

Bogor, 15 Desember 2025

Nomor : 000620/2.0136-00/PI/LP/00147/XII/2025

Perihal : Jasa Penilaian berdasarkan Surat No.

Kepada  
Yth.  
TEUKU  
ISMAIL

Perum. Mutiara Gading Timur Blok L. 4 No. RT. 003 RW. 031, Kel. Mustikajaya, Kec. Mustikajaya

Dengan hormat,

Menindak lanjuti permohonan penilaian berdasarkan Surat tertanggal atas nama klien TEUKU ISMAIL kepada Kantor Jasa Penilai Publik Gunawan dan Rekan No. 2.16.0136 tentang jasa Penilaian Properti, dengan ini kami mengajukan penawaran Jasa Penilaian dengan Lingkup Penugasan sebagai berikut :

1. Status Penilai

Penugasan ini dilaksanakan oleh KEMAS M. AHYAR, SP. MAPPI (Cert) sebagai Pemimpin Rekan di KJPP Gunawan dan Rekan, bertindak sebagai Penilai Publik dengan Kualifikasi Properti sesuai Izin Nomor P-1.09.00147 dan bernaung dalam Kantor Jasa Penilai Publik Gunawan dan Rekan No. 2.16.0136 berdasarkan KMK No. 632/KM.1/2016, selanjutnya bertindak sebagai berikut :

- Penilai dalam melakukan Penilaian akan bersikap objektif dan tidak memihak.
- Penilai tidak memiliki potensi benturan kepentingan dengan subjek dan/atau objek Penilaian, dan tidak memiliki keterlibatan material terkait dengan properti yang akan dinilai, peminjam atau calon debitur.
- Penilai memiliki kompetensi dalam melakukan Penilaian.
- Seluruh Penilai, Ahli dan Staf pelaksana dalam Penugasan ini adalah satu kesatuan tim penugasan di bawah koordinator Penilai berizin atau Penanggung Jawab Laporan Penilaian.

2. Pemberi tugas

Pemberi tugas Penilaian properti ini adalah TEUKU ISMAIL yang beralamat Perum. Mutiara Gading Timur Blok L. 4 No. RT. 003 RW. 031, Kel. Mustikajaya, Kec. Mustikajaya,, .

3. Pengguna Laporan

Pengguna laporan adalah , yang beralamat di Perum. Mutiara Gading Timur Blok L. 4 No. RT. 003 RW. 031, Kel. Mustikajaya, Kec. Mustikajaya,, .

4. Objek Penilaian dan Bentuk Kepemilikan Objek Penilaian adalah sebagai berikut :
- Berupa Rumah Tinggal, luas tanah 72 m<sup>2</sup>, luas bangunan 36 m<sup>2</sup>, yang berlokasi di Perum. Mutiara Gading Timur Blok L. 4 No. RT. 003 RW. 031, Kel. Mustikajaya, Kec. Mustikajaya, , .

Identifikasi Bentuk Kepemilikan :

- Bentuk kepemilikan Tunggal berupa SHM No. 1065, Tgl. Terbit 15 Desember 2025, an TEUKU ISMAIL

PBG No.503.0/648/299/PMC-BPMPT/2015 Tgl. 15 Desember 2025

5. Mata Uang Yang Digunakan

Jenis mata uang yang digunakan adalah Rupiah (Rp.).

6. Maksud dan Tujuan Penilaian

Penilaian ini dimaksudkan untuk memberikan opini Nilai Pasar yang akan digunakan untuk tujuan Penjaminan Utang oleh TEUKU ISMAIL di .

7. Dasar Nilai

Penilaian ini akan digunakan untuk Penjaminan Utang oleh TEUKU ISMAIL di , dengan dasar Nilai Pasar.

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, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. (SPI Edisi VII - 2018 101 - 3.1).

Penilaian ini mengacu pada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018 dari Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) yang berlaku dan peraturan lainnya yang terkait dengan Profesi Penilai.

8. Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian berdasarkan tanggal inspeksi terakhir. Penulisan dan analisa dalam laporan ini didasarkan tanggal penilaian atas pengamatan pada tanggal inspeksi.

9. Tingkat Kedalaman Investigasi

Metode penilaian yang digunakan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018, dengan ruang lingkup, Survey Fisik Properti, Investigasi data-data pembanding, dan menyampaikan Laporan Penilaian.

1. Proses pengumpulan dan analisis data dilakukan secara lengkap pada objek penilaian. Data dan informasi atas obyek penilaian dan kelengkapan lainnya.
  2. Pelaksanaan Inspeksi dilaksanakan tanpa ada pembatasan akses terhadap properti dan pemberi tugas mengetahui surat tugas dan menandatangani berita acara inspeksi.
  3. Penilai melaksanakan verifikasi terhadap keseluruhan atau bagian dari objek penilaian, yang diperlukan dan penting dalam pelaksanaan penilaian. Untuk beberapa aset-aset yang memiliki keterbatasan untuk dapat diperiksa dan diverifikasi secara keseluruhan atau bagian maka identifikasi dilakukan berdasarkan data dan/atau informasi dari pemberi tugas.
  4. Hal-hal yang berbeda secara signifikan dari tingkat kedalaman investigasi, akan dinyatakan dan dicantumkan dalam laporan secara tertulis.
  5. Segala sesuatu yang membatasi pekerjaan penilaian ini akan dicatatkan sebagai bagian yang mengikat atas hasil penilaian yang dilakukan.
  6. Proses pengumpulan dan analisis data dilakukan secara lengkap pada objek penilaian. Untuk aset-aset tertentu dengan keterbatasan untuk dijangkau maupun diidentifikasi secara keseluruhan, maka kami menggunakan pendataan secara sampling secukupnya.
10. Sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan

Data dan informasi yang dianggap handal tanpa memerlukan verifikasi meliputi dan tidak terbatas yang disebutkan sebagai berikut :

- Bank Indonesia;
  - Badan Pusat Statistik;
  - Lembaga resmi pemerintah atau swasta yang mempublikasi data informasi terkait dengan properti;
  - Media tulis dan elektronik resmi;
  - Sumber lain yang dapat dipercaya.
11. Asumsi Dan Asumsi Khusus
- Kami berasumsi bahwa properti yang kami nilai tidak mempunyai masalah hukum dan bahwa hak kepemilikan adalah sah;
  - Kami berasumsi bahwa properti yang ditunjukkan kepada kami adalah benar merupakan properti dalam penilaian;
  - Kami berasumsi bahwa properti yang tertutup, tidak terlihat atau terdapat keterbatasan untuk dijangkau adalah dalam keadaan baik. Dan akan dicatatkan dengan sebenar-benarnya;
  - Kami berasumsi bahwa aset yang dinilai tidak sedang dikerjakan secara bersamaan oleh dua atau lebih penilai publik, untuk maksud, tujuan, pengguna laporan, dan tanggal penilaian yang sama atau berdekatan;
  - Apabila pemberi tugas terbukti memberikan konfirmasi yang tidak benar maka laporan penilaian ini dinyatakan tidak berlaku kembali.

12. Persyaratan Atas Persetujuan Untuk Publikasi

Laporan yang diterbitkan merupakan laporan untuk kepentingan sebagaimana dimaksud dalam lingkup penugasan ini dan bukan untuk dipublikasikan secara umum.

13. Konfirmasi bahwa penilaian dilakukan berdasarkan SPI

Obyek penilaian berada di wilayah Indonesia, laporan digunakan untuk di wilayah Indonesia. Dalam melakukan penilaian ini kami berpedoman pada Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) edisi VII tahun 2018 dari Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) yang berlaku dan peraturan lainnya yang terkait dengan Profesi Penilai.

14. Laporan Penilaian

Laporan Penilaian Properti ini berupa laporan ringkas, disusun dengan menggunakan Bahasa Indonesia. Jumlah laporan yang akan diserahkan sebanyak masing-masing 1 Buah. Jangka waktu untuk pelaksanaan pekerjaan paling lambat adalah 3 hari kerja setelah inspeksi dan data diterima lengkap.

Waktu pekerjaan mungkin akan berbeda pada aset-aset tertentu yang terdapat kesulitan untuk akses di lapangan. Segala bentuk keterlambatan dan alasannya akan selalu dikomunikasikan dengan pihak Pemberi Tugas.

15. Batasan atau pengecualian atas tanggung jawab kepada pihak selain pemberi tugas

Penilai hanya bertanggung jawab memberikan laporan dan informasi kepada pemberi tugas dan/atau pihak terkait lainnya sebagaimana yang diatur dalam Lingkup Penugasan ini.

Laporan akan batal jika pemberi tugas menugaskan KJPP lain dalam waktu dekat (PMK. 101).

16. Persyaratan adanya pernyataan tertulis dari pemberi tugas mengenai kebenaran dan sifat informasi yang diberikan oleh pemberi tugas

Informasi dan data yang diperoleh oleh Penilai dari pemberi tugas dan/atau pihak yang terkait lainnya sebagaimana yang diatur oleh SPI 103 akan dilengkapi dengan surat pernyataan bermeterai mengenai kebenaran dan sifat informasi yang diberikan.

17. Data diperlukan

Data yang diperlukan dalam penugasan ini adalah sebagai berikut :

- Fotocopy legalitas obyek yang dinilai;
- Fotocopy IMB dan PBB;
- Fotocopy laporan penilaian yang pernah dilakukan;
- Fotocopy NPWP nasabah;
- Data lain yang berkaitan.

#### 18. Addendum

Segala perubahan dan hal-hal lain yang belum diatur dan/atau belum cukup diatur dalam Lingkup Penugasan ini akan dimusyawarahkan lebih lanjut oleh Para Pihak dan hasilnya

akan dituangkan kedalam suatu addendum yang di tandatangani oleh Para Pihak yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Lingkup Penugasan ini. Selanjutnya akan di tuangkan dalam Lembar Pernyataan Addendum sebagai lampiran yang tidak terpisahkan dalam Lingkup Penugasan ini dan dibuat sebelum laporan final selesai.

#### 19. Biaya Jasa Penilaian

Dalam menentukan besarnya biaya atas jasa penilaian, kami tidak mengkaitkannya dengan besarnya nilai aset yang tercakup dalam penilaian, tetapi berdasarkan pada perhitungan jumlah orang serta lamanya waktu kerja dari masing-masing personil yang melaksanakan pekerjaan.

Biaya Jasa Penilaian :

|   |           |
|---|-----------|
| - Biaya Jasa  | 1.460.000 |
| - PPn 11 %  | 1.460.000 |
| Total   | 1.460.000 |
| ( satu juta enam ratus dua puluh ribu enam ratus rupiah ) |           |

#### 20. Cara Pembayaran

Pembayaran dapat ditransfer ke .

Apabila pemberi kerja memutuskan pekerjaan sepihak, maka biaya yang sudah direalisasikan tidak dapat ditarik kembali.

Demikian Kontrak Jasa Penilaian ini kami sampaikan, dan atas itikad baik bersama, bilamana tidak diperlukan adanya Surat Perintah Kerja, maka kontrak ini bilamana telah ditanda-tangani dapat dianggap sebagai Surat Penugasan. Atas perhatian dan kepercayaan yang diberikan, kami mengucapkan terima kasih.

Hormat kami,

KJPP GUNAWAN dan REKAN

No. 2.16.0136

Menyetujui/mengetahui

TEUKU ISMAIL

KEMAS M. AHYAR, SP. MAPPI (Cert)

|                        |                        |     |
|------------------------|------------------------|-----|
| Ijin Penilai<br>NPWP : | : P-1.09.00147         | No. |
| MAPPI                  | : 02-S-01681           |     |
| Kualifikasi            | : Penilai Properti (P) |     |