalaman investigasi, sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan, asumsi dan asumsi khusus, pendekatan penilaian, kesimpulan penilaian, persyaratan atas persetujuan untuk publikasi dan konfirmasi penilaian dilakukan berdasarkan SPI, pendekatan dan metode penilaian, kesimpulan penilaian.
- Presentasi data yang menguraikan aset yang dinilai antara lain: lokasi dan peruntukan, keadaan dan fasilitas lingkungan, analisa tapak, asumsi khusus, dokumen kepemilikan, perkembangan tanah, analisa pasar, perizinan bangunan, penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*), data pembanding, indikasi nilai pasar tanah, bangunan dan sarana pelengkapannya, denah lokasi, denah tanah, denah bangunan dan dokumentasi.

Kantor Cabang Surabaya ( P ) : Jl. Raya Kalirungkut, Komplek Rungkut Makmur 27 C / 76 Surabaya, T. +62 31 8795777, F. +62 31 8794499

Kantor Pusat Jakarta (PB) : Jl. Angrek Nelimurni B/10 Slipi, Jakarta 11480

Kantor Cabang : Manado (P), Samarinda (P), Balikpapan (PS), Banjarmasin (PS), Denpasar (PS), Karanganyar - Solo (PS), Kendari (PS), Makassar (PS), Malang (PS).



**KJPP SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN**

Penilai Property, Penilaian Bisnis dan Jasa Konsultan  
Nomor Izin Usaha : 2.14.00124 - KMK No. 790/KM.1/2014  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

- Pernyataan penilai.
- Kondisi dan syarat pembatas.

Kami menilai aset dimaksud dengan menggunakan mata uang rupiah. Kami mengingatkan bahwa penggunaan nilai tukar selain yang tercantum dalam laporan ini tidak berlaku.

Kami menegaskan bahwa dalam penilaian ini kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Standar Penilaian Indonesia.

Penilaian di atas bergantung pada hal-hal sebagai berikut :

1. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari aset 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.
2. Batasan, kondisi, komentar dan detail yang berlaku adalah sebagaimana yang tertulis dalam laporan ini.

Dengan 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 aset tersebut di atas pada tanggal **29 April 2021**, adalah :

**Rp. 694.800.000,-**

*(Enam Ratus Sembilan Puluh Empat Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah)*

Aset di atas dinilai dengan asumsi dalam keadaan bebas atas segala tanggung jawab atau kewajiban yang muncul dikemudian hari akibat adanya perjanjian hukum dari pemilik. Misalnya pengembalian utang atau pengembalian uang jaminan penyewa dan lain-lain.

Selanjutnya, sesuai dengan praktek standar yang biasa kami lakukan, maka kami menegaskan bahwa laporan ini bersifat rahasia kepada pemberi tugas sesuai dengan keperluan yang tertulis dalam laporan ini. Dilarang mempublikasikan/ menerbitkan laporan ini baik secara keseluruhan atau sebagian, atau referensi didalamnya, atau opini nilai, atau nama dan afiliasi profesional dari penilai, dalam dokumen, pernyataan atau edaran apapun dengan format maupun konteks apapun tanpa persetujuan tertulis dari penilai.

Hormat kami,

**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP)**  
**SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN**

**Satria Wicaksono, SE.M.Ec.Dev. MAPPI (Cert.)**

*Rekan*

MAPPI No. 09-S-02409

Register No. RMK-2017.00309

Izin Penilai No. P-1.12.00348

STTD OJK : 23/PM.22/STTD-PA/2016

Klasifikasi Bidang Jasa : Properti (P)





## KJPP Satria Iskandar Setiawan dan Rekan

Penilaian Properti, Penilaian Bisnis dan Jasa Konsultan  
Nomor Izin Usaha : 2.14.00124 - KMK No. 790/KM. 1/2014  
Nomor Ijin Cabang Surabaya : 833/KM. 1/2014  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Surabaya, 16 Agustus 2021

Nomor : 00760/2.0124-01/PI/11/0348/1/VIII/2021

Lampiran : 1 (satu) berkas

Kepada Yth.

**PEMERINTAH DESA BATU**

Jl. Semarang - Demak KM. 14 RT. 002, RW. 001

Desa Batu, Kecamatan Karangtengah

Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah

Dengan hormat,

Berdasarkan penugasan dari **PEMERINTAH DESA BATU** sesuai dengan Surat Penawaran No. **P-PPC/SISCO-SBY/SMG/SW/120421.01** tanggal **12 April 2021**, serta Adendum No. **ADD/SISCO-SMG/120821.66** tanggal **12 Agustus 2021** yang berisi perubahan obyek penilaian, kami telah melaksanakan Inspeksi atas aset yang ditunjukkan kepada kami untuk kepentingan **PEMERINTAH DESA BATU** yang berupa :

1. **Tanah Sawah (milik Kamsuri)**, yang terdiri dari tanah seluas 5.263 m<sup>2</sup> dilengkapi dengan 1 (satu) Peta Bidang No. **1901/2021** dengan Alas Hak SHM No. 01464/ Batu, yang terletak di Desa Batu, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah.

Maksud dan tujuan dari penugasan ini adalah guna mengungkapkan dan menyatakan pendapat atas **Nilai Pasar** dari aset tersebut di atas berdasarkan inspeksi yang kami laksanakan pada tanggal **28 - 29 April 2021**, dimana hasil penilaian ini sepanjang pengetahuan kami akan digunakan untuk **Keperluan Jual Beli** oleh **PEMERINTAH DESA BATU**.

Penilaian ini disusun mengikuti Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI Edisi VII - 2018) dengan dasar penilaian yang sesuai untuk tujuan penilaian ini adalah **Nilai Pasar**. Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan **Nilai Pasar** sebagai berikut :

**Nilai Pasar**, didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh 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, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI Edisi VII - 2018 : SPI 101-3.1)

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

- Surat ini yang merupakan hasil dan kesimpulan nilai atas aset yang dinilai.
- Daftar Isi.
- Definisi dan lingkup penugasan yang menguraikan status penilai, pemberi tugas dan pengguna laporan, maksud dan tujuan penilaian, objek penilaian dan bentuk kepemilikan, dasar nilai, tanggal inspeksi dan tanggal penilaian, jenis mata uang yang digunakan, tingkat kedalaman investigasi, sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan, asumsi dan asumsi khusus, pendekatan penilaian, kesimpulan penilaian, persyaratan atas persetujuan untuk publikasi dan konfirmasi penilaian dilakukan berdasarkan SPI, pendekatan dan metode penilaian, kesimpulan penilaian.
- Presentasi data yang menguraikan aset yang dinilai antara lain: lokasi dan peruntukan, keadaan dan fasilitas lingkungan, analisa tapak, asumsi khusus, dokumen kepemilikan, perkembangan tanah, analisa pasar, perizinan bangunan, penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*), data pembandingan, indikasi nilai pasar tanah, bangunan dan sarana pelengkapannya, denah lokasi, denah tanah, denah bangunan dan dokumentasi.

Kantor Cabang Surabaya ( P ) : Jl. Raya Kalirungkut, Komplek Rungkut Makmur 27 C / 76 Surabaya, T. +62 31 8795777, F. +62 31 8794499

Kantor Pusat Jakarta (PB) : Jl. Anggrek Nelimurni B/10 Slipi, Jakarta 11480

Kantor Cabang : Manado (P), Samarinda (P), Balikpapan (PS), Banjarmasin (PS), Denpasar (PS), Karanganyar - Solo (PS), Kendari (PS), Makassar (PS), Malang (PS).



**KJPP SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN**

Penilai Property, Penilaian Bisnis dan Jasa Konsultan  
Nomor Izin Usaha : 2.14.00124 - KMK No. 790/KM.1/2014  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

- Pernyataan penilai.
- Kondisi dan syarat pembatas.

Kami menilai aset dimaksud dengan menggunakan mata uang rupiah. Kami mengingatkan bahwa penggunaan nilai tukar selain yang tercantum dalam laporan ini tidak berlaku.

Kami menegaskan bahwa dalam penilaian ini kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Standar Penilaian Indonesia.

Penilaian di atas bergantung pada hal-hal sebagai berikut :

1. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari aset 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.
2. Batasan, kondisi, komentar dan detail yang berlaku adalah sebagaimana yang tertulis dalam laporan ini.

Dengan 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 aset tersebut di atas pada tanggal **29 April 2021**, adalah :

**Rp. 789.450.000,-**

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

Aset di atas dinilai dengan asumsi dalam keadaan bebas atas segala tanggung jawab atau kewajiban yang muncul dikemudian hari akibat adanya perjanjian hukum dari pemilik. Misalnya pengembalian utang atau pengembalian uang jaminan penyewa dan lain-lain.

Selanjutnya, sesuai dengan praktek standar yang biasa kami lakukan, maka kami menegaskan bahwa laporan ini bersifat rahasia kepada pemberi tugas sesuai dengan keperluan yang tertulis dalam laporan ini. Dilarang mempublikasikan/ menerbitkan laporan ini baik secara keseluruhan atau sebagian, atau referensi didalamnya, atau opini nilai, atau nama dan afiliasi profesional dari penilai, dalam dokumen, pernyataan atau edaran apapun dengan format maupun konteks apapun tanpa persetujuan tertulis dari penilai.

Hormat kami,

**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP)**  
**SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN**

**Satria Wicaksono, SE.M.Ec.Dev. MAPPI (Cert.)**

*Rekan*

MAPPI No. 09-S-02409

Register No. RMK-2017.00309

Izin Penilai No. P-1.12.00348

STTD OJK : 23/PM.22/STTD-PA/2016

Klasifikasi Bidang Jasa : Properti (P)





## KJPP SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN

Penilaian Properti, Penilaian Bisnis dan Jasa Konsultan  
Nomor Izin Usaha : 2.14.00124 - KMK No. 790/KM. 1/2014  
Nomor Ijin Cabang Surabaya : 833/KM. 1/2014  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Surabaya, 16 Agustus 2021

Nomor : 00764/2.0124-01/PI/11/0348/1/VIII/2021

Lampiran : 1 (satu) berkas

Kepada Yth.

**PEMERINTAH DESA BATU**

Jl. Semarang - Demak KM. 14 RT. 002, RW. 001

Desa Batu, Kecamatan Karangtengah

Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah

Dengan hormat,

Berdasarkan penugasan dari **PEMERINTAH DESA BATU** sesuai dengan Surat Penawaran No. P-PPC/SISCO-SBY/SMG/SW/120421.01 tanggal 12 April 2021, serta Adendum No. ADD/SISCO-SMG/120821.66 tanggal 12 Agustus 2021 yang berisi perubahan obyek penilaian, kami telah melaksanakan Inspeksi atas aset yang ditunjukkan kepada kami untuk kepentingan **PEMERINTAH DESA BATU** yang berupa :

1. **Tanah Sawah (milik Amirin)**, yang terdiri dari tanah seluas 3.273 m<sup>2</sup> dilengkapi dengan 1 (satu) Peta Bidang No. 1993/2021 dengan Alas Hak SHM No. 00092/ Sampang, yang terletak di Desa Sampang, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah.

Maksud dan tujuan dari penugasan ini adalah guna mengungkapkan dan menyatakan pendapat atas **Nilai Pasar** dari aset tersebut di atas berdasarkan inspeksi yang kami laksanakan pada tanggal 28 - 29 April 2021, dimana hasil penilaian ini sepanjang pengetahuan kami akan digunakan untuk Keperluan **Jual Beli** oleh **PEMERINTAH DESA BATU**.

Penilaian ini disusun mengikuti Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI Edisi VII – 2018) dengan dasar penilaian yang sesuai untuk tujuan penilaian ini adalah **Nilai Pasar**. Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan **Nilai Pasar** sebagai berikut :

**Nilai Pasar**, didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh 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, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI Edisi VII - 2018 : SPI 101-3.1)

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

- Surat ini yang merupakan hasil dan kesimpulan nilai atas aset yang dinilai.
- Daftar Isi.
- Definisi dan lingkup penugasan yang menguraikan status penilai, pemberi tugas dan pengguna laporan, maksud dan tujuan penilaian, objek penilaian dan bentuk kepemilikan, dasar nilai, tanggal inspeksi dan tanggal penilaian, jenis mata uang yang digunakan, tingkat kedalaman investigasi, sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan, asumsi dan asumsi khusus, pendekatan penilaian, kesimpulan penilaian, persyaratan atas persetujuan untuk publikasi dan konfirmasi penilaian dilakukan berdasarkan SPI, pendekatan dan metode penilaian, kesimpulan penilaian.
- Presentasi data yang menguraikan aset yang dinilai antara lain: lokasi dan peruntukan, keadaan dan fasilitas lingkungan, analisa tapak, asumsi khusus, dokumen kepemilikan, perkembangan tanah, analisa pasar, perizinan bangunan, penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*), data pembandingan, indikasi nilai pasar tanah, bangunan dan sarana pelengkapannya, denah lokasi, denah tanah, denah bangunan dan dokumentasi.

Kantor Cabang Surabaya ( P ) : Jl. Raya Kalirungkut, Komplek Rungkut Makmur 27 C / 76 Surabaya, T. +62 31 8795777, F. +62 31 8794499

Kantor Pusat Jakarta (PB) : Jl. Anggrek Nelimurni B/10 Slipi, Jakarta 11480

Kantor Cabang : Manado (P), Samarinda (P), Balikpapan (PS), Banjarmasin (PS), Denpasar (PS), Karanganyar - Solo (PS), Kendari (PS), Makassar (PS), Malang (PS).



**KJPP SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN**

Penilai Property, Penilaian Bisnis dan Jasa Konsultan  
Nomor Izin Usaha : 2.14.00124 - KMK No. 790/KM.1/2014  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

- Pernyataan penilai.
- Kondisi dan syarat pembatas.

Kami menilai aset dimaksud dengan menggunakan mata uang rupiah. Kami mengingatkan bahwa penggunaan nilai tukar selain yang tercantum dalam laporan ini tidak berlaku.

Kami menegaskan bahwa dalam penilaian ini kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Standar Penilaian Indonesia.

Penilaian di atas bergantung pada hal-hal sebagai berikut :

1. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari aset 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.
2. Batasan, kondisi, komentar dan detail yang berlaku adalah sebagaimana yang tertulis dalam laporan ini.

Dengan 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 aset tersebut di atas pada tanggal **29 April 2021**, adalah :

**Rp. 458.220.000,-**

*(Empat Ratus Lima Puluh Delapan Juta Dua Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah)*

Aset di atas dinilai dengan asumsi dalam keadaan bebas atas segala tanggung jawab atau kewajiban yang muncul dikemudian hari akibat adanya perjanjian hukum dari pemilik. Misalnya pengembalian utang atau pengembalian uang jaminan penyewa dan lain-lain.

Selanjutnya, sesuai dengan praktek standar yang biasa kami lakukan, maka kami menegaskan bahwa laporan ini bersifat rahasia kepada pemberi tugas sesuai dengan keperluan yang tertulis dalam laporan ini. Dilarang mempublikasikan/ menerbitkan laporan ini baik secara keseluruhan atau sebagian, atau referensi didalamnya, atau opini nilai, atau nama dan afiliasi profesional dari penilai, dalam dokumen, pernyataan atau edaran apapun dengan format maupun konteks apapun tanpa persetujuan tertulis dari penilai.

Hormat kami,

**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP)  
SATRIA ISKANDAR SETIAWAN DAN REKAN**

**Satria Wicaksono, SE.M.Ec.Dev. MAPPI (Cert.)**

*Rekan*

MAPPI No. 09-S-02409

Register No. RMK-2017.00309

Izin Penilai No. P-1.12.00348

STTD OJK : 23/PM.22/STTD-PA/2016

Klasifikasi Bidang Jasa : Properti (P)