Nomor :

Tanggal : ***Edit sendiri***

Lampiran : *1 (satu) set*

Kepada

**PT. Bank Mandiri ( Persero ) Tbk**

**${bu}**

# *Gedung Menara Mandiri Region Sumatera 2*

*Jl. Kapten A. Rivai No. 1008 Lt. 3*

Makassar

Perihal : **Review Terhadap Laporan Penilaian an. ${nama\_debitur} oleh KJPP ${kjpp}**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| - | Penilaian properti atas nama | : | ${nama\_debitur} |
| - | Pelaksana Penilaian KJPP | : | ${kjpp} |
| - | Nomor Laporan Penilaian | : | ${nolaporan} tgl ${tanggal\_lpa} |

1. Pelaksanaan review ini dilakukan oleh :

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

1. Pelaksaan Review terhadap Laporan Penilaian Asset 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 tersebut.
   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 CRO) Wholesale Tahun 2008 yang diberlakukan sejak tanggal 1 Februari 2009 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 objek penilaian diterima sebagai agunan dan penetapan nilai pengikatan merupakan kewenangan unit bisnis sebagaimana yang diatur dalam Standar Prosedur Kredit (SPK).
2. **${kjpp},** yang melaksanakan penilaian asset atas nama **${nama\_debitur}** telah terdaftar sebagai Penilai Publik rekanan Bank Mandiri sesuai nota Policy System & Procedure Group No. *RMC.PCP/ASP.449/2017 tanggal 09 Mei 2017,* untuk :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| - Klasifikasi | : | A (Pekerjaan Penilaian Agunan untuk Limit Kredit s.d BMPK) | |
| - Kompetensi Penandatangan | : | P (Properti). |

1. Objek yang dinilai berupa :

${cloneme}

* **${jenisobjek}** yang difungsikan sebagai xxxxberlokasi di${alamat} Kel. ${kelurahan} Kec. ${kecamatan} Kota/Kab ${kabkota} Propinsi ${provinsi}

${/cloneme}

1. Inspeksi ke lokasi objek dilaksanakan oleh Penilai Publik pada tanggal ${tgl\_inspeksi} sedangkan penilaian dilakukan pada tanggal ${tanggal\_penilaian}, oleh karena itu umur penilaian masih wajar untuk dilaksanakan review, dan hal-hal lain yang menjadi catatan kewajaran dalam penilaian antara lain :
   1. Tujuan penilaian adalah untuk ${tujuan} pada PT. Bank Mandiri (persero) tbk.
   2. Metode penilaian yang digunakan adalah ${pendekatan}.
   3. Laporan penilaian ditandatangani oleh Sukarto Hasan, SE, MAPPI (Cert), Ijin Penilai Publik No.P-1.09.00151, Penilai Properti anggota MAPPI No. 92-S-0223.
2. Berdasarkan hasil review kami terhadap Laporan Penilaian Asset tersebut diatas, diperoleh **nilai pasar** dan **indikasi nilai likuidasi** pada tanggal ${tanggal\_penilaian} :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| * **Nilai Pasar** | **:** | **Rp ${nilai\_pasar},-**  *Tiga ratus tiga miliar lima ratus tiga puluh tujuh juta rupiah* |
| * **Indikasi Nilai Likuidasi** | **:** | **Rp ${nilai\_likuidasi},-**  *Dua ratus dua belas juta empat ratus tujuh puluh enam juta rupiah* |

dengan rincian sebagaimana terlampir.

1. Berdasarkan Laporan Penilaian tersebut dalam rangka mitigasi oleh Saudara dapat kami informasikan hal-hal sebagai berikut :
   1. Sesuai LPA, terinformasi bahwa objek tidak dilengkapi IMB. Dalam rangka mitigasi oleh saudara dan untuk melindungi kepentingan Bank ketika objek akan dijadikan agunan, agar debitur menyerahkan asli IMB sesuai fisik dan peruntukan.
   2. Sesuai pengecekan kami terhadap database tanah untuk lokasi objek 1 (Jalan Muara Kelingi Palembang) serta survey ke lapangan pada tanggal 13 Juni 2017 kami menemukan nilai pasar tanah/m2 disekitar lokasi jauh lebih rendah dibanding nilai pasar tanah/m2 yang ditetapkan KJPP yaitu Rp. 400rb/m2 atau total Rp. 20.996.000.000. Sesuai survey yang kami lakukan, kami menemukan data pembanding di pinggir jalan Sriwijaya Raya dan berada persis di samping gerbang masuk Jalan Muara Kelingi dengan bukti kepemilikan SKT/Camat. Luas tanah ± 6 Ha dengan harga penawaran Rp. 150rb/m2. Sesuai keterangan warga harga tanah/m2 akan lebih tinggi jika berada di pinggir jalan lintas dan makin murah jika sudah masuk ke dalam. Sehingga dengan mempertimbangkan lokasi objek yang jauh masuk kedalam, sudah bersertifikat dan telah dilakukan penimbunan kami berpendapat nilai pasar tanah yang wajar untuk objek tersebut adalah Rp. 150rb/m2 atau total Rp 7.873.350.000.
   3. Atas dasar tersebut mohon dapat menjadi pertimbangan Saudara dalam memutus kredit yang akan diberikan.
2. Hal-hal lain yang tidak terinformasi pada laporan review ini tetap mengacu pada LPA no 17-158/NDR/BPR/A tanggal 2-May-2017
3. Kami tidak melakukan penelitian fisik dan penelitian yuridis terhadap asset-asset tersebut kepada instansi yang terkait, namun demikian apabila dipandang perlu verifikasi fisik dapat dilakukan yang pelaksanaannya dapat berkoordinasi dengan kami. Sedangkan penelitian yuridis terhadap dokumen tersebut di atas dilaksanakan oleh pihak Notaris rekanan Bank Mandiri sehubungan dengan proses pengikatan dan atau apabila ada peningkatan nilai pengikatan.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian Saudara kami ucapkan terima kasih.

# PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk

# Credit Operations-Regional Operations 2 Palembang

## 

## Sukirman Neny Soertiyaningsih

Pj. Head Credit Operations Manager