

Nama : Iqbal Manaf  
NIM : 2000010044  
Kelompok : Kelompok 1  
Pendamping : Rudi Gunawan

PT. Universitas Ahmad Dahlan

## LAPORAN PENILAIAN RINGKAS

No. Laporan :  
Tgl. Laporan : 20 Oktober 2023

#VALUE!
---------

### NAMA (CALON) DEBITUR

<b>Bapak Sartono</b>
----------------------

Alamat properti:

Jalan Sodarman RT 01 RW 01
----------------------------

Kelurahan : Purwomartani	Kecamatan : Kalasan
Kabupaten : Sleman	Provinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta





Kepada Yth,  
PT. Universitas Ahmad Dahlan  
Jalan Kapas No.9, Semaki, Kec.Umbulharjo, Kota Yogyakarta  
Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta 55166

### Pengantar/Latar Belakang

Dengan hormat,

Menyambung instruksi dari PT Universitas Ahmad Dahlan dalam pelaksanaan praktek mata kuliah penilaian properti II tanggal 18 Oktober 2023 untuk memberikan opini Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi atas :

Tanah dan bangunan beralamat di Jalan Somodaran RT 01 RW 01  
Kelurahan Purwomartani Kecamatan Kalasan Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta  
Atas nama (calon) debitur:

## Bapak Sartono

Dengan ini kami menyatakan bahwa kami telah melakukan inspeksi dan analisa terhadap aset/properti dimaksud, ser

### 1. Status Penilai

Penilaian ini dilakukan oleh mahasiswa program studi ekonomi pembangunan dalam rangka melaksanakan praktek mata kuliah penilaian properti II serta tidak terdaftar di Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). KJPP Kelompok 1 tidak memiliki Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Kementerian Keuangan dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"), sebelumnya Bapepam - LK (Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan).

### 2. Pemberi Tugas

Pemberi Tugas adalah PT. Universitas Ahmad Dahlan dengan uraian sebagai berikut :

Bidang Usaha : Pendidikan Perguruan Tinggi  
Alamat : Jalan Kapas No.9, Semaki, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta Daerah Istimewa  
Telepon : (0274) 563515  
Website : [info@uad.ac.id](mailto:info@uad.ac.id)

### 3. Pengguna Laporan

Pengguna Laporan adalah PT. Universitas Ahmad Dahlan dengan uraian sebagai berikut :

Bidang Usaha : Pendidikan Perguruan Tinggi  
Alamat : Jalan Kapas No.9, Semaki, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta Daerah Istimewa  
Telepon : (0274) 563515  
Website : [info@uad.ac.id](mailto:info@uad.ac.id)

### 4. Objek Penilaian dan Kepemilikan

Objek penilaian adalah Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal dengan luas tanah 239 meter persegi dan luas bangunan 135 meter persegi, serta digunakan sebagai Rumah Tinggal yang terletak di Jalan Somodaran RT 01 RW 01 Kelurahan Purwomartani Kecamatan Kalasan Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta.

#### Bentuk Kepemilikan

Bentuk kepemilikan atas objek penilaian merupakan kepemilikan tunggal yang dilengkapi dengan 1 (satu) buah

No	No. Sertipikat	Tgl Diterbitkan	Nama Pemegang Hak	No dan Tgl Gambar Situasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
1	SHM no. 13478	8/5/2014	SARTONO	No. 1964 dan 17 Agustus 2014	239.00

\*) Kami mengetahui bahwa **Bapak SARTONO** adalah Pemilik objek penilaian selaku calon debitur

## 5. Jenis Mata Uang yang Digunakan

Kami menilai properti dimaksud dengan menggunakan mata uang Rupiah. Kami mengingatkan bahwa penggunaan ni

## 6. Maksud dan Tujuan Penilaian

Untuk mengetahui nilai rumah Bapak Sartono jika digunakan sebagai penjaminan hutang dan memenuhi tugas praktek penilaian mata kuliah penilaian properti II.

## 7. Dasar Nilai

Dasar Nilai adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi didefinisikan sesuai dengan Standard Penilaian Indonesia.

### Nilai Pasar

Nilai Pasar adalah 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 101.3.1)

Kami menegaskan bahwa dalam penilaian ini kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Standar Penilaian Indonesia.

### Indikasi Nilai Likuidasi

Nilai Likuidasi adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar. Pada beberapa situasi, Nilai Likuidasi dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual, dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual.

**Penilai harus menyatakan dasar nilai ini sebagai Indikasi Nilai Likuidasi. Dasar nilai ini seharusnya**

## 8. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian 18 Oktober 2023

## 9. Tingkat Kedalaman Investigasi

Penilaian ini dilakukan dengan batasan investigasi sebagai berikut :

- a. Inspeksi terhadap objek penilaian dilakukan secara lengkap dengan waktu yang cukup dan tanpa halangan dari pihak manapun.
- b. Untuk aset-aset yang secara fisik terbatas untuk dapat diperiksa dan dilihat, maka identifikasi berdasarkan data atau informasi dari Pemberi Tugas.
- c. Terdapat data dan informasi yang relevan yang diambil dari sumber yang layak.
- d. Penelaahan, perhitungan, dan analisis dapat dilakukan dengan baik tanpa terhalang oleh informasi yang tersembunyi atau sengaja disembunyikan.
- e. Investigasi dilakukan melalui proses pengumpulan data dengan cara inspeksi, penelaahan, penghitungan dan analisis.
- f Kami telah melakukan penelaahan, perhitungan dan analisis, dan diasumsikan tidak ada informasi yang tersembunyi atau sengaja disembunyikan.

## 10. Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Informasi & data yang relevan namun tidak membutuhkan verifikasi, dapat disetujui untuk digunakan sepanjang sumber data tersebut dipublikasikan pada tingkat nasional maupun internasional. Sumber data tersebut anatara lain:

- Bank Indonesia;
- Badan Petanahan Nasional;
- Bursa Efek Indonesia atau negara lain;
- Data Pemerintah Kota;
- Badan Pusat statistik;
- Data riset dari lembaga independen dan
- Informasi dari media massa elektronik.

### 11. Asumsi dan Asumsi Khusus

- Objek penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan yang berlaku dan sah secara hukum, dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga.
- Luasan Object didasarkan atas dokumen hak kepemilikan dan informasi dari pemberi tugas, Jika ternyata luas tersebut berbeda, maka penilaian ini tidak berlaku dan harus dilakukan penilaian ulang.
- Penilaian dilakukan dengan adanya akses untuk pelaksanaan investigasi yang memadai.
- Pemberi Tugas memberikan informasi dan data terkait objek penilaian secara menyeluruh, akurat dan benar.
- Penilaian tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terkait dengan penjualan dan pengalihan kepada pihak
- Objek penilaian diasumsikan bebas dari adanya pencemaran lingkungan.

### 12. Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi

Laporan penilaian dan/atau referensi yang melampirinya hanya ditujukan untuk pemberi tugas dan pengguna laporan sebagaimana dimaksud pada Lingkup Penugasan ini. Penggunaan laporan diluar dari ketentuan pada lingkup penugasan ini harus mendapat persetujuan tertulis dari KJPP Kelompok 2 dan pemberi tugas.

### 13. Konfirmasi bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan SPI

Penilaian ini dilakukan sesuai Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan SPI Edisi VII-2018.

### 14. Pendekatan dan Metode Penilaian serta Alasan Penerapannya

Pendekatan Penilaian	Metode Penilaian	Alasan Penggunaan
Pasar	Perbandingan data pasar	Digunakan karena terdapat data pembanding langsung dilapangan
Biaya	Biaya Pengganti	Data sebanding dan identik sulit didapat waktu di lapangan

### 15. Kesimpulan Penilaian

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi dari Tanah dan Bangunan di Jalan Sodomaran Kecamatan Kalasan Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta pada tanggal 18 Oktober 2023 bergantung pada komentar yang ada di laporan ini adalah :"

#### Nilai Pasar

**Rp750,000,000**

**Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah**

#### Indikasi Nilai Likuidasi

**Rp525,000,000**

**Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah**

Yogyakarta, 20 Oktober 2023

Hormat kami,

**Kelompok 1**

## PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertanda tangan di bawah ini Kelompok 1 pada tanggal 20 Oktober 2023 menyatakan bahwa:

1. Pernyataan dalam laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
2. Analisis, opini dan kesimpulan yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
3. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap aset yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap aset yang dinilai.
4. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
5. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (*subsequent event*) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
6. Penilai telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
7. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan aset dan/atau jenis industri yang dinilai.
8. Penilai telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut:
  - Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi Penilaian, dan tanggal Penilaian);
  - Pengumpulan data dan wawancara;
  - Analisis data;
  - Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan Penilaian;
  - Penulisan laporan.
9. Penilai telah melakukan inspeksi lapangan terhadap objek Penilaian.
10. Tidak ada Penilai lainnya selain yang bertanda tangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan Penilaian ini.
11. Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan SPI Edisi VII-2018.

**Penanggung Jawab**

**Pemeriksa**

**Penilai**

**Asisten Penilai**

Rekan - Penilai Properti  
Izin Penilai Publik No. : \_\_\_\_\_  
MAPPI No. : \_\_\_\_\_

**Rudi Gunawan**  
MAPPI No. : \_\_\_\_\_

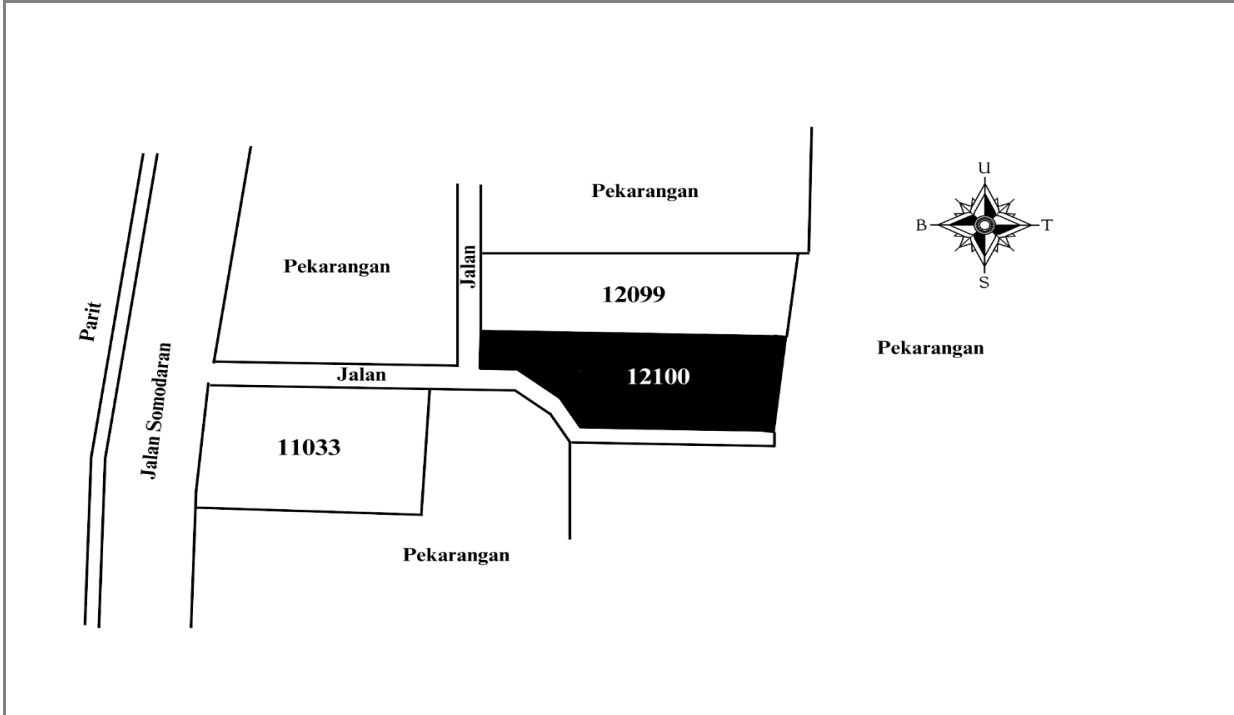
**Iqbal Manaf**  
MAPPI No. : \_\_\_\_\_

MAPPI No. : \_\_\_\_\_

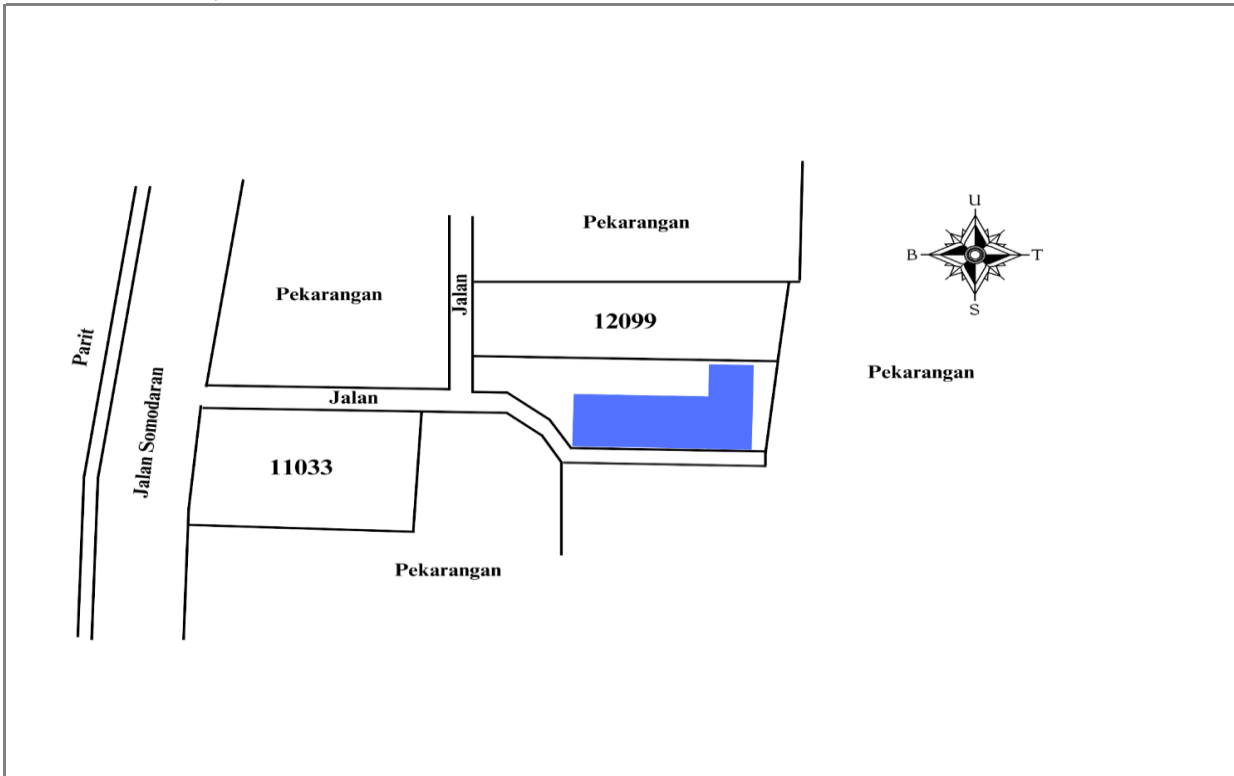
**IX. PETA TAPAK & LOKASI**

<b>OBJEK</b>	Nama Debitur : Bapak Sartono	0	: Bapak Sartono
	Alamat Objek : Jalan Somodaran RT 01 RW 01		
	Kelurahan : Purwomartani	Kabupaten : Sleman	
	Kecamatan : Kalasan	Provinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta	
Tanggal Inspeksi : 18 Oktober 2023			

DENAH TANAH & KONDISI LINGKUNGAN (MAKAM, SUTET, TUSUK SATE, DLL. ==> JIKA ADA)



DENAH BANGUNAN (POTONGAN GSB, DLL. ==> JIKA ADA)

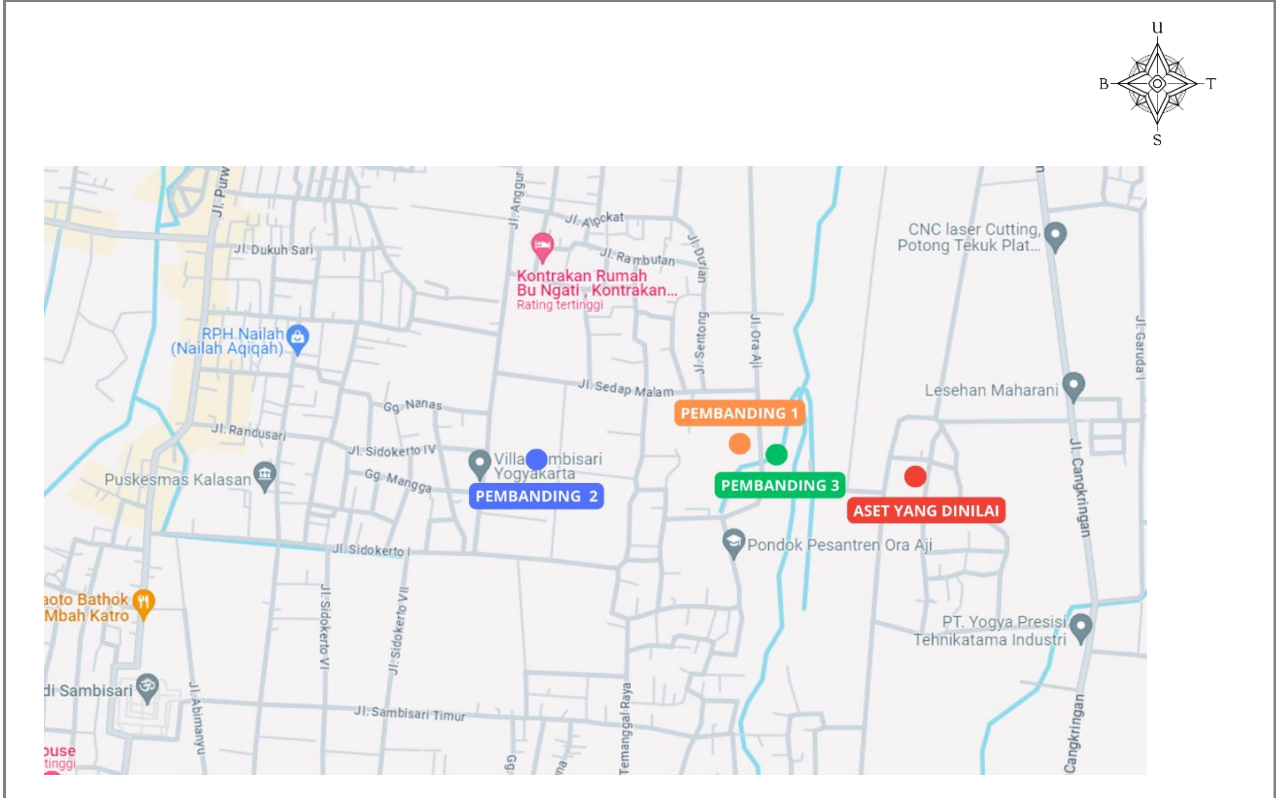




**IX. PETA TAPAK & LOKASI**

<b>OBJEK</b>	Nama Debitur	: Bapak Sartono	0	: Bapak Sartono
	Alamat Objek	: Jalan Sodomaran RT 01 RW 01		
		Kelurahan : Purwomartani	Kabupaten	: Sleman
		Kecamatan : Kalasan	Provinsi	: Daerah Istimewa Yogyakarta
	Tanggal Inspeksi	: 18 Oktober 2023		

**PETA LOKASI (TERMASUK POSISI DATA 1,2 & 3 )**



## FOTO - FOTO AGUNAN

Nama Debitur : Bapak Sartono

Jalan Somodaran RT 01 RW 01



TAMPAK SITUASI JALAN DAN LINGKUNGAN



TAMPAK SITUASI ASET



TAMPAK DEPAN AKTIVA

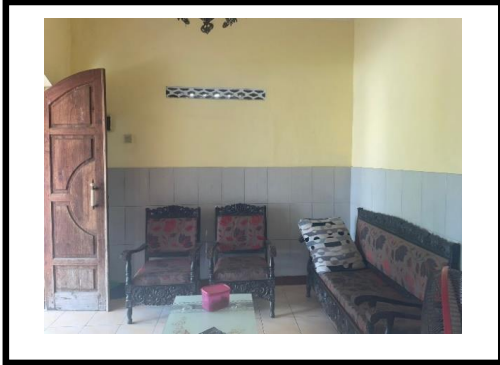


TAMPAK SAMPING

## FOTO - FOTO AGUNAN

Nama Debitur : Bapak Sartono

Jalan Somodaran RT 01 RW 01



TAMPAK RUANG TAMU



TAMPAK TERAS ASET



TAMPAK BATAS ASET SEBELAH TIMUR



TAMPAK BATAS ASET SEBELAH BARAT



PENDAMPING INSPEKSI LAPANGAN (RUDI GUNAWA)

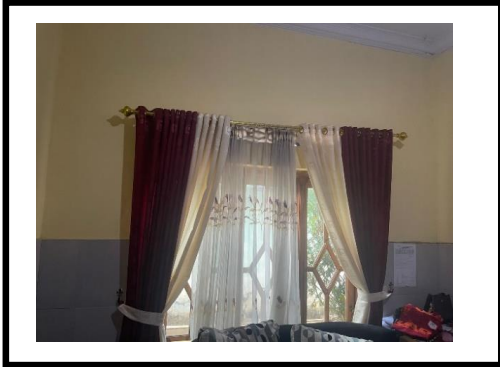


FOTO KELOMPOK 1

## FOTO - FOTO AGUNAN

Nama Debitur : Bapak Sartono

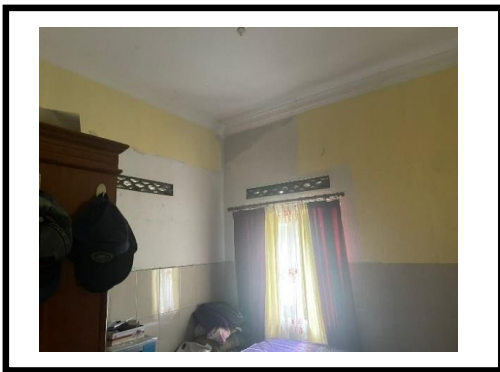
Jalan Somodaran RT 01 RW 01



RUANG TENGAH



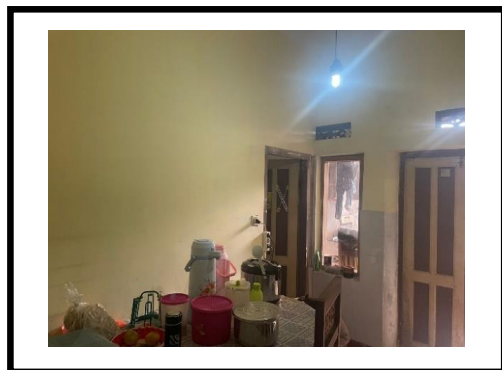
DAPUR



RUANG KAMAR 1



RUANG KAMAR 2







## WORKSHEET PENILAIAN-BTB 2023

PETUNJUK : ISILAH / INPUTLAH DATA DI CELL BERHURUF BIRU DENGAN BACKGROUND KUNING

JENIS :	<b>RUMAH TINGGAL SEDERHANA</b>	Luas Bangunan	135 m2	Jumlah Lantai	1 lantai	Indeks Jml Lantai	1.00
---------	--------------------------------	---------------	--------	---------------	----------	-------------------	------

## LOKASI PENILAIAN

PROVINSI	D.I. YOGYAKARTA	INDEKS KEMAHALAN KONSTRUKSI
KABUPATEN / KOTA	KABUPATEN SLEMAN	0.847

## NAMA BANGUNAN :

BRB SPESIFIKASI STANDAR MAPPi SESUAI LOKASI					BRB SPESIFIKASI OBJEK YANG DINILAI					
Elemen Bangunan	Spesifikasi Material Model	Biaya Unit Terpasang	Volume (%)	BRB x Volume	Elemen Bangunan	Spesifikasi Material Objek yang Dinilai	Biaya Unit Terpasang	Volume (%)	Adjusment Lain	Hasil Perhitungan Biaya Langsung
Pondasi	Batu Kali	412,713	100.0%	412,713	Pondasi	Batu Kali	412,713	100%	1.00	412,713
Struktur	Beton Bertulang 1 lantai	570,707	100.0%	570,707	Struktur	Beton Bertulang 1 Lantai	570,707	100%	1.00	570,707
Rangka Atap	Baja ringan (atap genteng)	252,842	92.4%	233,745	Rangka Atap	Kayu (Atap Genteng)	293,629	100%	1.00	293,629
	Dak Beton	-	7.6%	-					1.00	-
		-	0.0%	-						
Penutup Atap	Genteng Tanah Liat	198,785	92.4%	183,771	Penutup Atap	Genteng Tanah Liat	198,785	100%	1.00	198,785
	Dak Beton	380,113	7.6%	28,710					1.00	-
		-	0.0%	-						
Plafond	Triplek	109,225	92.4%	100,976	Plafond	Gypsum	118,904	21%	1.00	25,234
	Beton Ekspose	73,750	7.6%	5,570		Triplek	109,225	42%	1.00	46,008
		-	0.0%	-		Tanpa plafon		37%	1.00	-
Dinding	Batako	183,133	100.0%	183,133	Dinding	Batako	183,133	100%	1.00	183,133
	Dilapisi cat (diplester & diaci)	466,760	80.1%	373,735		Dilapisi cat (diplester dan diaci)	466,760	73%	1.00	342,290
	Tanpa Plester (dinding luar)	-	19.9%	-		Keramik	987,371	27%	1.00	263,299
		-	0.0%	-					1.00	-
		-	0.0%	-					1.00	-
		-	0.0%	-					1.00	-
Pintu & Jendela	Pintu Kayu Dobel Triplek (include kusen)	299,674	50.0%	149,837	Pintu & Jendela	Kayu panil	349,634	74%	1.00	258,988
	Jendela Kaca Rk Kayu (include kusen)	340,981	39.6%	135,158		Jendela Kaca Rangka Kayu	340,981	26%	1.00	88,402
	Pintu KM PVC	87,745	10.4%	9,092					1.00	-
		-	0.0%	-					1.00	-
Lantai	Keramik	213,632	100.0%	213,632	Lantai	Keramik	213,632	75%	1.00	159,594
		-	0.0%	-		Rabat Beton	69,837	25%	1.00	17,665
		-	0.0%	-					1.00	-
Utilitas	Sanitair (kloset jongkok), Plumbing, elektrikal	192,399	100.0%	192,399	Utilitas	Sanitair (kloset jongkok), Plumbing, elektrikal	192,399	100%	1.00	192,399
Total Biaya Langsung				2,793,178	Total Biaya Langsung				3,052,847	
Total Biaya Langsung Adjusment IKK				2,365,822	Total Biaya Langsung Adjusment IKK				2,585,761	
Total Biaya Langsung Adjusment IKK & Indeks Lantai (A)				2,365,822	Total Biaya Langsung Adjusment IKK & Indeks Lantai (A)				2,585,761	

B. BIAYA TAK LANGSUNG	MODEL ACUAN	OBJEK YANG DINILAI	TOTAL BIAYA LANGSUNG DAN BIAYA TAK LANGSUNG	MODEL ACUAN	OBJEK YANG DINILAI
Profesional Fee	70,975	77,573	TOTAL BRB (A+B) (Rp/m2)	2,708,866	2,960,697
Biaya Perijinan	35,487	38,786	PPn 11%	297,975	296,070
Keuntungan Kontraktor	236,582	258,576	TOTAL BRB Include PPn (Rp/m2)	3,010,000	3,256,000
Total Biaya Tak Langsung	343,044	374,935	TOTAL BRB Include PPn (Rp)	406,711,200	439,950,720

TAHUN DIBANGUN	2014
UMUR EKONOMIS	30
TAHUN RENOVASI	2014
PENYUSUTAN FISIK	30.00%
KONDISI TERLIH	0.00%
- PEYUSUTAN F	0.00%
- EKONOMIS	0.00%
TOTAL PENYUSUTAN	30.00%
KONDISI SAAT II	Baik 70.00%

Indikasi Nilai Pasar Bangunan (Rp/m2)	2,279,200
Indikasi Total Nilai Pasar Bangunan (Rp)	308,000,000

Hasil Perhitungan Denah	Ukuran	Satuan
Luas Bangunan	135.12	m <sup>2</sup>
Luas Ruang	93.3	m <sup>2</sup>
Luas Lantai Keramik	69.7	m <sup>2</sup>
Luas Lantai Rabat Beton	23.6	m <sup>2</sup>
Luas Plafon Gypsum	19.8	m <sup>2</sup>
Luas Plafon Triplek	39.3	m <sup>2</sup>
Luas Tanpa Plafon	34.2	m <sup>2</sup>
Luas Total Pintu dan Jendela	23.76	m <sup>2</sup>
Luas Pintu	17.6	m <sup>2</sup>
Luas Jendela	6.16	m <sup>2</sup>
Tinggi Dinding (Keramik)	0.8	m
Tinggi Dinding (dilapisi cat dan diaci)	2.2	m

Dinding	Tinggi	Tinggi Total	Persentase
Tinggi Dinding (Keramik)	0.8	3	0.266666667
Tinggi Dinding (dilapisi cat dan diaci)	2.2	3	0.733333333

Plafon	Luas	Luas Total	Persentase
Luas Plafon Gypsum	19.8	93.3	0.21221865
Luas Plafon Triplek	39.3	93.3	0.421221865
Luas Tanpa Plafon	34.2	93.3	0.366559486

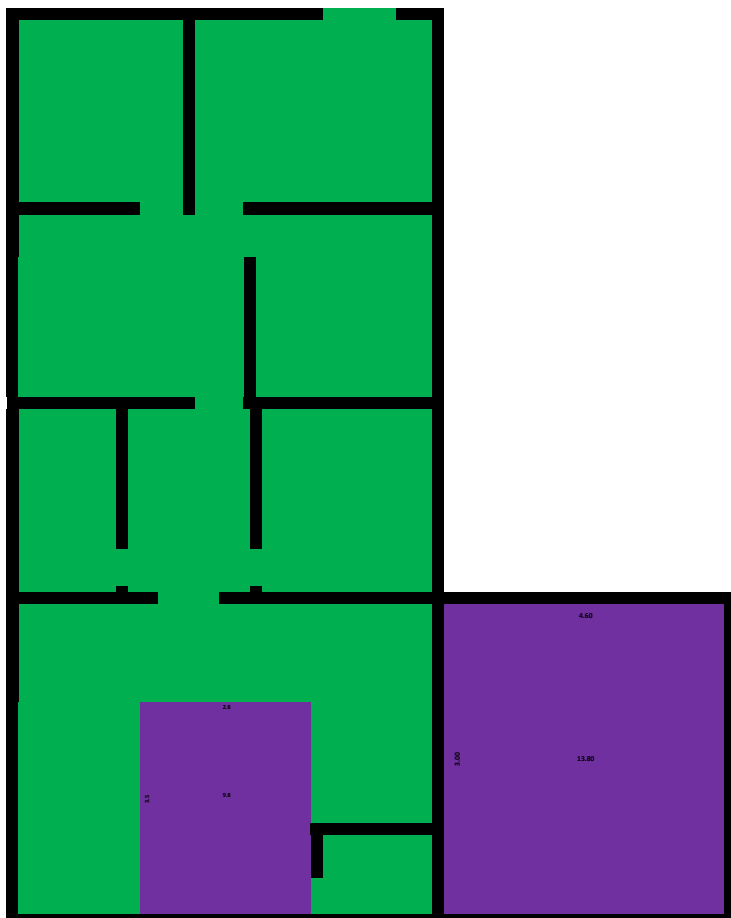
Pintu dan Jendela	Luas	Luas Total	Persentase
Luas Pintu	17.6	23.76	0.740740741
Luas Jendela	6.16	23.76	0.259259259

Lantai	Luas	Luas Total	Persentase
Luas Lantai Keramik	69.7	93.3	0.747052519
Luas Lantai Rabat Beton	23.6	93.3	0.252947481





## 2. DENAH LANTAI RUMAH



3. DENAH PLAFON RUMAH

