Nomor : RCO.MKS/xxxx/20xx

Tanggal : ${hari\_ini}

Lampiran : 1 (satu) set

Kepada.

**PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk.**

${bu}

${alamatbu}

Perihal : **Penilaian aset atas nama ${nama\_debitur}**

Menunjuk surat Saudara No. ${nosuratbu} tanggal ${tanggal\_suratbu} yang kami terima pada tanggal ${tanggal\_terima} perihal permohonan penilaian calon agunan kredit debitur atas nama ${nama\_debitur}, dengan ini kami sampaikan hasil penilaian agunan sebagai berikut :

1. **Pelaksanaan pemeriksaan dan penilaian agunan ke lokasi :**
2. Nama Penilai : ${pic}

* NIP : ${nip}
* Jabatan : ${jabatan}

1. Nama Penilai : ${users\_id1}

* NIP : ${nip2}
* Jabatan : ${jabatan2}

1. Tanggal Inspeksi & Penilaian : ${tanggal\_penilaian}
2. Tujuan Penilaian : ${tujuan}
3. **Objek Penilaian**

${clone1}

**Objek ${nomor} :**

* + Objek Penilaian berupa ${peruntukan} ${jumlah\_lantai} lantai dengan luas tanah ${luas\_tanah} m2, luas bangunan ± ${luas\_bangunan} m2 yang berlokasi di ${alamat} Kel.${villages}, Kec. ${districs}, ${city}, Prov. ${province}. Titik Koordinat ${koordinat}.

${/clone1}

1. **Fasilitas**

${clone2}

**Objek ${nomor1} :**

* Jalan di depan lokasi merupakan jalan lingkungan dengan lebar jalan ± ${lebar\_jalan} m.
* Kebutuhan sosial masyarakat yang berdekatan dengan lokasi agunan seperti sekolah, pasar dan tempat ibadah.
* Terdapat jaringan listrik PLN dan PDAM.

${/clone2}

1. **Peruntukan**

${clone3}

**Objek ${nomor2} :**

Sesuai observasi/pengamatan dan peninjauan ke obyek penilaian, lokasi diperuntukkan sebagai daerah ${kawasan}. Objek penilaian telah sesuai dengan peruntukan dan pengembangan kawasan (penggunaan terbaik dan tertinggi) yaitu difungsikan sebagai ${peruntukan}.

${/clone3}

1. **Topografi**

${clone4}

**Objek ${nomor3} :**

Sesuai pemeriksaan di lapangan dan sebagaimana ditunjukkan:

${clone5}

* Surat Ukur (SU) No. ${no\_gs} tgl. ${tgl\_gs}

${/clone5}

bentuk tanah adalah ${bentuk\_tanah} dengan *frontage* ± ${frontage} m dengan permukaan tanah memiliki elevasi sebesar ± ${elevasi} m dari jalan di depannya.

${/clone4}

1. **Informasi Harga/Data Pembanding**

${clone6}

**Objek ${nomor4} :**

${clone7}

* Informasi Penawaran dari ${penjual} / ${notelp}, ${peruntukan1} dengan luas tanah ${luas\_tanah1} m2 dan luas bangunan ${luas\_bangunan1} m2 berlokasi di ${alamat1} Kel.${villages1}. ± ${jarak\_aktiva} m dari objek dengan harga penawaran Rp. ${harga\_penawaran}.

${/clone7}

${/clone6}

1. **Denah**

*Lokasi agunan seperti terlihat pada terlampir.*

1. **Penelitian Yuridis**

${clone8}

**Objek ${nomor5} :**

${clone9}

* ${jenis} No. ${no\_sertifikat} terbit tanggal ${tanggal\_terbit} dan berakhir tanggal ${tanggal\_berakhir} tercatat atas nama ${atas\_nama1} dengan luas tanah ${luas\_tanah2} m2 sesuai Surat Ukur (SU) No. ${no\_gs1} tgl. ${tgl\_gs1}.

${/clone9}

* Objek memiliki IMB No. ${no\_imb} tanggal ${tgl\_imb}.
* Objek telah diikat HT di Bank dengan SHT No. tanggal dengan nilai pertanggunan sebesar Rp.

${/clone8}

1. **Bangunan**

${clone10}

**Objek ${nomor6} :**

${clone11}

* Bangunan ${nama} ${jumlah\_lantai} lantai dengan luas bangunan ± ${luas\_bangunan2} m2 yang dibangun ± tahun ${tahun\_bangun} dengan struktur ${struktur}, dinding ${dinding}, lantai ${lantai}, pintu dan jendela ${pintu\_jendela} dengan penutup atap ${atap}. Bangunan saat ini dalam kondisi ${kondisi\_bangunan}.

${/clone11}

${/clone10}

1. **Asumsi dan Batasan Penilaian**

Laporan penilaian ini bergantung pada asumsi dan batasan penilaian sebagai berikut :

Bahwa perubahan-perubahan yang dilakukan oleh Pihak Pemerintah maupun Swasta yang berkaitan dengan kondisi aset, dalam hal ini *rezoning*, pelebaran jalan, *market conditions*, dan sebagainya bukan menjadi tanggung jawab kami. Kami meyakini bahwa keterangan yang disampaikan pada sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertahanan Nasional adalah benar dan kami tidak memiliki kompetensi untuk melakukan pengukuran, jika ditemukan adanya perbedaan antara luas yang didalam sertifikat dengan kondisi yang ada di lapangan, maka laporan ini tidak berlaku dan perlu dilakukan penilaian ulang

Inspeksi lapangan yang kami lakukan hanyalah terhadap kondisi tanah yang dikemukakan dalam laporan ini adalah merupakan kondisi yang terlihat, sehingga tidak dimaksudkan untuk memeriksa kondisi properti di bawah permukaan tanah/air, tidak menyelidiki kelayakan konstruksi (*building* audit) dan tidak menyelidiki kondisi teknis secara detail. Kami asumsikan bahwa tidak diidentifikasikan kondisi dasar atau tanah yang memburuk dan bahwa kualitas menahan beban dari tanah setiap properti itu mencukupi untuk mendukung konstruksi gedung/bangunan

Kami telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat, dan tidak dapat dijangkau. Kami tidak memberikan jaminan bila pelapukan, rayap, gangguan hama lainnya, atau kerusakan yang tidak terlihat. Penilai tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.

Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai. Jika terjadi kerusakan lingkungan yang mempengaruhi properti yang dinilai maka laporan ini tidak berlaku dan harus segera dilakukan penilaian ulang

Laporan penilaian sesungguhnya hanya berlaku pada tanggal penilaian. Penilai tidak bertanggung jawab atas kejadian, kondisi atau lingkungan yang berdampak pada nilai pasar dari objek penilaian yang bisa terjadi kemudian setelah tanggal penilaian atau tanggal inspeksi, yang mana terjadi terlebih dahulu.

Penilaian atas objek agunan SHM No. 20250/Melayu Baru dilakukan secara terbatas Karena objek agunan **dalam kondisi tertutup dan terkunci** sehingga untuk penentuan luasan bangunan mengacu kepada penilaian terakhir yang diterbitkan oleh KJPP Rekanan Bank Mandiri yaitu KJPP Benedictus Darmapuspita dan Rekan yang sesuai dengan LPA No. 00026/2.0103-02/PI/07/0524/1/IV/2019 tgl. 01 April 2019

Asumsi dan batasan penilaian lainnya mengacu ke PTO – Penilaian Agunan Retail.

1. **Catatan**

Hal-hal yang perlu kami informasikan sebagai pertimbangan Saudara untuk memitigasi resiko dalam rangka pengamanan Bank adalah sebagai berikut:

1. Pada saat inspeksi objek, kami didampingi oleh ${pendamping} selaku adik ipar pemilik objek
2. Pada saat inspeksi terinformasi bahwa objek sedang difungsikan oleh calon debitur tempat usaha laundry dan usaha counter pulsa
3. Objek penilaian agunan dapat dikategorikan kedalam kriteria “Marketable”, di mana sesuai SPO PTO Credit Operations, dinyatakan *“Apabila dilakukan penjualan terhadap Obyek Penilaian tersebut memerlukan waktu untuk mendapatkan pembeli yang mempunyai kebutuhan dan kemampuan sesuai dengan kondisi asset tersebut”*.
4. Sertifikat objek atas nama pihak ketiga (Nyonya Astuti juga bernama Astuti Yunus, Sarjana Ekonomi juga bernama Astuti Yunus, SE). Dalam rangka mitigasi oleh saudara dan untuk melindungi kepentingan Bank, 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.

1. Sesuai pengecekan pada Aplikasi Sentuh Tanahku dan Peta BPN objek SHM No. 20747 belum di plotting. Agar segera dilakukan plotting pada Kantor Pertanahan setempat untuk menghindari risiko kesalahan lokasi dan tumpang tindihnya persil satu dengan yang lain
2. Objek penilaian terdiri atas 2 tanah yang saling berdampingan. Disarankan agar kedua aset dilakukan pengikatan secara bersama-sama sebagai satu kesatuan dan tidak diperkenankan untuk melakukan roya parsial.
3. Dalam melakukan penilaian kami hanya mendapatkan copy SHM dan IMB. Apabila terdapat perubahan-perubahan tentang legalitas ( SHM dan IMB ) yang tidak terinformasi di copy SHM dan IMB yang kami dapatkan maka penilaian ini tidak berlaku dan perlu diulang.
4. LPA ini hanya berlaku hanya untuk limit kredit maksimal 10 Milyar.
5. IMB atas bangunan tidak terinformasi, mengingat IMB adalah salah satu faktor untuk menentukan nilai bangunan dan menghindari resiko terkait permasalahan legalitas atas bangunan tersebut, maka kami menyarankan agar debitur menyerahkan asli IMB, blue print/dokumen dimana peruntukan dan luas bangunan sesuai dengan kondisi fisik bangunan pada saat penilaian
6. Terinformasi aset sementara dikontrak oleh pihak ketiga. Untuk melindungi kepentingan Bank, maka apabila ada perjanjian sewa, agar ditambahkan klausula " Suatu saat Bank berhak meminta penyewa meninggalkan tanah dan bangunan apabila Bank hendak melakukan eksekusi atas tanah dan bangunan tersebut tanpa adanya tuntutan ganti rugi kepada Bank". sedangkan apabila tidak terdapat perjanjian sewa menyewa atau bagi hasil maka dipersyaratkan pernyataan dari pemilik dan penyewa yang isinya seperti klausula tersebut diatas
7. **Kesimpulan**

Berdasarkan informasi yang diperoleh pada saat peninjauan dan sesuai Petunjuk Teknis Operasional Penilaian Agunan Retail yang merupakan bagian dari Standar Pedoman Operasional Perkreditan Credit Operations Tgl. 16 Desember 2008 Revisi Juli 2020, maka total nilai agunan pada tanggal ${tanggal\_penilaian} (terlampir) adalah sbb:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **No.** | **OBJEK** | | **Luas (m2)** | **Nilai Pasar Sebelum SM (Rp)** | **Nilai Pasar Setelah SM (Rp)** | **Indikasi Nilai Likuidasi (Rp)** |
| ${clone12} | | | | | | |
| **${nomor7}** | **${alamat} Kel. ${villages} Kec. ${districs} ${city} Provinsi ${province}. Titik koordinat ${koordinat}.** | | | | | |
|  |  | ${clone13} |  |  |  |  |
|  | **A** | ${jenis} No. ${no\_sertifikat} | ${luas\_tanah2} | ${npt1} |  | ${nlt1} |
|  |  | ${/clone13} |  |  |  |  |
|  |  | ${clone14} |  |  |  |  |
|  | **B** | ${nama} | ${luas\_bangunan2} | ${npb} |  | ${nlb} |
|  |  | ${/clone14} |  |  |  |  |
|  |  | ${clone15} |  |  |  |  |
|  | **C** | ${nama\_mesin} |  | ${npm} |  | ${nlm} |
|  |  | ${/clone15} |  |  |  |  |
|  |  | **Subtotal** | | **${npt}** | **${nilai\_sm}** | **${nlt}** |
| ${/clone12} | | | | | | |
| **Total** | | | | **${np\_total}** | **${total\_sm}** | **${nl\_total}** |

Terbilang :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nilai Pasar Sebelum SM** | : |  |
| **Nilai Pasar Setelah SM** | : |  |
| **Indikasi Nilai Likuidasi** | : |  |

Taksasi nilai tersebut berlaku pada tanggal penilaian.

Demikian kami sampaikan, agar dapat diterima dengan baik

**PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk.**

**Retail Credit Operations Region X / Sulawesi & Maluku**

**Heru Heriawan Mujahidin Salam**

Credit Operations Head Team Leader CV