

Malang, 23 Juni 2016

Kepada

Yth. Bapak Darno

Jalan Ibi Kasan No. 02

Palangka Raya,

Kalimantan Tengah

Perihal : Penilaian Properti Sederhana

Dengan hormat,

KJPP Merry Appraisal telah ditunjuk oleh Bapak Darno berdasarkan persetujuan atas surat penawaran No. MA/PPS/004/VI/16 pada tanggal 6 Juni 2016 untuk melakukan penilaian properti sederhana yang dimiliki dan dikuasai oleh Bapak Darno. Adapun properti yang dimaksud sebagai objek penilaian adalah sebagai berikut.

Rumah Tinggal yang terletak di Jalan Ibi Kasan No. 02, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah.

Untuk itu kami telah melakukan inspeksi lapangan pada tanggal 9 Juni 2016 sampai dengan 10 Juni 2016 dalam rangka pengecekan fisik dan kondisi properti yang dinilai, sedangkan tanggal penilaian adalah per tanggal 15 Juni 2016.

Penilai adalah partner dari KJPP Merry Appraisal dengan kualifikasi sebagai berikut.

Nama Penilai : Merry Dewi Putri

No. Ijin Penilai Publik : P-7.06.00345

Pemberi Tugas (dan Pengguna Laporan) adalah Bapak Darno dengan data sebagai berikut.

Alamat : Jl. Ibi Kasan No. 02, Palangka Raya, Kalimantan Tengah

Telp : (0336) 786990

HP : 081248111200

Pengguna Laporan adalah Bapak Darno dengan data sebagai berikut.

Alamat : Jl. Ibi Kasan No. 02, Palangka Raya, Kalimantan Tengah

Telp : (0336) 786990

HP : 081248111200

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan opini Nilai Pasar/Nilai Wajar dengan tujuan untuk kepentingan Jual Beli.

Penilai melaksanakan penugasan ini sesuai dengan keahlian yang dimiliki, mengacu pada Kode Etik Penilai Indonesia 2013 (“KEPI 2013”) dan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia 2013 (“SPI 2013”).

Laporan Penilaian ini terdiri dari beberapa bagian yang saling terikat dan tidak dapat dipisahkan, yaitu:

- Surat ini yang merupakan hasil, kesimpulan dan ringkasan penilaian atas properti di atas
- Asumsi dan Syarat-Syarat Pembatas
- Uraian mengenai properti beserta pendapat atas Nilai Pasar Wajar dari properti
- Perhitungan dan penjabaran metode yang digunakan untuk menilai properti
- Foto properti dan informan harga pasar properti, serta peta lokasi dari properti yang dinilai

Kami tegaskan bahwa, kami tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun dari properti yang kami nilai serta nilai yang kami laporkan, baik pada saat ini maupun di masa yang akan datang. Demikian penilaian properti ini disampaikan secara objektif dan bebas dari konflik kepentingan dalam kapasitas kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik.

Dengan mengacu pada KEPI dan sesuai dengan SPI 2013, serta memperhatikan semua faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, kami berpendapat bahwa Nilai Pasar/Nilai Wajar properti tersebut di atas pada tanggal 15 Juni 2016 adalah sebesar:

Rp. 542.430.000,-

(lima ratus empat puluh dua juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah)

Hormat kami,  
KJPP MERRY APPRAISAL

Merry Dewi Putri  
Partner Penilai Properti  
MAPPI No. 20 - B - 5634  
Ijin Penilai No. P-7.06.00345

## PERNYATAAN PENILAI

Dengan batas kemampuan dan keyakinan saya sebagai penilai, menerangkan bahwa:

Pernyataan dalam laporan penilaian ini menjadi dasar dan analisa, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan di dalamnya adalah betul dan benar berdasarkan pada pemeriksaan secara nyata atas properti yang dinilai sebagaimana yang ditunjukkan pada saat peninjauan dan pemberian tugas.

Selanjutnya laporan ini menjelaskan semua asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang mempengaruhi analisa, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam laporan ini.

Penilai sama sekali tidak memiliki kepentingan finansial atau apapun terhadap properti yang dinilai untuk masa sekarang dan masa yang akan datang.

Laporan ini disusun sesuai dan tunduk pada ketentuan-ketentuan dalam Standar Penilaian Indonesia tahun 2013 (SPI 2013).

Hormat kami,

KJPP MERRY APPRAISAL

Merry Dewi Putri

Partner Penilai Properti

MAPPI No. 20 - B - 5634

## ASUMSI DAN SYARAT-SYARAT PEMBATAAN

1. Semua pernyataan dan data yang tercantum dalam laporan ini adalah benar adanya dan sesuai pengetahuan dan iktikad baik dari penilai.
2. Semua tuntutan dan gugatan sengketa dan hipotek yang masih berjalan, jika ada dapat diabaikan dan properti yang dinilai seolah-olah bersih di bawah tanggung jawab pemilik.
3. Penilai telah melakukan inspeksi lapangan atau penelitian fisik secara langsung atas properti yang dinilai.
4. Penilai sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial atau apapun terhadap properti yang dinilai untuk sekarang dan masa yang akan datang.
5. Laporan penilaian ini hanya digunakan untuk menentukan Nilai Pasar Wajar dengan tujuan penilaian dan tidak digunakan untuk tujuan lain, kecuali atas persetujuan tertulis antara penilai dan klien.
6. Nilai dicantumkan dalam mata uang rupiah.
7. Penilai tidak melakukan pengecekan legalitas karena profesi Penilai bukan konsultan di bidang hukum, sehingga diasumsikan bahwa sertifikat kepemilikan atas properti yang dinilai adalah baik dan tidak dalam sengketa.
8. Laporan tidak sah bila tidak dibubuhi tanda tangan penilai.

## DAFTAR ISI

Surat Laporan Hasil Penilaian .....	i
Pernyataan Penilai .....	ii
Asumsi dan Syarat-Syarat Pembatasan .....	iii
Daftar Isi.....	iv
1. Pendahuluan.....	1
2. Tujuan Penilaian .....	1
3. Tanggal Inspeksi dan Tanggal Penilaian .....	1
4. Definisi Nilai.....	1
5. Data-Data kepemilikan .....	2
6. Lokasi Subjek Properti.....	2
7. Identifikasi Properti:	
- Tanah.....	3
- Bangunan .....	3
8. Keadaan Lingkungan Sekitar.....	4
9. Perencanaan Kota.....	4
10. Metode Penilaian .....	5
11. Penilaian.....	6
12. Kesimpulan Nilai .....	7
Lampiran-lampiran:	
Lampiran 1 Perhitungan Subjek Properti dengan Pendekatan Perbandingan Data Pasar	
Lampiran 2 Peta Lokasi Properti	
Lampiran 3 Foto Properti	
Lampiran 4 Foto Pihak yang Terlibat dalam Transaksi	
Lampiran 5 SPPT PBB Properti	

## 1. Pendahuluan

Tugas penilaian ini dilaksanakan untuk menentukan Nilai Pasar Wajar dari properti milik Bapak Darno yang berupa tanah seluas 285m<sup>2</sup> dan bangunan yang melekat di atasnya sebagai rumah tinggal seluas 96m<sup>2</sup>. Properti ini terletak di jalan Ibi Kasan No. 02, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Palangka Raya, Kalimantan Tengah.

## 2. Tujuan Penilaian

Tujuan dari dilaksanakan penilaian ini adalah untuk menentukan nilai pasar wajar rumah Bapak Darno yang akan digunakan untuk kepentingan jual beli. Laporan ini hanya digunakan untuk menerangkan mengenai maksud di atas dan tidak dapat digunakan untuk kepentingan serta tujuan lain tanpa sepengetahuan dan izin tertulis dari pihak penilai. Tanggung jawab penilai hanya terbatas pada hak penggunaan yang diberikan.

## 3. Tanggal Inspeksi dan Tanggal Penilaian

Inspeksi terhadap properti dilakukan pada tanggal 9 sampai dengan 10 Juni 2016. Sedangkan penilaian dilakukan pada tanggal 15 Juni 2016 dengan asumsi tidak ada perubahan (perbaikan atau penambahan bagian) dari properti sejak tanggal inspeksi dilaksanakan.

## 4. Definisi Nilai

Nilai Pasar Wajar adalah perkiraan jumlah uang pada tanggal penilaian yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak, dimana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan (SPI 0.5.39.1).

Ciri-ciri nilai adalah sebagai berikut.

1. Kegunaan, yaitu suatu kemampuan yang mampu membuat orang ingin memilikinya.
2. Kelangkaan, menunjukkan kurangnya suatu jumlah atau persediaan dari suatu barang.
3. Permintaan, menunjukkan adanya kebutuhan dan kemampuan keuangan untuk mendapatkan suatu barang tersebut.
4. Dapat dialihkan, kepemilikan dan penguasaan hak milik dapat dipindahkan.

#### 5. Data-data Kepemilikan

Data-data kepemilikan yang kami peroleh pada saat pemeriksaan dan peninjauan pada subjek properti adalah sebagai berikut.

Nama Pemilik : Darno  
Jenis Hak : Hak Milik  
Alamat : Jl. Ibi Kasan No. 02  
Kelurahan : Langkai  
Kecamatan : Pahandut  
Kota : Palangka Raya  
Luas Tanah : 285m<sup>2</sup>  
Luas Bangunan : 96m<sup>2</sup>  
Pergunaan : Rumah Tinggal

#### 6. Lokasi Subjek Properti

Subjek properti terletak di Jl. Ibi Kasan No. 02, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah. Properti berada sekitar lima puluh meter dari jalan besar Diponegoro yang menjadi jalur dilewatinya transportasi umum. Berada dalam kompleks perumahan, jalan lokasi properti tidak dilewati oleh transportasi umum. Tempat-tempat umum yang dekat dengan properti adalah sebagai berikut.

No.	Tempat-tempat Umum	Jarak dari Subjek Porperti
1	SMA Negeri 2 Palangka Raya	350 meter
2	Palma (Palangka Raya Mal)	2,5 km
3.	Pasar Minggu	2 km
4	Swalayan Tallent's	100 meter
5	Swalayan Telaga Biru	360 meter
6	Swalayan Sendys	4 km
7	Kantor Pusat Bank Tabungan Negara (BTN)	250 meter

Terdapat fasilitas berupa jaringan listrik, air, dan telepon rumah di lokasi subjek properti. Tetapi, properti yang dinilai tidak menggunakan fasilitas telepon rumah. Selain itu, rumah makan dan toko-toko (bangunan, alat tulis, fotokopi, dan

kebutuhan rumah tangga) sangat mudah dijangkau dari lokasi properti karena daerah tempat lokasi properti masih termasuk lokasi pusat kota.

## 7. Identifikasi Properti

### a. Tanah

Berdasarkan pengukuran lapangan dan bukti SPPT PBB properti, luas tanah subjek properti adalah 285m<sup>2</sup>. Tanah berbentuk persegi panjang dengan kontur tanah yang landai dan rata, serta mempunyai karakteristik fisik tanah yang sama dengan tanah di rumah lain yang ada di sekitar properti.

Adapun batas-batas subjek properti ini adalah sebagai berikut.

- Utara : Selokan
- Barat : Tanah dan rumah milik Bapak Anton
- Timur : Tanah dan rumah milik Bapak Sending Dawit
- Selatan: Jalan Ibi Kasan

### b. Bangunan

Subjek properti terdiri dari 2 (dua) lantai. Berdasarkan SPPT PBB dan observasi lapangan, lantai pertama seluas 50m<sup>2</sup> dan lantai kedua seluas 46m<sup>2</sup> yang digunakan sebagai rumah tinggal. Kondisi bangunan masih kokoh dan terawat.

Bangunan ini selesai dibangun pada bulan Februari tahun 2005.

Tabel Pembagian Ruang Subjek Properti

Jenis Ruang	Jumlah (unit)	Luas m <sup>2</sup>	Kemasan	
			Lantai	Dinding
Ruang tamu	1	30	Keramik putih 30x30 cm	Plesteran yang dicat
Kamar tidur	2	24	Keramik putih 30x30 cm	Plesteran yang dicat
Dapur dan Ruang Makan	1	12	Lapisan semen	Plesteran yang dicat
Kamar mandi/WC	1	5	Keramik putih 30x30 cm	Plesteran yang dicat
Teras	1	9	Keramik putih 30x30 cm	Plesteran yang dicat
Balkon	2	16	Keramik putih	Plesteran yang dicat



			30x30 cm	
Jumlah		96		

Adapun spesifikasi bangunan berupa bahan-bahan konstruksi bangunan subjek properti secara umum adalah sebagai berikut.

Pondasi	: Pasangan batu kali dengan perekat
Kolom (tiang pilar)	: Beton bertulang
Dinding	: Pasangan batu bata dengan plesteran yang dicat
Pintu	: Terbuat dari kayu jati yang dicat
Jendela	: Terbuat dari pasangan kaca
Kosen (kerangka jendela)	: Terbuat dari kayu jati yang dicat
Konstruksi Atap	: Rangka kayu Kamper Singkil
Lantai	: Keramik warna putih ukuran 30x30 cm <sup>2</sup>
Penutup Atap	: Genteng beton dan genteng biasa dari tanah liat
Sarana Pelengkap	: Pagar besi

#### 8. Keadaan Lingkungan Sekitar

Daerah tempat subjek properti berada di perumahan yang dekat dengan pusat kota dan berada tidak jauh dari bundaran besar kota Palangka Raya yang merupakan titik pusat persebaran pembangunan kota. Letaknya sangat dekat dengan jalan utama kota, yaitu jalan Diponegoro dan Ahmad Yani dan merupakan daerah pusat kegiatan masyarakat.

Lebih spesifik terhadap subjek properti yang dinilai, daerah lingkungan subjek properti termasuk dalam kategori kondusif dan aman karena jalan yang menjadi letak properti bukan merupakan jalan utama yang dilewati masyarakat untuk sampai ke tempat-tempat penting di kota, seperti kantor, bank, sekolah dan tempat berbelanja. Semua bangunan di sekitar properti adalah rumah tinggal. Jalanan di sekitar properti merupakan jalanan yang telah diaspal. Selain itu, lokasi properti juga dekat dengan bengkel, warung, mini market, rumah makan, swalayan, dan masjid yang sangat mudah dijangkau dari lokasi properti.

## 9. Perencanaan Kota

Subjek properti berada di zona kawasan yang jauh dari pabrik industri, sehingga sesuai untuk digunakan sebagai kawasan perumahan, meski perumahan yang diperuntukan untuk tempat tinggal terbatas. Berdasarkan informasi dari Dinas Tata Kota Palangka Raya, hal ini sesuai dengan perencanaan kota di tempat subjek properti berada. Setelah mempertimbangkan semua aspek, maka penggunaan tanah properti sebagai rumah tinggal sudah sesuai dengan prinsip **Highest and Best Use**.

## 10. Metode Penilaian

Subjek properti dinilai dengan menggunakan satu pendekatan, yaitu pendekatan data pasar. Berikut adalah penjelasan mengenai Pendekatan Perbandingan Harga Pasar:

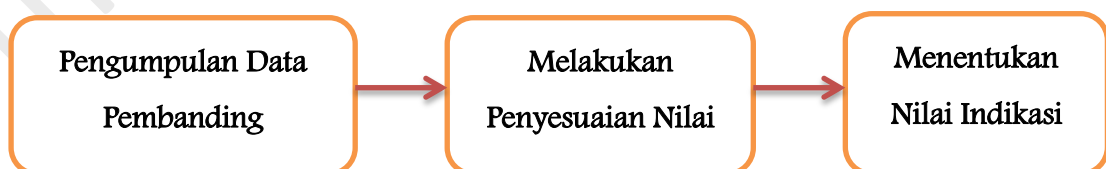
Pendekatan ini menilai Nilai Pasar Wajar dengan membandingkan properti yang dinilai dengan properti lain yang memiliki karakteristik yang hampir sama/mirip sebagai properti pembanding. Hal-hal yang diperhatikan dalam penggunaan pendekatan ini:

1. Properti yang sejenis
2. Lokasi yang sama
3. Keadaan properti

Prosedur penilaian dengan pendekatan ini adalah sebagai berikut.

1. Mengumpulkan data pembanding dari properti yang sejenis dengan lokasi yang berdekatan atau pada zona wilayah yang masih sama, serta diketahui nilai jualnya.
2. Analisa terhadap data yang telah terkumpul.
3. Menentukan penyesuaian dengan memperhatikan faktor waktu, lokasi dan fisik.
4. Menentukan nilai indikasi dari properti yang dinilai setelah dilakukan penyesuaian.

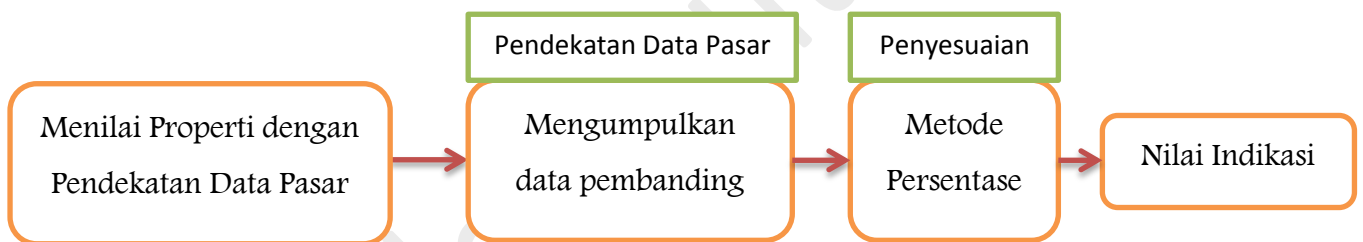
Skema yang digunakan dalam penilaian properti ini secara sederhana dapat digambarkan sebagai berikut.



Penggunaan metode ini sangat bergantung pada keakuratan data-data pembanding yang dikumpulkan dan analisa data pembanding yang kemudian dilakukan penyesuaian nilai agar memperoleh nilai yang relevan dan mendekati nilai pasar yang sebenarnya. Penilai tidak menggunakan pendekatan biaya karena pendekatan biaya memerlukan referensi data harga bahan material bangunan yang banyak, sementara harga bahan

material di kota Palangka Raya relatif memiliki jarak perbedaan yang jauh antara satu toko bahan material dengan toko bahan materia lainnya. Oleh karena itu, sulit untuk menentukan biaya yang dikeluarkan untuk menilai subjek properti secara akurat dan memiliki nilai yang relevan dengan harga bahan material bangunan yang cenderung tidak stabil.

Sedangkan untuk pendekatan pendapatan, sulit untuk menemukan data pembanding yang menyewakan sebuah rumah tinggal dengan karakteristik yang tidak berbeda jauh, karena di kota Palangka Raya hanya ada sedikit rumah yang disewakan sebagai kamar kos di zona wilayah subjek properti. Subjek properti yang dinilai juga tidak disewakan, sehingga akan terdapat penyesuaian yang sangat besar jika menggunakan pendekatan pendapatan. Oleh karena itu, penilai hanya menggunakan pendekatan data pasar yang paling relevan dengan keadaan subjek properti serta terdapat data pembanding yang mirip dengan properti yang akan dinilai. Berikut adalah skema yang digunakan untuk menilai subjek properti.



## 11. Penilaian

Nilai yang diperoleh dari pendekatan perbandingan data pasar adalah sebesar Rp. 542.430.000,- (lima ratus empat puluh dua juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah), Rp. 913.000.000,- (sembilan ratus tiga belas juta rupiah), dan Rp 464.100.000,- (empat ratus enam puluh empat juta seratus ribu rupiah). Berdasarkan ketiga nilai yang dihasilkan dari penyesuaian data pembanding, nilai indikasi yang paling relevan adalah sebesar Rp. 542.430.000,- (lima ratus empat puluh dua juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah).

## 12. Kesimpulan Nilai

Berdasarkan hasil analisa dan penilaian terhadap objek penilaian, serta mempertimbangkan berbagai faktor yang mempengaruhi nilai, dapat disimpulkan bahwa nilai pasar wajar dari rumah tinggal Bapak Darno adalah sebesar Rp. 542.430.000,-

Hormat kami,  
KJPP MERRY APPRAISAL

Merry Dewi Putri  
Partner Penilai Properti  
MAPPI No. 20 - B - 5634  
Ijin Penilai No. P-7.06.00345

PERHITUNGAN SUBJEK PROPERTI DENGAN PENDEKATAN PERBANDINGAN DATA PASAR

Tabel Spesifikasi Properti (Tanah dan Bangunan)

No.	Faktor Beda	Subjek Properti	Data Pembanding I	Data Pembanding II	Data Pembanding III
1	Alamat	Jl. Ibi Kasan No. 02	Jl. Ibi Kasan No. 11	Jl. Bakti No. 3	Jl. R.A. Kartini No. 7
2	Jarak dari Subjek Properti	-	100 meter	250 meter	200 meter
3	Luas Tanah	285m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	220m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
4	Luas Bangunan	96m <sup>2</sup>	110m <sup>2</sup>	103m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>
5	Status Kepemilikan	Hak Milik (Bapak Darno)	Hak Milik (Bapak Gunawan)	Hak Milik (Ibu Naing)	Hak Milik (Bapak Yuel)
6	Kondisi Bangunan				
	Perawatan	Baik	Baik	Baik	Baik
	Material Pokok	Batu Bata	Batu Bata	Batu Bata	Batu Bata
	Lantai	Keramik (2 lantai)	Keramik (2 lantai)	Keramik (1 lantai)	Keramik (1 lantai)
	Dinding	Batu Bata	Batu Bata	Batu Bata	Batu Bata
	Pelapis	Cat Biasa	Cat Biasa	Cat Biasa	Cat Biasa
	Pagar	Pagar Besi	Pagar Besi	Pagar Besi	-
	Atap	Genteng Biasa	Genteng Biasa	Genteng Biasa	Genteng Biasa
7	Fasilitas				
	Ruang Tamu	1 buah	1 buah	1 buah	1 buah

	Kamar Tidur	2 buah	2 buah	2 buah	3 buah
	Dapur dan Ruang Makan	1 buah	1 buah	1 buah	1 buah
	Teras	1 buah	1 buah	1 buah	1 buah
	Halaman Rumah (depan atau belakang)	Ada	Ada	Ada	Ada
	Sumber Air	PAM	PAM	PAM	PAM
	Sanitasi	Baik	Baik	Baik	Baik
	Daya Listrik	350 Watt	350 Watt	350 Watt	450 Watt
8	Aksesibilitas	Sangat Mudah	Mudah	Mudah	Mudah
9	Lokasi	Jalan Kompleks	Jalan Kompleks	Jalan Kompleks	Jalan Kompleks
10	Jenis Data	Jual Beli	Jual Beli	Jual Beli	Jual Beli
11	Umur Bangunan	11 tahun	15 tahun	20 tahun	10 tahun
12	Tahun Dibangun	2005	2001	1996	2006
13	Tahun Direnovasi	-	2005	-	2011
14	Waktu Transaksi	-	September 2015	Agustus 2016	Februari 2014
15	Harga Transaksi	-	Rp. 410.000.000,-	Rp. 415.000.000,-	Rp. 350.000.000,-

**TABEL ANALISIS PERHITUNGAN PENYESUAIAN**  
(METODE PERSENTASE)

No	Faktor Beda	Subjek Properti	Data Pembanding I (Rp. 410.000.000,-)		Data Pembanding II (Rp. 415.000.000,-)		Data Pembanding III (Rp. 350.000.000,-)	
1	Waktu	Juni 2016	September 2015	+9%	Agustus 2015	+10%	Februari 2014	+28%
2	Lokasi	Jl. Ibi Kasan No. 02	Jl. Ibi Kasan No. 11	+2%	Jl. Bakti No. 3	+5%	Jl. R.A. Kartini No. 7	+4%
3	Keadaan Bangunan							
	Luas Tanah	285m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	+12,3%	220m <sup>2</sup>	+22,8%	250m <sup>2</sup>	+12,3%
	Luas Bangunan	96m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	-25%	103m <sup>2</sup>	-7,3%	110m <sup>2</sup>	-14,6%
	Perawatan	Baik	Baik	+2%	Baik	+2%	Baik	+4%
	Fisik	Baik	Sangat Baik	-8%	Baik	+2%	Baik	+4%
4	Umur	11 tahun	15 tahun	+36%	20 tahun	+81,2%	10 tahun	-9,1%
5	Aksesibilitas	Sangat Mudah	Mudah	+4%	Mudah	+4%	Mudah	+4%
	Jumlah Penyesuaian			+32,3%		120%		32,6%
	Nilai Indikasi		Rp. 542.430.000,-		Rp. 913.000.000,-		Rp 464.100.000,-	

Berdasarkan penyesuaian di atas, nilai yang mendekati dan relevan dengan subjek properti adalah Data Pembanding I karena:

1. Nilai penyesuaian dengan persentase paling kecil.
2. Luas tanah maupun luas bangunan hampir sama dengan properti.
3. Lokasi yang lebih dekat dengan properti dibandingkan dengan Data Pembanding II dan Data Pembanding III

Jadi, dapat disimpulkan bahwa nilai subjek properti dengan Pendekatan Data Pasar adalah sebesar Rp. 542.430.000,-