



**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
SIH WIRYADI & REKAN**

Registered Public Appraisers

Bidang Jasa : Properti (P) - Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia - No. Izin Usaha : 209/013

Jakarta, 8 Februari 2021

No LAP : 00058/2.0013-01/PI/11/0417/1/II/2021

Kepada Yth. :

Kepala Desa Ngesrep

Di Desa Ngesrep, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali

Provinsi Jawa Tengah.

Perihal : Opini Penilaian Properti

Untuk memenuhi tugas dari Kepala Desa Ngesrep sesuai dengan Surat Perjanjian Kontrak Nomor: 002/SPK/SIH/II/2021 tanggal 04 Januari 2021 untuk melakukan penilaian dan batas kemampuan kami sebagai Penilai resmi berdasarkan Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan No. 141/KM.1/2009 Tanggal 10 Februari 2009, dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 34/KM.1/2015 tanggal 21 Januari 2015 tentang izin Penilai Publik di Bidang Jasa Penilai Properti (P) serta lisensi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 18 / KEP-600.PT.01.01 / I / 2019, Tanggal 17 Januari 2019 dan No. 19 / KEP-600.PT.01.01 / I / 2019, Tanggal 17 Januari 2019 tentang penilaian harga tanah dalam rangka Pengadaan Tanah, kami telah melakukan penilaian atas lokasi yang berupa :

1. Tanah, sesuai dengan SHM No. 3956 terdaftar atas nama LAGIMIN dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tanggal 24/04/2015 sesuai dengan Surat Ukur No. 240/Ngesrep/2015 Tanggal 17/04/2015 dengan luas tanah 582 m², terletak di Desa Ngesrep, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah.
(Sedangkan luasan yang digunakan sebagai dasar dalam penilaian ini adalah sesuai peta bidang dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 02783 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tanggal 7/1/2020, dengan luas \pm 582 m²)
2. Tanah, sesuai dengan SHM No. 3180 terdaftar atas nama PARIYEM dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten boyolali tanggal 19/01/2011 sesuai dengan Surat Ukur No. 00013/Ngesrep/2010 Tanggal 11/01/2010 dengan luas tanah 1.156 m², terletak di Desa Ngesrep, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah.
(Sedangkan luasan yang digunakan sebagai dasar dalam penilaian ini adalah sesuai peta bidang dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 01504 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tanggal 20 Juli 2020, dengan luas \pm 1.156 m².)
3. Tanah, sesuai dengan SHM No. 3566 terdaftar atas nama MANTO WIYONO dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten boyolali tanggal 01/04/2013 sesuai dengan Surat Ukur No. 00057/Ngesrep/2012 Tanggal 18/07/2012 dengan luas tanah 1.130 m², terletak di Desa Ngesrep, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah. (Sedangkan luasan yang digunakan sebagai dasar dalam penilaian ini adalah sesuai peta bidang dengan Nomor Identifikasi



KANTOR JASA PENILAI PUBLIK SIH WIRYADI & REKAN

Registered Public Appraisers

Bidang Jasa: Properti (P) - Wilayah Kerja: Negara Republik Indonesia - No. Izin Usaha: 2091013

Bidang Tanah : 01719 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tanggal 22 - 01 - 2020, dengan luas $\pm 1.074 \text{ m}^2$)

4. Tanah, sesuai dengan SHM No. 2069 terdaftar atas nama MUHAMMAD BURHANUDDIN AMIEN dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tanggal 21/09/2011 dengan Surat Ukur No. 00085/Ngargorejo/2011i dengan luas tanah 1.188 m^2 , terletak di Desa Ngargorejo, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah.

(Sedangkan luasan yang digunakan sebagai dasar dalam penilaian ini adalah sesuai peta bidang dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 01359 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, dengan luas $\pm 1.188 \text{ m}^2$)

Tanggal Penilaian adalah tanggal 7 Januari 2021

MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud dan tujuan dari Pekerjaan Penilaian adalah untuk memberikan **opini Nilai Pasar** properti tetap tertentu atas Objek Penilaian untuk tujuan **Jual Beli Sebagai Tanah Pengganti Kas Desa** yang terletak di **Desa Ngesrep dan Desa Ngargorejo, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah**, dan tidak dapat digunakan untuk kepentingan yang lain selain kepentingan pihak-pihak yang ditetapkan sebagai pengguna laporan, dan jika digunakan untuk kepentingan yang lain selain pihak-pihak yang ditetapkan dalam Perjanjian, Penilai tidak bertanggungjawab (di luar tanggungjawab penilai). Laporan penilaian ini tidak dapat digunakan untuk kepentingan apapun, selain yang tercantum dalam lingkup penugasan dan tidak dapat digunakan untuk kepentingan lain yang melibatkan pihak lain yang bukan merupakan pihak-pihak yang ditetapkan sebagai pengguna laporan

SIFAT PENUGASAN

Penugasan pekerjaan bersifat Independent

DASAR NILAI

Dasar penilaian adalah Nilai Pasar seperti yang dikemukakan dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018, sebagai berikut : **Nilai pasar** didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu asset atau leabilitas 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-101.3.3.1).



KUALIFIKASI DAN PEMBATASAN

Kami mengacu pada Standar Penilaian Indonesia **SPI EDISI VII - 2018** yang dibuat oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. Laporan ini dibuat untuk tujuan khusus seperti yang kami cantumkan dalam awal laporan ini dan tidak boleh direproduksi sebagian atau seluruhnya ataupun dijadikan pedoman untuk keperluan lain tanpa persetujuan dari kami.

Kami tidak bertanggung jawab, jika pemberi tugas dalam memilih kami sebagai penilai tidak sesuai dengan peraturan yang mengatur, kami tidak bertanggung jawab jika pengguna dalam menggunakan laporan ini tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku termasuk keabsahan legalitas obyek yang dinilai, segala permasalahan yang timbul setelah laporan kami serahkan ke pemberi tugas bukan merupakan tanggung jawab kami dan kami hanya bertanggung jawab terhadap opini nilai yang kami keluarkan pada tanggal penilaian.

Sesuai UUNo.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 41 ayat 4, disebutkan bahwa pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.

Data yang kami terima dari pemberi tugas kami anggap benar. Jika dikemudian hari terdapat perbedaan alas hak, identifikasi objek penilaian, luasan tanah ataupun volume, maka laporan penilaian ini menjadi tidak berlaku lagi. Pemberi tugas menerima semua asumsi dan syarat-syarat pembatas yang ada pada laporan penilaian ini.

KESIMPULAN NILAI

Laporan Penilaian ini disusun dan dikeluarkan berdasarkan beberapa asumsi atas semua dokumen, pernyataan dan keterangan baik lisan maupun tulisan, berikut dokumen dalam bentuk foto copy, turunan dan/atau salinan yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang dari pihak pemberi tugas atau pihak ketiga kepada kami untuk tujuan pekerjaan penilaian ini adalah benar, akurat, lengkap, dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta didukung oleh kemampuan, keahlian, data statistik dan data lainnya yang berhubungan dengan laporan penilaian ini yang kami miliki. Oleh sebab itu kami tidak bertanggung jawab jika data/informasi tersebut yang diberikan kepada kami tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, sehingga hasil penilaian yang kami hasilkan menjadi tidak valid/tidak akurat dan oleh karenanya harus dilakukan penilaian ulang. Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI Edisi VII - 2018), dan dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan serta mengamati kondisi pasar makro perekonomian Indonesia yang ada, maka kami berpendapat sesuai dengan asumsi-asumsi, metode penilaian, syarat-syarat dan/atau/pembatasan-pembatasan tertentu, serta kami mengasumsikan bahwa semua data dan informasi yang kami terima adalah benar dan akurat,



**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
SIH WIRYADI & REKAN**

Registered Public Appraisers

Bidang Jasa : Properti (P) - Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia - No. Izin Usaha : 2104/0113

Bahwa menurut pendapat kami, opini nilai pasar tersebut pada tanggal **7 Januari 2021** adalah sebagai berikut

NILAI PASAR TANAH

Rp. 1.791.726.000,00

(Satu Miliar Tujuh Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Enam Ribu Rupiah)

Pendapat di atas merupakan penjumlahan nilai dari 4 (Empat) bidang tanah, sehubungan dengan kemungkinan perubahan yang terjadi terhadap kondisi pasar dan kondisi properti tersebut, maka laporan ini hanya dapat mempresentasikan tentang opini Nilai Pasar pada saat tanggal penilaian tersebut Nilai tersebut merupakan nilai dari asset yang dijelaskan dalam laporan ini oleh karenanya harus dianggap sebagai kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Penilaian diatas bergantung pada hal - hal sebagai berikut :

- Asset dimaksud dilengkapi dengan dokumen yang berlaku dan sah secara hukum, dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga selain yang dikemukakan dalam laporan ini.
- Asset dimaksud tetap dikelola dan dirawat secara wajar selama masa penggunaannya.
- Asset dimaksud tidak terjadi perubahan kondisi fisik secara signifikan dan/atau tidak terjadi penyerobotan oleh pihak lain selama penggunaannya.
- Nilai Asset dimaksud dianggap dimiliki dengan cara dibeli secara tunai sehingga cara pembelian dan progress pembayaran/cicilan angsuran yang masih tersisa saat ini tidak mempengaruhi nilai yang kami rekomendasikan, batasan, kondisi, komentar, dan detail yang tertulis di dalam laporan ini.

Akhirnya sesuai dengan praktek standar yang biasa kami lakukan, maka kami menegaskan bahwa kami tidak menarik keuntungan dalam bentuk apapun, baik sekarang maupun dimasa yang akan datang atas asset yang dinilai atau dari pendapat nilai yang dikeluarkan. Selain itu laporan ini bersifat rahasia kepada pemberi tugas sesuai kontrak tertulis. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak ketiga, dan baik sebagian maupun keseluruhan laporan atau rujukan terhadap laporan ini tidak dibenarkan untuk diterbitkan dokumen apapun, pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kami untuk format maupun konteks dimana akan dimunculkan, kecuali pihak yang berwenang.

Data faktual yang diproses disimpan dalam file kami untuk keperluan referensi di kemudian hari apabila ada otorisasi tambahan yang memerlukan laporan terinci, termasuk dokumentasi. Data ini atas permintaan tersedia untuk diperiksa.

Atas kerjasama yang baik dan kepercayaan yang diberikan kepada kami, tak lupa kami ucapkan banyak terima kasih.

Hormat kami,
Kantor SIH WIRYADI & REKAN



FOURIER ST. MAPPI (Cert)

MAPPI.REG. 08-S-02238

IJIN PENILAI MENKEU : P-1.15.00417

REGISTER PENILAI NO : RMK-2017.00374

KLASIFIKASI PENILAI PROPERTI

SIH WIRYADI & REKAN

Independent Public Consultants

PERNYATAAN PENILAI

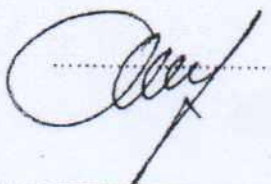
Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai penilai, kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa :

1. Pernyataan dalam laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar akurat.
2. Analisis, opini dan kesimpulan yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di 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 di masa yang akan datang terhadap properti yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada 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 telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (subsequent event) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
6. Penilai 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 obyek, definisi penilaian, dan tanggal penilaian);
 - Pengumpulan data dan wawancara;
 - Analisis data;
 - Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan penilaian;
 - Penulisan Laporan.
9. Seluruh Penilai, ahli, dan staff pelaksana dalam penugasan ini adalah satu kesatuan tim penugasan dibawah coordinator Penilai Berijin atau penanggung jawab laporan penilaian.
10. Tidak seorangpun selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan penilaian ini.

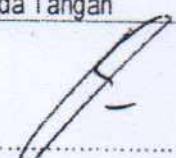
SIH WIRYADI & REKAN
Independent Public Consultants

11. Analisi, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan SPI yang berlaku.

Ketua Tim/ Penanggung jawab

Nama	Tanda Tangan
<u>FOURIER, ST. MAPPI (Cert)</u> MAPPI.REG. 08-S-02238 No. Ijin Penilai Menkeu : P-1.15.00417 Register Penilai No : RMK-2017.00374 Klasifikasi : Penilai Properti	

Supervisor

Nama	Tanda Tangan
<u>Gita Marhendra, SE. M.Ec.Dev. MAPPI (Cert)</u> MAPPI. REG. 11-S-02886 Ijin Penilai Menkeu: PS-1.16.00100 Register Penilai No. RMK-2017.00493 Klasifikasi Penilai Properti Sederhana	

Pelaksana Inspeksi/ Tenaga Penilai

Nama	Tanda Tangan
<u>Iuthfianto Fajar Nugroho, Amd</u> MAPPI. REG. 15-P-005915 Register Penilai No. RMK-2018.02469	
<u>Pajar Mahendra, ST</u> MAPPI. REG. 12 - P - 03533 Register Penilai No : RMK-2017.003533	

SIH WIRYADI & REKAN

Independent Public Consultants

RINGKASAN PENILAIAN

1. Objek Penilaian dan Kepemilikan

1. Tanah, sesuai dengan SHM No. 3956 terdaftar atas nama LAGIMIN dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tanggal 24/04/2015 sesuai dengan Surat Ukur No. 240/Ngesrep/2015 Tanggal 17/04/2015 dengan luas tanah 582 m², terletak di Desa Ngesrep, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah.

(Sedangkan luasan yang digunakan sebagai dasar dalam penilaian ini adalah sesuai peta bidang dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 02783 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tanggal 7/1/2020, dengan luas $\pm 582 \text{ m}^2$)

2. Tanah, sesuai dengan SHM No. 3180 terdaftar atas nama PARIYEM dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten boyolali tanggal 19/01/2011 sesuai dengan Surat Ukur No. 00013/Ngesrep/2010 Tanggal 11/01/2010 dengan luas tanah 1.156 m², terletak di Desa Ngesrep, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah.

(Sedangkan luasan yang digunakan sebagai dasar dalam penilaian ini adalah sesuai peta bidang dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 01504 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tanggal 20 Juli 2020, dengan luas $\pm 1.156 \text{ m}^2$)

3. Tanah, sesuai dengan SHM No. 3566 terdaftar atas nama MANTO WIYONO dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten boyolali tanggal 01/04/2013 sesuai dengan Surat Ukur No. 00057/Ngesrep/2012 Tanggal 18/07/2012 dengan luas tanah 1.130 m², terletak di Desa Ngesrep, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah.

(Sedangkan luasan yang digunakan sebagai dasar dalam penilaian ini adalah sesuai peta bidang dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 01719 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tanggal 22 - 01 - 2020, dengan luas $\pm 1.074 \text{ m}^2$)

4. Tanah, sesuai dengan SHM No. 2069 terdaftar atas nama MUHAMMAD BURHANUDDIN AMIEN dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tanggal 21/09/2011 dengan Surat Ukur No. 00085/Ngargorejo/2011i dengan luas tanah 1.188 m², terletak di Desa Ngargorejo, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah.

(Sedangkan luasan yang digunakan sebagai dasar dalam penilaian ini adalah sesuai peta bidang dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 01359 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, dengan luas $\pm 1.188 \text{ m}^2$)

SIH WIRYADI & REKAN
Independent Public Consultants

(Sedangkan luasan yang digunakan sebagai dasar dalam penilaian ini adalah sesuai peta bidang dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 01359 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, dengan luas $\pm 1.188 \text{ m}^2$)

2. Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian adalah tanggal terakhir inspeksi atas Objek Penilaian yaitu tanggal 7 Januari 2021

3. Tanggal Inspeksi

Tanggal inspeksi dilakukan pada tanggal 4 Januari 2021 s/d 7 Januari 2021

4. Tanggal Penerbitan Laporan

Tanggal penerbitan laporan adalah tanggal 8 Februari 2021

5. Asumsi Khusus yang digunakan :

- Penilaian kami hanya berlaku jika obyek maupun subyek penilaian sesuai dengan data yang kami terima dari pemberi tugas, memenuhi syarat secara legalitas untuk dapat dibeli untuk peruntukan Pengganti Tanah Kas Desa.
- Data, asumsi, analisis, perhitungan, dan nilai properti yang dihasilkan merupakan nilai yang sangat sensitif terhadap perubahan ekonomi nasional dan khususnya pada kondisi di sektor properti terkait, terutama dengan adanya pandemi Covid 19 saat ini. Kami menyatakan bahwa nilai properti sangat mungkin berubah secara cepat apabila perubahan makro ekonomi yang terjadi mempengaruhi sektor properti di objek penilaian tersebut.

6. Pendekatan Penilaian: Pendekatan Pasar

7. Kesimpulan:

NILAI PASAR TANAH

Rp. 1.791.726.000,00

(Satu Miliar Tujuh Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Enam Ribu Rupiah)

Pendapat di atas merupakan penjumlahan nilai dari 4(Empat) bidang tanah



KJPP SIH WIRYADI & REKAN

Kantor Jasa Penilai Publik

**RESUME PENILAIAN
PENGADAAN TANAH KAS DESA NGESREP**

No	Uraian	Luas m ²	Nama Sesuai Peta Bidang Tanah	Indikasi Nilai Pasar
DESA NGESREP :				
1	SHM No. 3956, luas tanah sesuai Peta Bidang dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 02783 Desa Ngesrep, Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah	582	LAGIMIN	Rp 279.942.000
2	SHM No. 3180, luas tanah sesuai Peta Bidang dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 01504 Desa Ngesrep, Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah	1.156	PARIYEM / MUSTAQIM	Rp 436.968.000
3	SHM No. 3566, luas tanah sesuai Peta Bidang dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 01719 Desa Ngesrep, Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah	1.074	MANTO WIYONO	Rp 405.972.000
DESA NGARGOREJO :				
1	SHM No. 2069, luas tanah sesuai Peta Bidang dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 01359 Desa Ngargorejo, Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah	1.188	MUHAMMAD BURHANUDIN AMIFN	Rp 668.844.000
TOTAL INDIKASI NILAI PASAR		4.000		Rp 1.791.726.000