Nomor :

Tanggal :

Lampiran :

RCO.MKS/0008/2020

${hari\_ini}

1 (satu) set

Kepada.

# PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk. ${bu}

${alamatbu}

# Perihal : Review LPA Calon Agunan Debitur atas nama ${nama\_debitur}

Menunjuk Surat Saudara No. ${nosuratbu} tanggal ${tanggal\_suratbu} dan LPA yang kami terima pada tanggal. ${tanggal\_terima} dan lengkap pada tanggal ${tanggal\_lengkap} dengan ini kami sampaikan hasil pelaksanaan review terhadap Laporan Penilaian Aset dengan data sebagai berikut:

* Pelaksana Penilaian KJPP : ${kjpp}
* Nomor Laporan Penilaian

: ${no\_lpa} tanggal. ${tanggal\_lpa}

adalah sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Review dilakukan oleh :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **No.** | **Nama** | **NIP** | **Jabatan** |
| 1. | Mujahidin Salam | 1288430078 | Team Leader |
| 2. | ${pic} | ${nip} | ${jabatan} |

1. Pelaksanaan Review terhadap LPA tersebut di atas :
   1. Dilakukan secara *on desk* dimana pelaksanaannya dilakukan tanpa inspeksi (*on site* ) dan dibatasi oleh data yang tercantum dalam laporan penilaian dalam rangka penelitian metodologi penilaian asset. Selain itu diasumsikan setelah penilaian tersebut tidak terdapat kejadian yang berakibat terjadinya penurunan fungsional terhadap asset yang dinilai yang dapat mempengaruhi nilai ekonomis.
   2. Mengacu kepada Tata Cara Penilaian Agunan Fixed Asset sesuai Petunjuk Teknis Operasional (PTO) Penilaian Agunan yang merupakan Lampiran Standard Pedoman Operasional Perkreditan Credit Operations (SPO PCO) Retail Tahun 2008 Revisi Juli 2020 antara lain dinyatakan bahwa Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi merupakan tanggung jawab Penilai Independen sedangkan penelitian penggunaan metodologi penilaian merupakan tanggung jawab Penilai Intern.
   3. Kelayakan suatu obyek penilaian diterima sebagai agunan dan penetapan nilai pengikatan merupakan kewenangan unit bisnis sebagaimana yang diatur dalam Standar Prosedur Kredit (SPK).
2. Pihak KJPP pada saat melaksanakan penilaian asset tersebut diatas, merupakan Penilai Publik Rekanan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, sesuai Nota Policy & Procedure Group No. MNR.PCP/ASP.1558/2020 tanggal 20 November 2020 untuk :
   1. Klasifikasi : ${klasifikasi}
   2. Kompetensi Penandatanganan : Penilai Properti Sederhana
3. Asset yang menjadi objek penilaian adalah sebagai berikut:

${cloneme}

* ${peruntukan} dengan luas tanah ${luas\_tanah} m2 dan luas bangunan ${luas\_bangunan} m2, berlokasi di ${alamat} Kel. ${villages}, Kec. ${districs}, ${city}, Prov. ${province}. Titik Koordinat ${koordinat}.

${/cloneme}

1. Beberapa catatan kewajaran pelaksanaan Review diantaranya :
   1. Umur penilaian adalah wajar dimana pelaksanaan Inspeksi ke Obyek Penilaian tersebut di atas dan Penilaian dilaksanakan oleh Pihak KJPP sebagai berikut:

Tanggal Inspeksi :

Tanggal Penilaian :

${tanggal\_inspeksi}

${tanggal\_penilaian}

* 1. Metode penilaian yang digunakan adalah ${pendekatan}.
  2. Tujuan penilaian adalah untuk keperluan ${tujuan} pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk
  3. Laporan Penilaian ditandatangani oleh ${pimpinan}

- MAPPI No. : ${nomappi}

- Ijin Penilai Publik No. : ${ijinpublik}

1. Berdasarkan hasil Review kami terhadap LPA atas nama ${nama\_debitur} tersebut diatas diperoleh Nilai Pasar & Indikasi Nilai Likuidasi pada tanggal penilaian, masing-masing adalah sebagai berikut:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **NILAI PASAR :** | **Rp** | **${np\_total}**  *Enam ratus dua puluh lima juta seratus ribu rupiah* |
| **INDIKASI NILAI LIKUIDASI** : | **Rp** | **${nl\_total}**  *Empat ratus enam puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah* |

*dengan rincian terlampir.*

1. Berdasarkan informasi dari KJPP di dalam LPA, dapat kami informasikan sebagai pertimbangan Saudara untuk memitigasi resiko yang akan timbul dalam rangka pengamanan Bank adalah sebagai berikut :

${clonelegalitas}

* Sertifikat objek ${jenis} No. ${no\_sertifikat} atas nama pihak ketiga (**${atas\_nama}**). Dalam rangka mitigasi oleh saudara dan untuk melindungi kepentingan Bank, ketika objek akan dijadikan agunan agar diperhatikan status hubungan antara Debitur dengan Pihak ke-3 tersebut. Sesuai SPK SME halaman IV-A-3, perihal agunan pihak ketiga disebutkan bahwa :
  + Yang dimaksud dengan agunan pihak ketiga adalah agunan yang dimiliki oleh pihak-pihak lain diluar debitur sebagai subyek hukum
  + **Agunan milik pihak ketiga harus dihindari**. Agunan pihak ketiga yang dapat diterima Bank adalah agunan yang dimiliki oleh pihak-pihak yang ada hubungan kepemilikan, kepengurusan, keluarga (derajat 1 dari pengurus dan pemegang saham) atau termasuk group usaha debitur.

${/clonelegalitas}

* Terinfo dari KJPP pada saat inspeksi didampingi oleh Bapak A. Valiant Tanesia selaku Direktur Utama PT. Valz Intim Jaya
* Terinfo dari KJPP bahwa saat inspeksi objek sedang dihuni oleh Bapak A. Valiant Tanesia
* Terinfo dari KJPP bahwa tingkat marketibiltas objek adalah normal
* IMB atas bangunan objek tidak terinformasi, mengingat IMB adalah salah satu faktor untuk menentukan nilai bangunan dan menghindari resiko terkait permasalahan legalitas atas bangunan tersebut, maka debitur wajib menyerahkan asli IMB, blueprint/dokumen dimana peruntukan dan luas bangunan sesuai dengan kondisi fisik bangunan pada saat penilaian

8. Dalam pelaksanaan review terhadap LPA tersebut diatas adalah bersifat on desk sehingga tidak dilakukan penelitian yuridis dan verifikasi terhadap obyek yang dinilai oleh kami. Namun demikian apabila Saudara memandang perlu dilakukan verifikasi fisik (on site) oleh kami, agar Saudara dapat melakukan koordinasi dengan kami dan menyerahkan asli bukti dokumen untuk keperluan penelitian yuridis. Sedangkan penelitian yuridis atas tanah dapat dilaksanakan oleh pihak Notaris Rekanan pada saat proses pengikatan dan / atau apabila ada peningkatan nilai pengikatan.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama baik Saudara kami ucapkan terima kasih.

# PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk.

**Retail Credit Operations Regional X Sulawesi & Maluku**

**Heru Heriawan Mujahidin Salam**

Credit Operations Head Team Leader CV