

LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

Tanah Kosong

Terletak di :

Jalan Raya Dieng – Wonosobo,
Desa Andongsili, Kecamatan Mojo Tengah,
Kabupaten Wonosobo Provinsi Jawa Tengah

Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan:

Tim Kurator

PT. Blambangan Foodpackers Indonesia (Dalam Pailit)

Jakarta, 13 Februari 2023

Kepada Yth.

Tim Kurator PT. Blambangan Foodpackers Indonesia (Dalam Pailit)

Resandhi Cumbhadrika Partnership,

Wisma Kodel Lantai 9

Jl. H.R. Rasuna Said Kav. B-4,

Setiabudi, Jakarta Selatan,

DKI Jakarta

No. Laporan : 00124/2.0097-00/PI/12/0217/0/II/2023

Perihal : Laporan Penilaian Properti PT Blambangan Foodpackers Indonesia (Dalam Pailit).

Dengan hormat,

Sesuai dengan Lingkup Penugasan surat persetujuan kontrak perjanjian kerja nomor : 0055/Pr.A/KJPP/DA.R/I/2023 tertanggal 16 Januari 2023 dan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 6/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2022/PN.Niaga Sby, tertanggal 22 Agustus 2022 untuk melaksanakan penilaian properti berupa Tanah Kosong, bersama ini kami sampaikan bahwa kami telah melaksanakan proses investigasi atas Objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Lingkup Penugasan diatas. Selanjutnya guna menyampaikan hasil penilaian Objek Penilaian, kami menyajikannya dalam laporan penilaian terinci yang menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Surat Pengantar ini.

Objek Penilaian sebagaimana dimaksud adalah berupa :

Tanah Kosong, yang terletak di Jalan Raya Dieng – Wonosobo, Desa Andongsili, Kecamatan Mojo Tengah, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah.

Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan dalam penugasan ini adalah **Tim Kurator PT Blambangan Foodpackers Indonesia (Dalam Pailit)**.

Kami mengasumsikan dalam penugasan ini, semua data dan informasi baik tertulis maupun lisan yang telah diberikan oleh Pemberi Tugas maupun pihak-pihak yang ditunjuk mewakilinya adalah relevan dan benar serta dilandasi itikad baik. Kami menyadari pula maksud dan tujuan dari penugasan penilaian ini adalah untuk menyatakan pendapat mengenai **Nilai Pasar** Objek Penilaian pada tanggal penilaian, untuk tujuan **"Lelang"** serta tidak dapat dipergunakan untuk kepentingan atau tujuan lainnya.

Definisi pendekatan dan atau metode serta terminologi terkait bidang ilmu penilaian properti yang sekiranya perlu penjelasan lebih lanjut, kami jelaskan pada bagian lain dalam laporan ini. Utang dan atau kerugian maupun masalah legalitas/ hukum atas properti yang dinilai dalam Laporan Penilaian ini, bukan merupakan tanggung jawab kami sebagai Penilai apabila timbul persoalan dikemudian hari yang berhubungan dengan properti yang kami nilai. Dalam penugasan penilaian ini kami tidak melakukan pengukuran dan pengecekan keaslian Sertipikat tanah; luas tanah diambil berdasarkan luas yang tercantum pada Sertipikat tanah. Pengecekan kebenaran atas Sertipikat tanah merupakan kewenangan lembaga lain seperti kantor notaris atau konsultan hukum.

Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

-) Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang (Pasal 1 butir 1);
-) Barang adalah tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang (Pasal 1 butir 2);
-) Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam Peraturan Perundang-Undangan (Pasal 1 butir 5);
-) Lelang Noneksekusi Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang (Pasal 1 butir 6);
-) Lelang Noneksekusi Sukarela adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara sukarela (Pasal 1 butir 7);
-) Lelang ulang adalah lelang yang dilaksanakan untuk mengulang lelang tidak ada penawaran, lelang ditahan atau lelang yang pembelinya Wanprestasi (Pasal 1 butir 15)
-) Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual (Pasal 1 butir 25);

Setelah mempertimbangkan seluruh data, informasi dan kondisi pasar yang berlaku pada Tanggal Penilaian, kami berpendapat bahwa **Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi** Objek Penilaian pada Tanggal Penilaian yakni tanggal **29 Januari 2023** adalah sebesar :

Nilai Pasar:

Rp. 23.460.750.000,-
(Dua Puluh Tiga Miliar Empat Ratus Enam Puluh Juta
Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)

Nilai Likuidasi :

Rp. 16.422.525.000,-
(Enam Belas Miliar Empat Ratus Dua Puluh Dua Juta
Lima Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah)

Dalam penilaian ini **KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN**, para Penilai maupun Staff yang terkait, menyatakan tidak menarik keuntungan, baik sekarang maupun di masa yang akan datang dari properti yang dinilai atau dari nilai yang diperoleh serta tidak memiliki konflik kepentingan baik terhadap Pemberi Tugas maupun atas Objek Penilaian.

Hormat kami,

KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN

Damianus Ambur.,SE.,MAPPI (Cert.)

Pemimpin Rekan

No. Ijin Penilai : P-1.09.00217

Klasifikasi Penilai : Penilai Properti

No. MAPPI : S-00068

DAFTAR ISI

Surat Pengantar	i
Daftar Isi	iii
Ringkasan Penilaian	v
I. Lingkup Penugasan	1
1. Status Penilai	1
2. Pemberi Tugas	1
3. Pengguna Laporan.....	1
4. Objek Penilaian dan Kepemilikan	1
5. Jenis Mata Uang yang digunakan.....	1
6. Maksud dan Tujuan Penilaian.....	1
7. Dasar Nilai	1
8. Tanggal Penilaian.....	2
9. Tingkat Kedalaman Investigasi	2
10. Sifat dan Sumber Informasi yang dapat dihandalkan.....	3
11. Asumsi dan Asumsi Khusus	4
12. Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi	4
13. Konfirmasi bahwa Penilaian dilakukan berdasarkan SPI dan KEPI.....	5
14. Pendekatan Penilai dan alasan penerapannya	5
15. Metodologi Penilaian yang diterapkan.....	5
16. Batasan atau pengecualian atas tanggung jawab kepada pihak selain Pemberi Tugas.....	6
17. Persyaratan adanya pernyataan tertulis dari Pemberi Tugas berupa Surat Representasi... 5	
18. Kesimpulan Penilaian.....	6
19. Kondisi dan Syarat Pembatas.....	6
20. Pernyataan Penilai.....	8
II. Presentasi Data	11
II.1. Tinjauan Properti sebagai Objek Penilaian.....	11
II.2. Analisis Lingkungan	12
II.3. Deskripsi Tapak.....	14
II.4. Tinjauan Pasar	14
III. Analisis Data dan Kesimpulan	16
III.1. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	16
III.2. Pendekatan Penilaian	16
III.3. Implementasi	17

III.4. Penilaian Tanah	18
III.5. Kesimpulan.....	22
III.6. Analisis Waktu Ekspos.....	22

LAMPIRAN

- Foto Objek Penilaian
- Peta Lokasi Objek Penilaian
- Denah Tanah Objek Penilaian

RINGKASAN HASIL PENILAIAN

- A. Nomor Proposal/Penawaran** : 0055/Pr.A/KJPP/DA.R/I/2023, tertanggal 16 Januari 2023.
- B. Nomor Laporan** : 000124/2.0097-00/PI/12/0217/0/II/2023
Tertanggal 13 Februari 2023
- C. Judul Laporan** : Laporan Penilaian Properti atas nama **PT Blambangan Foodpackers Indonesia (Dalam Pailit)**
- D. Tujuan Penilaian** : **Lelang.**
- E. Pemberi Tugas** : **Tim Kurator PT Blambangan Foodpackers Indonesia (Dalam Pailit), Resandhi Cumbhadrika Partnership** yang beralamat di Wisma Kodel Lantai 9 Jl. H.R. Rasuna Said Kav. B-4 Setiabudi Jakarta Selatan, DKI Jakarta.
- F. Pengguna Laporan** : **Tim Kurator PT Blambangan Foodpackers Indonesia (Dalam Pailit), Resandhi Cumbhadrika Partnership.**
- G. Objek Penilaian** : Tanah Kosong
- H. Lokasi** : Jalan Raya Dieng - Wonosobo Desa Andongsili Kecamatan Mojo Tengah Kabupaten Wonosobo Provinsi Jawa Tengah.
- I. Tanggal Inspeksi** : 29 Januari 2023
- J. Tanggal Penilaian** : 29 Januari 2023
- K. Peruntukan** : Campuran
- L. Kondisi Hunian dan Penggunaan** : Pada saat inspeksi lapangan properti property masih berupa tanah kosong.
- M. Bahasa & Mata Uang Yang Digunakan** : Bahasa Indonesia & Mata Uang Rupiah
- N. Asumsi** : Inspeksi lapangan yang kami lakukan hanyalah terhadap kondisi fisik objek penilaian yang dikemukakan dalam laporan ini sesuai dengan kondisi yang terlihat, dan memeriksa kondisi aset secara detail, yang dinilai merupakan satu kesatuan ditempat (*In-situ/In Place*), dan menurut kami secara legalitas bahwa sepenuhnya objek penilaian ini tidak bermasalah atau tidak dalam keadaan sengketa, sehingga dalam penilaian ini mengacu pada lingkup penugasan yang tertera di dalam penawaran yang disetujui
- O. Dasar Nilai** : Nilai Pasar (*Market Value*).
- P. Pendekatan Penilaian** : Pendekatan Pasar (*Market Approach*),

Dengan menggunakan cara-cara penilaian yang lazim, serta memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan Penilaian dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, maka kami berkesimpulan bahwa nilai objek penilaian pada tanggal penilaian adalah sebagai berikut **Nilai Pasar Rp 23.460.750.000,- (Dua Puluh Tiga Miliar Empat Ratus Enam Puluh Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)**. Dan **Nilai Likuidasi** untuk objek penilaian yang sama pada tanggal penilaian sejumlah **Rp. 16.422.525.000,- (Enam Belas Miliar Empat Ratus Dua Puluh Dua Juta Lima Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah)** dalam hal ini disertakan sebagai informasi tambahan atas permintaan pemberi tugas dan pengguna laporan.

URAIAN PROPERTI	Luas (m ² /m ¹ /Ls/ Unit)	Harga per m ²	NILAI PASAR (Rp)	NILAI LIKUIDASI (Rp)
Jalan Raya Dieng - Wonosobo Desa Andongsili Kecamatan Mojo Tengah Kabupaten Wonosobo Provinsi Jawa Tengah				
Berdasarkan Luas Fisik				
❖ Tanah	93.843,00	250.000	23.460.750.000	16.422.525.000
JUMLAH TOTAL			23.460.750.000	16.422.525.000

I. LINGKUP PENUGASAN

Lingkup Penugasan merupakan penjabaran dari seluruh aspek yang dilakukan oleh Penilai dalam melakukan pekerjaannya, sesuai dengan surat persetujuan kontrak perjanjian kerja nomor : 0055/Pr.A/KJPP/DA.R/I/2023 tertanggal 16 Januari 2023, yang telah disepakati antara Pemberi Tugas dengan Penilai. Lingkup Penugasan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

1. Status Penilai : Penilai merupakan Penilai Publik yang bernaung pada **Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan** berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 1218/KM.1/2011 dan izin praktik No. : 2.11.0097 tanggal 27 Oktober 2011, Yang selanjutnya akan bertindak melakukan penilaian secara obyektif dan independen. Dalam penugasan ini Penilai tidak memiliki kepentingan finansial atas Objek Penilaian baik saat ini maupun di masa mendatang. Penilai memiliki kualifikasi profesional untuk menerima penugasan ini.
2. Pemberi Tugas : **Pemberi Tugas adalah Kurator PT. Blambangan Foodpackers Indonesia (Dalam Pailit) Resandhi Cumbhadrika Partnership**, Yang beralamat di Wisma Kodel Lantai 9 Jl. H.R. Rasuna Said Kav. B-4 Setiabudi Jakarta Selatan, DKI Jakarta.
3. Pengguna Laporan : Pengguna Laporan Penilaian adalah **Pemberi Tugas adalah Kurator PT. Blambangan Foodpackers Indonesia (Dalam Pailit) Resandhi Cumbhadrika Partnership**.
4. Objek Penilaian dan Kepemilikan : Adalah aset tetap terdiri dari Tanah Kosong. Teridentifikasi sebagai kepemilikan tunggal dengan dokumen kepemilikan Sertipikat Hak Milik atas tanah (SHM No. 10 atas nama PT DIENG DJAYA seluas 93.843 m²).
Yang terletak di Jalan Raya Dieng – Wonosobo, Desa Andongsili, Kecamatan Mojo Tengah, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah.
5. Bahasa & Jenis Mata Uang yang digunakan : Bahasa Indonesia & Mata uang Rupiah.
6. Maksud dan Tujuan Penilaian : Memberikan opini Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi yang akan dipergunakan untuk tujuan "**Lelang**".
7. Dasar Nilai : Sesuai dengan tujuan penilaian, dasar penilaian yang digunakan adalah **Nilai Pasar (Market Value)**.

Definisi - definisi Nilai adalah Sebagai berikut :

) Nilai Pasar (*Market Value*) didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran asset 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, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. (*SPI Edisi VII Tahun 2018 seri 101 butir 3.1*).

) Nilai Likuidasi (*Liquidation Value*) 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 berniat menjual, dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual (*SPI Edisi VII Tahun 2018 seri 102 butir 3.5*).

dalam hal ini disertakan sebagai informasi tambahan atas permintaan pemberi tugas dan pengguna laporan.

8. Tanggal Inspeksi dan Tanggal Penilaian : Tanggal inspeksi dilakukan pada tanggal 29 Januari 2023. Sedangkan tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal inspeksi, pada tanggal 29 Januari 2023.
9. Tingkat kedalaman Investigasi : 1. Data dan informasi atas objek penilaian dan kelengkapannya diperoleh dari Pemberi Tugas.
2. Pemberi Tugas dan/atau Pemilik Objek Penilaian wajib memberikan :
- Surat Tugas atau Persetujuan Inspeksi
- Menandatangani Surat Representasi setelah investigasi dilakukan.
3. Penilai akan melakukan verifikasi terhadap keseluruhan atau bagian dari objek penilaian, yang diperlukan dan penting dalam pelaksanaan penilaian.
4. Inspeksi lapangan merupakan bagian kegiatan Investigasi. Inspeksi harus dilakukan sepanjang diperlukan untuk menghasilkan penilaian yang profesional sesuai tujuan penilaian. Inspeksi terhadap objek penilaian dilakukan secara lengkap dengan waktu yang cukup dan tanpa halangan dari pihak manapun .
5. Bila ditemukan adanya batasan tingkat kedalaman investigasi maka keterbatasan ini kami infokan sebagai adanya pembatasan yang berhubungan dengan asumsi khusus.
6. Dalam hal terdapat perbedaan objek penilaian atau item lainnya yang dinyatakan dalam Lingkup Penugasan ini atau dapat dilakukan dengan berita acara perubahan Lingkup Penugasan yang

ditandatangani oleh Penilai dan Pemberi Tugas.

7. Apabila pelaksanaan inspeksi lapangan tidak dapat dilakukan karena keberadaan objek penilaian tidak diketahui, maka penugasan dimaksud tidak dapat diteruskan atau batal.
 8. Proses pengumpulan dan analisis data dilakukan secara lengkap pada Objek Penilaian. Bila ada aset-aset tertentu dijumpai keterbatasan untuk dijangkau maupun diidentifikasi secara keseluruhan, maka kami menggunakan pendataan secara sampling secukupnya.
 9. Inspeksi dapat dilakukan tanpa ada pembatasan akses ke lokasi properti termasuk data yang harus disediakan oleh Pemberi Tugas dan atau Pihak Terkait Lainnya.
 10. Segala sesuatu yang membatasi pekerjaan penilaian ini akan dicatatkan sebagai bagian yang mengikat atas hasil penilaian yang dilakukan.
 11. Investigasi terhadap objek penilaian pada aset berupa tanah dilakukan berdasarkan salinan dan bentuk legalitas yang kami peroleh dari pemberi tugas.
 12. Dalam penilaian ini kami melakukan Investigasi terhadap objek penilaian secara keseluruhan dengan pengamatan, serta penelaahan, perhitungan dan analisis.
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 :
1. Badan Pertanahan Nasional (BPN)
 2. Bank Indonesia
 3. Lembaga resmi Pemerintah atau swasta yang mempublikasikan data informasi terkait dengan properti.
 4. Badan Pusat Statistik
 5. Media tulis dan elektronik resmi
 6. Informasi sekunder atas data lain yang diperlukan untuk penilaian diperoleh dari media cetak, media elektronik dan papan pengumuman yang layak.
11. Asumsi dan Asumsi Khusus : Yang dimaksud dengan Asumsi dan Asumsi Khusus adalah batasan-batasan yang dipergunakan penilai sehubungan dengan penilaian aset yang dilakukan.

Adapun asumsi dan asumsi khusus sebagai berikut :

1. Semua gugatan/sengketa dan hipotik yang masih berjalan, jika ada dapat diabaikan dan properti yang dinilai adalah bebas dan pengelolaan di bawah tanggung jawab pemilik aset.
 2. Baik perusahaan maupun para Penilai dan Staff serta Karyawan lain menyatakan tidak mempunyai kepentingan finansial atau hal lain terhadap properti yang dinilai.
 3. Biaya untuk penilaian ini tidak berkaitan pada besarnya nilai yang diperoleh dalam penilaian properti tersebut.
 4. Dalam penilaian ini, KJPP Damianus Ambur & Rekan adalah menilai properti tersebut, sesuai dengan kepentingan "Lelang" dan tidak dapat dipergunakan untuk tujuan lain.
 5. KJPP Damianus Ambur & Rekan, sehubungan dengan penilaian ini tidak diwajibkan memberi kesaksian atau hadir dalam pengadilan atau instansi pemerintah lainnya berkaitan dengan properti yang dinilai kecuali apabila ada perjanjian sebelumnya.
 6. Seluruh dokumen legalitas yang kami terima dalam bentuk salinan/copy. Dan kami tidak melakukan pengecekan keabsahan dokumen tersebut. Kami beranggapan bahwa dokumen legalitas yang kami terima adalah sah.
 7. Bahwa Objek Penilaian yang dinilai tidak mempunyai masalah hukum dan hak kepemilikannya adalah sah, bebas dari sengketa dan dapat dialihkan haknya;
 8. Bahwa Objek Penilaian yang ditunjukkan kepada kami Penilai adalah benar merupakan properti dalam penilaian;
 9. Objek Penilaian yang terdapat di luar indentifikasi secara sampling diasumsikan adalah benar, mendekati karakteristik yang sama dengan objek yang diperiksa secara sampling.
12. Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi : Laporan Penilaian yang akan diterbitkan merupakan laporan untuk kepentingan sebagaimana yang dimaksud dalam Lingkup Penugasan ini dan bukan untuk dipublikasi secara umum. Persetujuan tertulis dari Penilai harus didapatkan oleh Pemberi Tugas atas setiap publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan, atau referensi yang dipublikasikan.
13. Konfirmasi bahwa penilaian dilakukan berdasarkan KEPI dan SPI : Dalam melaksanakan pekerjaan penilaian, **KJPP Damianus Ambur & Rekan** akan melaksanakan pekerjaan sesuai dengan :
1. Standar Penilaian Indonesia ("SPI 2018 – Edisi VII").
 2. Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI").

14. Pendekatan Penilaian dan alasan penerapannya : Pendekatan Pasar (*Market Approach*),
15. Metode Penilaian yang diterapkan : Metode Penilaian yang diterapkan adalah :
) Pendekatan Pasar (*Market Approach*)
 Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia.
 Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (listed) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan dan yang dinilai. (KPUP-Poin 15.0 Butir 15.1,15.2 - SPI-Edisi VII-2018)
16. Batasan atau pengecualian atas tanggung jawab kepada pihak selain Pemberi Tugas : Penilai hanya bertanggung jawab memberikan Laporan Penilaian dan informasi kepada Pemberi Tugas sebagaimana yang diatur dalam Lingkup Penugasan ini. Penilai memiliki tanggungjawab kepada pihak ketiga lain, sepanjang tidak menyimpang dari peraturan dan hukum yang berlaku.
17. Persyaratan adanya pernyataan tertulis dari Pemberi Tugas berupa Surat Representasi : Informasi dan data yang diperoleh oleh Penilai dari Pemberi Tugas sebagaimana diatur oleh SPI akan dilengkapi dengan Surat Representasi bermaterai mengenai kebenaran dan sifat informasi yang diberikan, yang ditandatangani oleh Pemberi Tugas.

18. Kesimpulan Penilaian

Dengan menggunakan cara-cara penilaian yang lazim, serta memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan Penilaian dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, maka kami berkesimpulan bahwa nilai objek penilaian pada tanggal penilaian adalah sebagai berikut **Nilai Pasar Rp 23.460.750.000,- (Dua Puluh Tiga Miliar Empat Ratus Enam Puluh Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)**. Dan **Nilai Likuidasi** untuk objek penilaian yang sama pada tanggal penilaian sejumlah **Rp. 16.422.525.000,- (Enam Belas Miliar Empat Ratus Dua Puluh Dua Juta Lima Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah)**.

19. Kondisi dan Syarat Pembatas

- a) Bahwa kami tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap aset yang dinilai dan hasil dari penilaian yang dilakukan.
- b) Bahwa dengan dilandasi itikad baik, semua dokumen yang diberikan atau diperlihatkan oleh *Pemberi Tugas* dan pihak ketiga kepada kami dalam rangka penilaian aset ini adalah sah, benar, lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal penilaian aset ini. Bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk fotokopi, turunan dan atau salinan adalah sesuai dengan aslinya dan dokumen tersebut adalah sah, benar, lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal penilaian aset ini. Apabila ternyata dokumen dan keterangan tersebut tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya, maka diluar tanggung jawab penilai dan laporan ini dengan sendirinya menjadi tidak berlaku.
- c) Bahwa semua tanda tangan, materai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen yang diberikan dan atau diperlihatkan oleh *Pemberi Tugas* kepada kami adalah benar, termasuk surat tanah, materai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen fotokopi, turunan dan atau salinan yang diberikan oleh *pemberi tugas* pada kami adalah sesuai dengan yang terdapat dalam dokumen aslinya dan tanda tangan, materai, coretan dan tanda yang terdapat pada dokumen tersebut adalah benar adanya.
- d) Bahwa instansi Pemerintah dan atau pihak yang mengeluarkan dan atau menerbitkan izin, persetujuan, lisensi dan atau bukti tanda pendaftaran kepada *Pemberi Tugas* adalah pejabat dan atau pihak yang berwenang untuk melakukan tindakan-tindakan tersebut dan diwakili oleh orang-orang yang berhak dan mempunyai izin, persetujuan, lisensi, dan atau bukti tanda pendaftaran yang bersangkutan.
- e) Bahwa dalam melakukan penilaian aset ini, kami tidak memberikan legalitas atas suatu transaksi dimana *Pemberi Tugas* menjadi pihak atau mempunyai kepentingan didalamnya atas aset yang terkait.
- f) Bahwa dalam melakukan penilaian aset ini, kami tidak memeriksa kelengkapan atau syarat-syarat yang harus dipenuhi layaknya sebagai jaminan pengikatan hak tanggungan, dan oleh karenanya jika laporan ini bertujuan sebagai dasar kebijakan pemberian kredit oleh bank, maka pihak bank bersangkutan berkewajiban memeriksa dan memastikan terpenuhinya syarat-syarat tersebut termasuk didalamnya aspek legalitas.

- g) Kecuali dinyatakan secara tegas dalam laporan penilaian aset ini, tidak dapat diasumsikan bahwa kami berkewajiban dan telah melakukan pemeriksaan legalitas dan atau hutang atas aset yang dinilai. Kami tidak melakukan penelitian dan atau penyelidikan atas kepemilikan dan atau hutang serta keabsahan dokumen-dokumen dari aset yang dinilai, dengan asumsi hak atas harta milik tersebut jelas dan berada dibawah kepemilikan yang sah.
- h) Bahwa semua sengketa dalam bentuk perkara pidana maupunperdata (baik didalam maupun diluar pengadilan) yang berkaitan dengan aset yang dinilai tidak menjadi tanggung jawab kami; dalam penilaian ini aset yang dinilai seolah-oleh bebas dan bersih dibawah tanggung jawab (kepemilikan) *Pemberi Tugas*.
- i) Bahwa tanggung jawab kami terbatas hanya kepada *Pemberi Tugas* dimaksud dan kami tidak bertanggung jawab terhadap pihak lain yang menggunakan Laporan Penilaian ini.
- j) Bahwa laporan Penilaian ini dianggap sah apabila terdapat cap (*seal*) dan tanda tangan asli dari pihak kami.
- k) Bahwa nilai diberikan dalam bentuk satuan mata uang Rupiah yang didasari pemahaman bahwa pasar properti dimaksud sebagai acuan dalam penilaian ini adalah dalam mata uang Rupiah. Untuk itu penggunaan mata uang selain Rupiah dinyatakan tidak berlaku.
- l) Bahwa biaya penilaian ditentukan berdasarkan hari-orang (*man days*) dan bukan ditentukan berdasarkan besarnya nilai yang diberikan dalam Laporan Penilaian.
- m) 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.
- n) Bahwa objek penilaian tidak mengandung dan atau menggunakan material yang bersifat merusak dan berbahaya.
- o) Bahwa jika dikemudian hari ditemukan data-data baru yang menurut pandangan kami membutuhkan suatu perbaikan pada laporan ini, maka kami berhak untuk melakukan perubahan pada laporan penilaian ini.
- p) **KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN** oleh karena pekerjaan penilaian ini, tidak mempunyai kewajiban untuk memberikan penjelasan kepada pihak lain maupun memberi kesaksian atau kehadiran dalam suatu perkara pengadilan atau Instansi Pemerintah lainnya yang berhubungan.
- q) Laporan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan seperti tertulis didalam laporan, serta ditujukan terbatas kepada *Pemberi Tugas*. Tanggung jawab yang berkaitan dengan laporan tersebut hanya terbatas kepada *Pemberi Tugas* dimaksud dan Penilai tidak bertanggungjawab kepada pihak lain selain kepada *Pemberi Tugas* dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggungjawab atas segala risiko yang timbul.

- r) Bahwa tanggung jawab **KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN** sehubungan dengan jasa yang diberikan dalam Laporan Penilaian ini (terlepas pada tindakan dalam kontrak, kelalaian, atau hal lain) terbatas pada fee yang dibayarkan oleh *Pemberi Tugas* untuk bagian dari kewajiban jasa atau hasil-hasil pekerjaan yang diberikan. Dalam keadaan apapun, **KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN termasuk didalamnya semua Rekan serta seluruh staf karyawan yang ada**, tidak bertanggung jawab atas akibat, kejadian khusus atau kerugian yang ditimbulkan dari pelaksanaan hukum, kerugian atau biaya (termasuk, tetapi tidak terbatas pada kerugian atas keuntungan, biaya yang dimungkinkan, dan sebagainya) walaupun untuk itu **KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN** sebelumnya telah diberitahukan kemungkinan akan terjadinya hal-hal tersebut.
- s) Bahwa *Pemberi Tugas* harus memberikan ganti rugi dan jaminan dari segala gangguan kepada **KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN** dari dan terhadap gugatan, tanggung jawab, biaya dan pengeluaran (termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya hukum dan waktu yang telah diberikan) ditujukan pada, dibayarkan atau ditimbulkan oleh **KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN** pada setiap saat dan berbagai cara yang ditimbulkan sehubungan dengan dikeluarkannya Laporan Penilaian atas aset dimaksud, kecuali sejauh telah ditentukan dalam perjanjian sebelumnya.

20. Pernyataan Penilai

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, maka kami yang bertandatangan dibawah ini menyatakan bahwa :

- a) Dalam penilaian ini, kami bekerja secara Team, sesuai tugas dan tanggung jawabnya masing-masing.
-) Penilai Publik berfungsi sebagai penanggung jawab atas Laporan Penilaian.
 -) Reviewer/Supervisor/Pengendalian Mutu, melakukan review atas Laporan Penilaian yang telah disusun oleh tenaga penilai atau surveyor, sesuai Kode Etik dan Standar Penilai Indonesia.
 -) Penilai/ Surveyor berfungsi sebagai tenaga ahli yang melakukan survey lapangan untuk mengumpulkan data lapangan, sesuai prosedur yang berlaku (Sesuai KEPI dan SPI).
- b) Pernyataan dalam Laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami adalah benar dan akurat.
- c) Analisis, opini dan kesimpulan yang dinyatakan dalam Laporan Penilaian ini, dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan dalam Laporan Penilaian ini; yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
- d) Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap properti yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap properti yang dinilai.
- e) Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan *Pemberi Tugas*.

- f) 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 dimaksud.
- g) Penilai telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan atau dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
- h) Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan properti dan atau jenis industri yang dinilai.
- i) Penilai telah melaksanakan ruang lingkup sesuai SPI Edisi VII 2018 sebagai berikut:
 - a. Identifikasi Masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi penilaian, dan tanggal penilaian);
 - b. Pengumpulan dan pemilahan data;
 - c. Analisis data;
 - d. Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan penilaian;
 - e. Penulisan laporan.
- j) Penilai telah melakukan investigasi (inspeksi lapangan) atas objek penilaian dalam penugasan penilaian ini.
- k) Tidak seorangpun selain yang bertandatangan dibawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan investigasi, analisis dan pembuatan kesimpulan dan opini nilai sebagaimana yang dinyatakan dalam Laporan Penilaian ini.
- l) Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta Laporan Penilaian ini telah disusun dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII 2018.

Nama

Tanda Tangan

Penanggung Jawab :

1. Damianus Ambur, SE Mappi (Cert.)
Pemimpin Rekan
Ijin Penilai : P - 1.09.00217
Klasifikasi Penilai : Penilai Properti
MAPPI No. : S - 00068

1.....

Reviewer :

2. Drs. Andi Suryawan
MAPPI No. : 99 - T - 01155
No. Register RMK : 2017.01932

2.....

Pengendali Mutu

3. Takdir Astaputra
MAPPI No. : 02 - T - 01519
No. Register RMK : 2017.00959

3.....

Penilai/Surveyor

4. Yunawan Eka Fahrudy
MAPPI No. : 09 - T - 02450
No. Register RMK : 2022.04236
5. Deni B Karyono
MAPPI No. : 13-T-04393
No. Register RMK : 2018.02194

4.....

5.....

II. PRESENTASI DATA

Objek yang dinilai berupa tanah kosong yang berada di Jalan Raya Dieng – Wonosobo, Desa Andongsili, Kecamatan Mojo Tengah, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah.

II.1. Tinjauan Properti sebagai Objek Penilaian

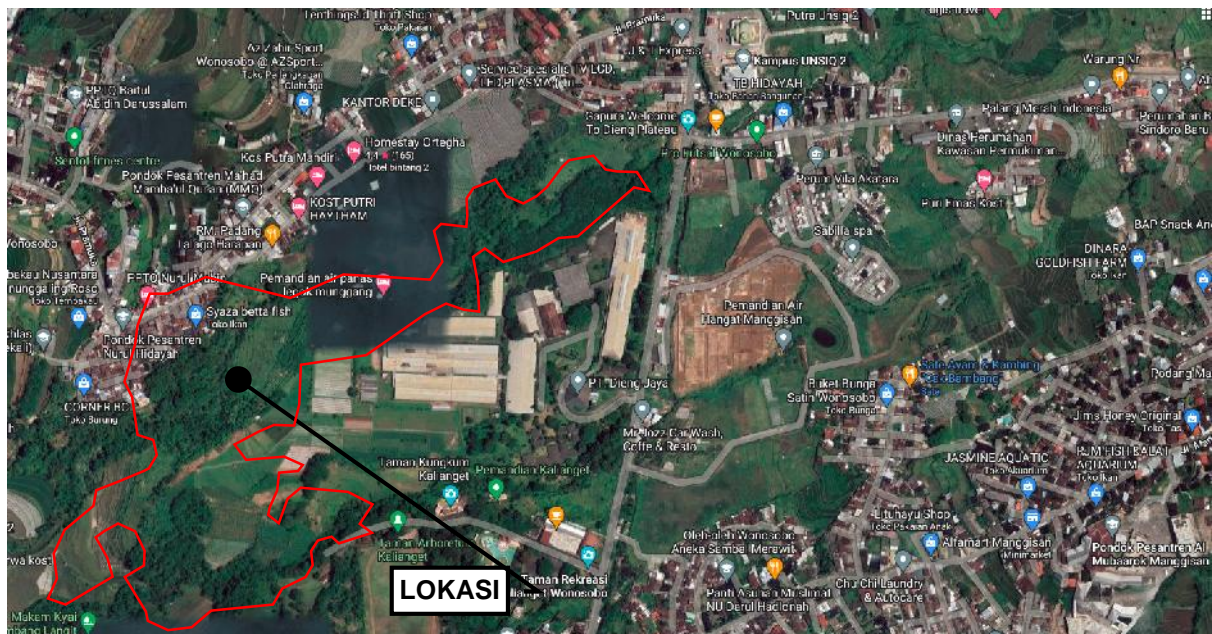
Objek Penilaian merupakan sebuah *real property* berupa : Tanah Kosong. Objek Penilaian terletak pada koordinat 7°19'49.4"S 109°54'37.8"E. Objek Penilaian terletak disisi Barat dari Jalan Raya Dieng Wonosobo ($\pm 1,5$ Km sebelah Utara dari pertigaan Jalan Raya Dien Wonosobo dengan Jalan Lurah Sudarto). Pada saat Penilai melakukan inspeksi langsung pada Objek Penilaian masih berupa tanah kosong. Kondisi Objek Penilaian pada Tanggal Penilaian secara visual yang memungkinkan untuk diamati.

Lokasi properti tersebut dapat dicapai dengan cara dari Alun-alun kota Wonosobo melalui Jalan Pemuda terus ke arah Utara menuju Jalan Raya Dieng Wonosobo dengan jara Barat Jalan Raya Dieng Wonosobo.

Adapun batas-batas lokasi Objek Penilaian adalah sebagai berikut :

-) Sebelah Utara : Tanah Kosong.
-) Sebelah Timur : Tanah kosong.
-) Sebelah Selatan : Wisata Pemandian Kalianget.
-) Sebelah Barat : Tanah kosong.

Lokasi Objek Penilaian



Sumber : Google

II.2. Analisis Lingkungan

Geografi

a. Letak

Kabupaten Wonosobo berjarak 120 km dari ibu kota Jawa Tengah (Semarang) dan 520 km dari Ibu kota Negara (Jakarta), berada pada rentang 250 dpl - 2.250 dpl dengan dominasi pada rentang 500 dpl - 1.000 dpl sebesar 50% (persen) dari seluruh areal, menjadikan ciri dataran tinggi sebagai wilayah Kabupaten Wonosobo dengan posisi pasial berada di tengah-tengah Pulau Jawa dan berada diantara jalur pantai utara dan jalur pantai selatan.

Selain itu menjadi bagian terpenting dari jaringan Jalan Nasional ruas jalan Buntu - Pringsurat yang memberi akses dari dan menuju dua jalur strategis nasional tersebut.

Kabupaten Wonosobo merupakan salah satu dari 35 Kabupaten/ Kota di Provinsi Jawa Tengah yang terletak pada 7^o.11'.20" sampai 7^o.36'.24" garis Lintang Selatan (LS), serta 109^o.44'.08" sampai 110^o.04'.32" garis Bujur Timur (BT), dengan luas wilayah 98.468 hektar (984,68 km²) atau 3,03% luas Provinsi Jawa Tengah.

b. Luas dan Batas Wilayah Administrasi

Kabupaten Wonosobo merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Jawa Tengah, dengan Ibu Kota Wonosobo dan terletak 120 km sebelah Barat Laut Kota Semarang. Secara geografis Kabupaten Wonosobo berada pada 7^o.11'.20" sampai 7^o.36'.24" garis Lintang Selatan (LS), serta 109^o.44'.08" sampai 110^o.04'.32" garis Bujur Timur (BT), dengan luas wilayah 98.468 hektar (984,68 km²) atau 3,03% luas Provinsi Jawa Tengah. Luas wilayah sebesar itu secara administrasi terbagi dalam 15 kecamatan. Perincian luas dari tiap-tiap kecamatan dapat ditunjukkan pada Tabel 1.1. di bawah ini.

Tabel 1.1. Luas Wilayah Kabupaten Wonosobo

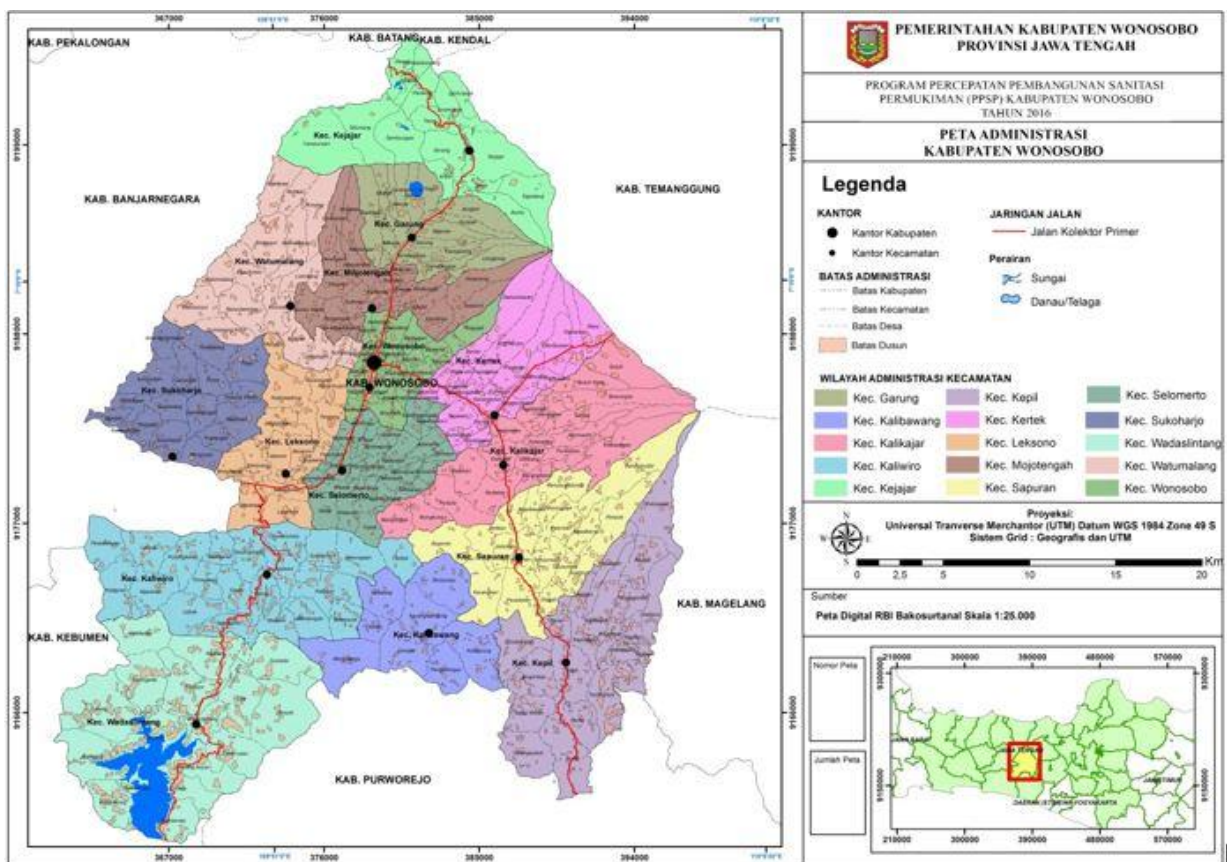
No	Kecamatan	Luas Wilayah	
		Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Wadaslintang	12.716,00	12,91
2	Kepil	9.387,00	9,53
3	Sapuran	7.772,00	7,89
4	Kalibawang	4.782,00	4,86
5	Kaliwiro	10.008,00	10,16
6	Leksono	4.407,00	4,48
7	Sukoharjo	5.429,00	5,51
8	Selomerto	3.971,00	4,03
9	Kalikajar	8.330,00	8,46
10	Kertek	6.214,00	6,31

11	Wonosobo	3.238,00	3,29
12	Watumalang	6.823,00	6,93
13	Mojotengah	4.507,00	4,58
14	Garung	5.122,00	5,20
15	Kejajar	5.762,00	5,85
Kabupaten Wonosobo		98.468,00	100,00

Sumber : BPS Kabupaten Wonosobo, 2016

Batas wilayah Kabupaten Wonosobo dapat dirinci sebagai berikut :

1. Sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Banjarnegara, Kabupaten Kendal dan Kabupaten Batang;
2. Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Temanggung dan Kabupaten Magelang;
3. Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Purworejo dan Kabupaten Kebumen;
4. Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Banjarnegara dan Kabupaten Kebumen.



Gambar 1.1 Peta Administrasi Kabupaten Wonosobo

Keadaan topografi wilayah Kabupaten Wonosobo secara umum merupakan perbukitan dan pegunungan dengan sebagian besar (56.37%) kemiringan lereng antara 15 - 40%. Ditinjau dari ketinggian, Kabupaten Wonosobo terletak pada ketinggian 250 - 2.250 mdpal. Kabupaten Wonosobo ditinjau dari struktur geologi termasuk dalam jenis pegunungan muda dan terletak di bebatuan *prakwater* yang sering mengalami bencana alam terutama pada musim penghujan seperti tanah longsor (*land slide*), gerakan tanah runtuh dan gerakan tanah merayap.

Kondisi klimatologi Kabupaten Wonosobo secara umum menunjukkan kondisi sebagai berikut :

1. Beriklim tropis dengan dua musim (penghujan dan kemarau). Selama 2014, hampir sepanjang tahun terjadi hujan dan hanya bulan September tidak hujan sama sekali.
2. Curah hujan pada tahun 2014 berada pada kisaran 1.660 - 4.049 mm/th.
3. Suhu udara rata-rata harian 14,3 - 26,5⁰ C.

Jenis tanah yang terdapat di Kabupaten Wonosobo terdiri dari jenis tanah Andosol (25%), terdapat di Kecamatan Kejajar, sebagian Garung, Mojotengah, Watumalang, Kertek dan Kalikajar; tanah Regosol (40%), terdapat di Kecamatan Kertek, Sapuran, Kalikajar, Selomerto, watumalang dan Garung; dan tanah Podsolik (35%), terdapat di Kecamatan Selomerto, Leksono dan Sapuran (Buku Promosi Potensi Investasi, 1997).

Bentuk penggunaan lahan pada tahun 2012 secara umum di Kabupaten Wonosobo dapat dibedakan dalam 13 kategori, yakni lahan sawah pengairan teknis, sawah pengairan setengah teknis, sawah pengairan sederhana, sawah tadah hujan, bangunan pekarangan, tegalan/ kebun, padang rumput, kolam, waduk, hutan negara, hutan rakyat, perkebunan, dan penggunaan lain.

Variasi bentuk dan luas penggunaan lahan di daerah penelitian pada tahun 2012 cukup besar. Lahan terluas di Kabupaten Wonosobo digunakan untuk tegalan/ kebun sebesar 42,952 ha. Tegalan di Kabupaten Wonosobo digunakan untuk usaha budidaya tanaman kentang, sayuran dan tembakau yang telah menjadi tradisi masyarakat. Sementara itu luas lahan urutan kedua di Kabupaten Wonosobo adalah lahan untuk hutan negara yaitu seluas 35,00 ha. Penggunaan lahan berupa hutan negara tersebar di 15 Kecamatan. Variasi dan luas penggunaan lahan tersebut di atas berkaitan dengan aktivitas manusia, dimana semakin keterogen aktivitas manusia maka semakin bervariasi juga penggunaan lahan yang ada.

2. Klimatologi

Wonosobo beriklim tropis dengan dua musim dalam setahun yaitu musim kemarau dan musim penghujan. Rata-rata suhu udara di Wonosobo antara 14,3 - 26,5 derajat Celcius dengan curah hujan rata-rata per tahun berkisar antara 1713 - 4255 mm/tahun. Dengan kondisi tersebut Kabupaten Wonosobo sangat baik untuk pertanian sehingga sektor pertanian merupakan sektor dominan dalam perekonomian.

3. Topografi

Topografi wilayah Kabupaten Wonosobo memiliki ciri yang berbukit dan bergunung, terletak pada ketinggian antara 200 sampai 2.250 m di atas permukaan laut. Kelerengan

merupakan suatu kemiringan tanah dimana sudut kemiringan dibentuk oleh permukaan tanah dengan bidang horizontal dan dinyatakan dalam persen. Kabupaten Wonosobo dibagi menjadi 6 wilayah kemiringan, yaitu :

1. Wilayah dengan kemiringan antara 0,00 - 2,00% seluas 1052,263 ha atau 1,04% dari seluruh luas wilayah, banyak dijumpai di Kecamatan Selomerto dan Kecamatan Kertek;
2. Wilayah dengan kemiringan antara 2,00 - 5,00% seluas 22969,5 ha atau 22,89% dari luas seluruh wilayah, banyak terdapat di 13 Kecamatan selain Kecamatan Watumalang dan Kecamatan Kalibawang;
3. Wilayah dengan kemiringan antara 5,00 - 8,00% seluas 8143,769 ha atau 8,11% dari luas wilayah total, tersebar merata di 14 Kecamatan selain Kecamatan Watumalang;
4. Wilayah dengan kemiringan antara 8,00 - 15,00% seluas 55434,85 ha atau 55,2% dari seluruh luas wilayah yang tersebar secara merata di semua Kecamatan;
5. Wilayah dengan kemiringan antara 15,00 - 25,00% seluas 11101,6 ha atau 11,06% dari seluruh luas wilayah terdapat di semua kecamatan kecuali Kecamatan Wonosobo;
6. Wilayah dengan kemiringan antara 25,00 - 40,00% seluas 1479,631 ha atau 1,47% dari luas wilayah total, terdapat di Kecamatan Kejajar, Garung, dan Kalikajar; dan
7. Wilayah dengan kemiringan lebih dari 40,00% seluas 142,362 ha atau 0,14% dari luas wilayah total, terdapat di Kecamatan Kejajar.

Daerah tersebut merupakan wilayah yang harus dilindungi agar dapat berfungsi sebagai pelindung hidrologis dan menjaga keseimbangan dan lingkungan hiup. Jenis penggunaan saat ini adalah hutan, tegalan, perkebunan

Objek Penilaian berada di wilayah administratif Desa Andongsili, Desa Andongsili merupakan salah satu diantara wilayah administratif Desa yang berada di bawah administrasi Kecamatan Mojo Tengah.

Berdasarkan analisis lapangan pada tanggal penilaian, Objek yang dinilai terletak di kawasan dengan peruntukan Industri dan tidak ada rencana jalan dan pelebaran jalan di depan properti yang dinilai, tetapi di sepanjang Jalan Raya Dieng Wonosobo banyak di jumpai bangunan Pabrik dan Area Wisata. Jalan Raya Dieng Wonosobo adalah merupakan Jalan Penghubung di daerah tersebut dan merupakan lalu lintas 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaiannya cukup ramai, perkerasan jalan terbuat dari aspal dengan lebar jalan lebih kurang 8 meter, sudah dilengkapi dengan lampu penerangan jalan dan saluran air.

Jaringan distribusi listrik PT. PLN dan telekomunikasi dari PT. Telkom sudah tersedia sedangkan air bersih diperoleh dari sumur dalam. Sedangkan Sarana angkutan umum yang tersedia berupa angkutan kota dan bis kota, mudah dijumpai di sepanjang Jalan Raya Dieng Wonosobo yang melintas tidak jauh dari lokasi aset.

Beberapa fasilitas maupun properti utama yang berada di sekitar Objek Penilaian, yang dapat mengindikasikan keberadaan Objek Penilaian antara lain : Wisata Pemandian Air Panas Kalianget, Masjid Baitul Qur'an KH. Muntaha Al Hafidz, Kampus II UNSIQ, SMP N 1 Mojo Tengah.

II.3. Deskripsi Tapak

Berdasarkan kondisi lapangan pada tanggal penilaian maka tapak tanah Objek Penilaian telah berupa tanah mentah yang berbentuk tidak beraturan dan menghadap arah Timur dengan alas hak berupa :

No. Urut	Jenis Kepemilikan/Hak	Nomor Kepemilikan/Hak	Tempat dan Tgl. Penerbitan Hak	Tgl. Berakhir Hak	Nomor dan Tgl. G.S/Surat Ukur	Pemegang Hak	Luas (m ²)
1	Hak Guna Bangunan	10	Wonosobo, 9-8-1992	27 Juni 2022	842/bpn/92, Tgl. 30-7-1992	PT DIENG DJAYA	93.843
Jumlah							93.843

Sesuai ketentuan mengenai penilaian yang tercantum dalam Perjanjian Kerjasama antara kami Penilai dengan **Tim Kurator PT. Blambangan Foodpackers Indonesia (Dalam Pailit) Resandhi Cumbhadrika Partnership** selaku Pemberi, luas tanah objek penilaian yang diperhitungkan dalam penilaian ini, sesuai dengan luas tanah pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10.

Objek Penilaian berada di kawasan dengan peruntukan campuran dan tidak ada rencana jalan dan pelebaran jalan di depan properti yang dinilai. Objek penilaian berjarak ± (± 1,5 Km sebelah Utara dari pertigaan Jalan Raya Dien Wonosobo dengan Jalan Lurah Sudarto).

II.4. Tinjauan Pasar

Terkait dengan peruntukan objek penilaian yang berupa tanah kosong, tetapi berdasarkan hasil analisis lapangan pada Tanggal Penilaian atas kondisi pasar properti di sekitar Objek Penilaian dapat dikemukakan bahwa rata-rata penggunaan lahan di sekitar Objek Penilaian sebagian besar dipergunakan untuk lahan rumah tinggal, area wisata dan industri.

Dari sisi *supply* lahan ketersediaan lahan matang yang cukup luas dan siap untuk dimanfaatkan menjadi lahan industri atau rumah tinggal dan area wisata relatif mudah didapatkan pada Tanggal Penilaian. Beberapa lahan yang tersedia (termasuk data pembanding) memiliki luas yang relatif sama dengan Objek Penilaian. Sedangkan dari sisi *demand*, pilihan lain berupa lahan untuk pemanfaatan lain di Kabupaten Wonosobo Perumahan dan Area Wisata dengan nilai tambah yang dimilikinya masing-masing, relatif tersedia di wilayah Wonosobo dan sekitarnya.

Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai dari Objek Penilaian ini adalah:

No.	Faktor Positif		Faktor Negatif
1.	-	1.	obyek penilaian tidak memiliki akses (tanah "helikopter")
2.	obyek penilaian terletak jauh dari Tempat Pembuangan Sampah (TPS)	2.	-
3.	obyek penilaian terletak jauh dari Makam/kuburan	3.	-

4.	-	4.	obyek penilaian dekat dari SUTET
5.	obyek penilaian adalah tidak rawan banjir	5.	-
6.	obyek penilaian tidak di jalan buntu	6.	-
7.	obyek penilaian sesuai HBU	7.	-
8.	-	8.	Bentuk tanah tidak beraturan dan kontur tanah berbukit dan jurang dengan posisi di pinggir sungai.

Kondisi inilah yang perlu dipertimbangkan oleh Pengguna Laporan dalam menggunakan opini atau hasil Laporan Penilaian ini dalam pengambilan keputusan.

III. ANALISIS DATA DAN KESIMPULAN

III.1. Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*-HBU)

Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik merupakan penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diijinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut (KPUP 10.1-SPI Edisi VII-2018). Kajian HBU yang mendalam merupakan suatu penugasan terpisah dari pekerjaan penilaian (KPUP 10.7-SPI Edisi VII-2018).

Berdasarkan hasil pengamatan secara visual terhadap Objek Penilaian, serta analisis lingkungan sekitar Objek Penilaian maka dapat dijelaskan bahwa penggunaan yang ada saat ini pada Objek Penilaian tidak pada kondisi HBU-nya, dikarenakan peruntukan tata ruang kota pada lokasi Objek Penilaian adalah untuk industri dan area wisata.

III.2. Pendekatan Penilaian

Dalam melakukan suatu pekerjaan penilaian properti, lazimnya terdapat 3 (tiga) pendekatan penilaian yang dijelaskan dan didefinisikan dalam Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP butir 14.0 SPI Edisi VII 2018), merupakan pendekatan utama yang digunakan didalam proses penilaian, sebagai berikut :

a) Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia.

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (listed) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan dan yang dinilai. (KPUP-Poin 15.0 Butir 15.1,15.2 - SPI-Edisi VII-2018)

b) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, dimana pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih daripada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara, pada suatu pembelian atau konstruksi.

Dengan metode Biaya Pengganti Terdepresi (*Depreciated Replacemen Cost/ DRC*); Metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat aset yang serupa dengan utilitas yang setara.

Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli di pasar untuk aset yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk aset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan,

resiko atau faktor lainnya. Umumnya aset yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan aset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini, diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan aset alternatif, tergantung pada Dasar Nilai yang diperlukan. Dalam penilaian bisnis, Pendekatan Biaya dikenal dengan Pendekatan Aset. . (KPUP-Poin 17.0 - SPI-Edisi VII-2018)

c) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan Pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas di masa yang akan datang ke Nilai ini.

Pendekatan ini mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan aset selama masa manfaatnya dan menghitung nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi merupakan konversi pendapatan menjadi sejumlah modal dengan menggunakan tingkat diskonto yang sesuai. Arus kas dapat diperoleh dari pendapatan suatu kontrak atau beberapa kontrak atau bukan dari kontrak; misalnya keuntungan yang diantisipasi akan diperoleh dari penggunaan atau kepemilikan suatu aset.

Pendekatan Pendapatan dapat diterapkan untuk liabilitas, dengan mempertimbangkan arus kas yang diperlukan untuk memenuhi liabilitas sampai lunas. (KPUP-Poin 16.0 Butir 16.1,16.2,16.3- SPI-Edisi VII-2018)

III.3. Implementasi

Untuk memahami konteks penilaian, laporan penilaian harus didasarkan kepada pendekatan yang digunakan dengan memuat deskripsi informasi dan data yang digunakan dan alasan yang mendukung analisis, opini dan kesimpulan, yang mengacu pada KEPI & SPI Edisi VII 2018, dalam penilaian ini, menurut kami Pendekatan yang digunakan dan paling sesuai dengan objek penilaian adalah menggunakan **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)**, dengan penerapan sebagai berikut :

Penilaian Tanah, digunakan Metode perbandingan data Pasar, yaitu dengan cara membandingkan beberapa data jual beli dan penawaran dari tanah yang terletak disekitar aset yang dinilai, yang akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan. Ini dilakukan dengan mengadakan penyesuaian perbedaan-perbedaan yang ada antara yang dinilai dengan data jual beli dan penawaran yang ada. Penyesuaian ini meliputi faktor-faktor lokasi/ letak tanah, kontur tanah dan surat-surat tanah serta kegunaannya berdasarkan unsur waktu dan peruntukkan tanahnya, lebih jelas diuraikan sebagai berikut :

- Lokasi dan letak tanah : kemudahan pencapaian obyek dilihat dari letak obyek di jalan utama, jalan arteri, jalan sekunder, jalan lingkungan, dan gang.
- Kondisi tanah : berkaitan dengan topografi tanah, yaitu kondisi tanah seperti berada di tepi jalan aspal, kontur tanah rata atau bergelombang.
- Peruntukkan Tanah : berdasarkan dengan tata ruang, perbedaan peruntukkan yang signifikan mempengaruhi nilai seperti tanah darat dengan peruntukkan hunian dan industri, dll.

Nilai pasar tanah dihitung dengan menggunakan metode perbandingan berpasangan, yakni dengan cara membandingkan Objek Penilaian dengan beberapa data pembanding yang memiliki karakteristik yang mirip/ menyerupai Objek Penilaian. Data penawaran atau transaksi dipergunakan untuk mengestimasi indikasi nilai tanah atas Objek Penilaian, setelah dilakukan analisis dan penyesuaian sesuai prinsip-prinsip umum yang berlaku dalam ilmu penilaian propert

III.4. Penilaian Tanah

Penilaian tanah dilakukan dengan menggunakan pendekatan pasar. Berdasarkan hasil investigasi di lapangan, diperoleh 3 (tiga) data pembanding yang dapat divalidasi serta paling sesuai untuk dipergunakan/ diaplikasikan dalam penilaian ini. Adapun ke tiga data pembanding tersebut adalah sebagai berikut:

Data 1

Identifikasi	: Tanah Kosong	
Alamat	: - Wonosobo	
Sumber data	: Bpk. Radit	
No. Telepon	: 08814127947	Foto
Luas tanah	: 25.000,0 m ²	
Luas bangunan	: 2.000,0 m ²	
Harga penawaran	: Rp 19.000.000.000	
Tanggal penawaran	: Januari 2022	

Data 2

Identifikasi	: Tanah Kosong	
Alamat	: - Wonosobo	
Sumber data	: Bpk. Bambang	
No. Telepon	: +6281328551965	Foto
Luas tanah	: 19.043,0 m ²	
Luas bangunan	: ,0 m ²	
Harga penawaran	: Rp 7.617.000.000	
Tanggal penawaran	: Januari 2022	

Data 3

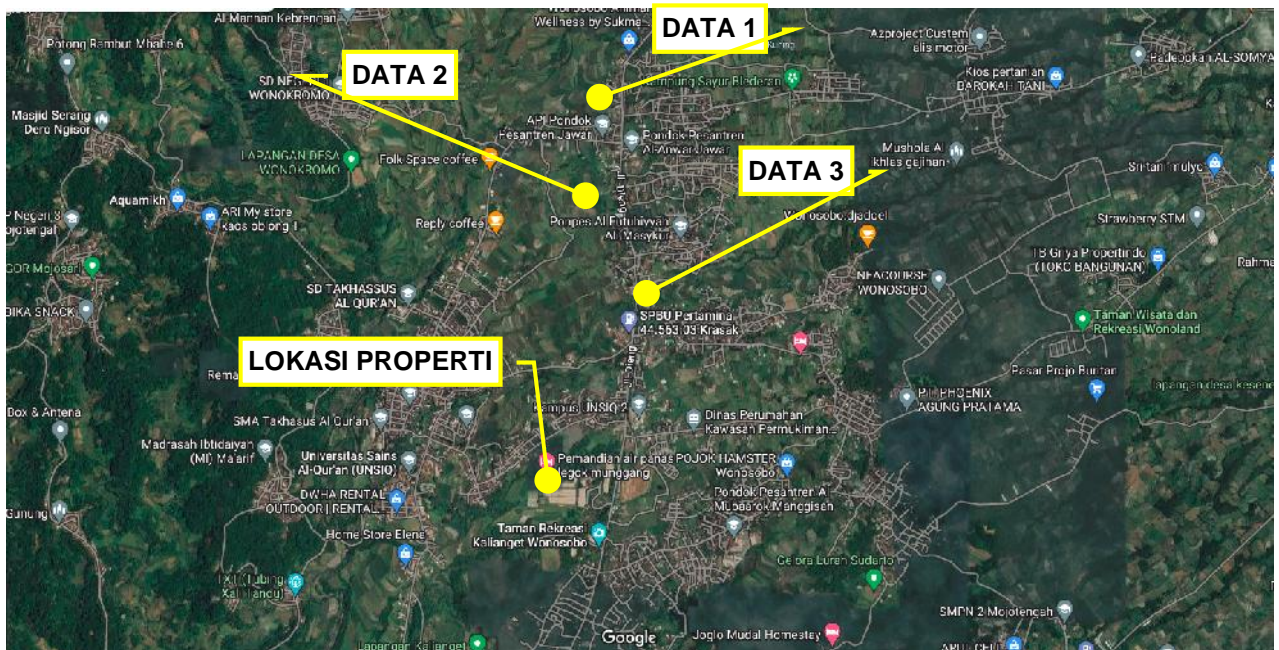
Identifikasi	: Tanah Kosong	
Alamat	: - Wonosobo	
Sumber data	: Bpk. Alvin	
No. Telepon	: 0838.5693.xxxx	Foto
Luas tanah	: 11.885,0 m ²	
Luas bangunan	: ,0 m ²	
Harga penawaran	: Rp 5.348.000.000	
Tanggal penawaran	: Januari 2022	

Dalam menentukan indikasi nilai tanah, kami membandingkan data-data yang tersebut diatas melalui Faktor-faktor penyesuaian (*adjustment*) melalui Metode Teknik Tambah Kurang Secara Menyeluruh (*Overall Adjustmen/ Pluses Minuses*). Penyesuaian dilakukan langsung membandingkan secara keseluruhan kelebihan dan kekurangan dari obyek penilaian dari data-data pembanding, sehingga menjadi estimasi indikasi nilai dengan kesimpulan melalui pembobotan rata-rata (%).

Faktor-faktor penyesuaian yang digunakan dalam penilaian tanah-tanah tersebut dengan pertimbangan-pertimbangan atas dasar sebagai berikut :

- Hak Atas Properti (Legalitas) : Identifikasi secara tepat dari hak atas real properti yang dialihkan dalam setiap transaksi pembanding yang dipilih untuk analisis.
- Lokasi & Lingkungan : Lokasi dari properti pembanding dan properti subyek dibandingkan untuk memastikan dan lingkungan sekitarnya berpengaruh terhadap harga yang dibayarkan. Perbedaan faktor lokasi secara ekstrim dapat mengidentifikasi bahwa transaksi tidak benar-benar sebanding dan seharusnya dikeluarkan.
- Karakteristik Fisik-Luas : Faktor-faktor seperti ukuran, kualitas konstruksi dan kondisi fisik dari properti yang dinilai dan properti pembanding dijelaskan dan dianalisis oleh Penilai. Apabila karakteristik fisik dari properti pembanding berbeda dengan karakteristik properti yang dinilai, setiap perbedaan dipertimbangkan, dan Penilai seharusnya melakukan penyesuaian terhadap pengaruh dari setiap perbedaan tersebut kepada nilai.

Sketsa Denah Data Pembanding Tanah



III.5. Kesimpulan

Berdasarkan penilaian menggunakan metode perbandingan data pasar terhadap tanah Objek Penilaian dan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan hasil analisis yang telah dilakukan, maka kami berpendapat bahwa **Nilai Pasar** dan **Nilai Likuidasi** dari tanah tersebut dengan luas $\pm 93.843 \text{ m}^2$ pada tanggal **29 Januari 2023** adalah :

Nilai Pasar:

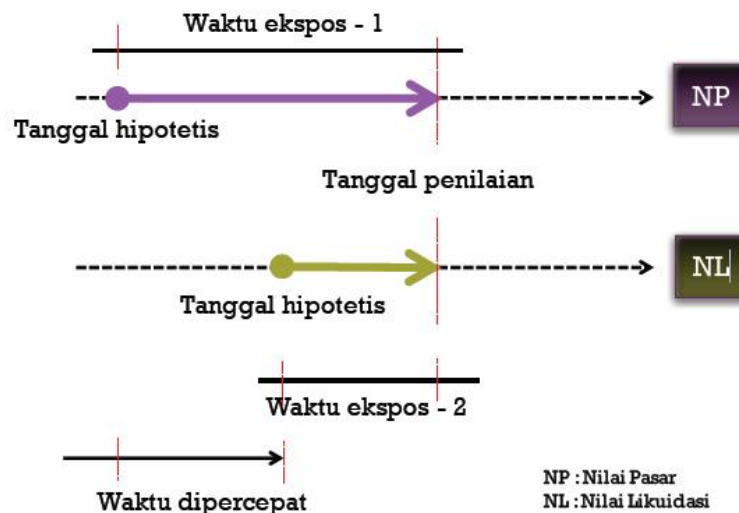
Rp. 23.460.750.000,-
**(Dua Puluh Tiga Miliar Empat Ratus Enam Puluh Juta
Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)**

Nilai Likuidasi :

Rp. 16.422.525.000,-
**(Enam Belas Miliar Empat Ratus Dua Puluh Dua Juta
Lima Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah)**

III.6 Analisis Waktu Ekspos

Waktu ekspos (*exposure time*) adalah estimasi waktu dari suatu aset yang dinilai, dianggap telah ditawarkan dalam suatu pasar hipotesis untuk dijual sesuai definisi Nilai Pasar pada tanggal penilaian. Estimasi waktu (*retrospektif*) yang didasarkan suatu analisis kejadian masa lalu dengan asumsi adanya transaksi dalam pasar terbuka dan kompetitif (PPI 05.4.1.5).



Waktu ekspos berbeda-beda untuk setiap jenis properti dalam setiap kondisi pasar. Periode ekspos yang wajar adalah fungsi dari harga, kondisi pasar dan karakteristik aset atau properti. Pada Nilai Likuidasi, waktu yang diberikan untuk penyelesaian penjualan (waktu ekspos) tidak selalu sama dengan pasar untuk jenis properti tersebut, namun waktunya adalah terbatas dan ditentukan oleh Pemberi Tugas. Dengan demikian, didalam penugasan ini waktu ekspos bukan merupakan opini Penilai, tetapi lebih pada kondisi penugasan. Berdasarkan hasil analisis kami pada Tanggal Penilaian atas Objek Penilaian, maka kami beropini lamanya waktu ekspos terkait opini Nilai Pasar yang kami nyatakan dalam penugasan penilaian ini adalah > 9 bulan

FOTO OBJEK PROPERTI



Situasi Jalan Raya Dieng Wonosobo di depan Lokasi



Tampak Depan Sisi Depan dari Jalan Raya Dieng Wonosobo



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah

FOTO OBJEK PROPERTI



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Batas Bidang Tanah Sebekah Timur

NOTASI



JUDUL GAMBAR

PETA LOKASI

**Tim Kurator PT BLAMBANGAN FOODPACKERS
INDONESIA (Dalam Pailit)**

LOKASI

Jalan Raya Dieng - Wonosobo, Desa, Andongsili, Kecamatan ,
Mojo Tengah, Kabupaten, Wonosobo, Provinsi, Jawa Tengah

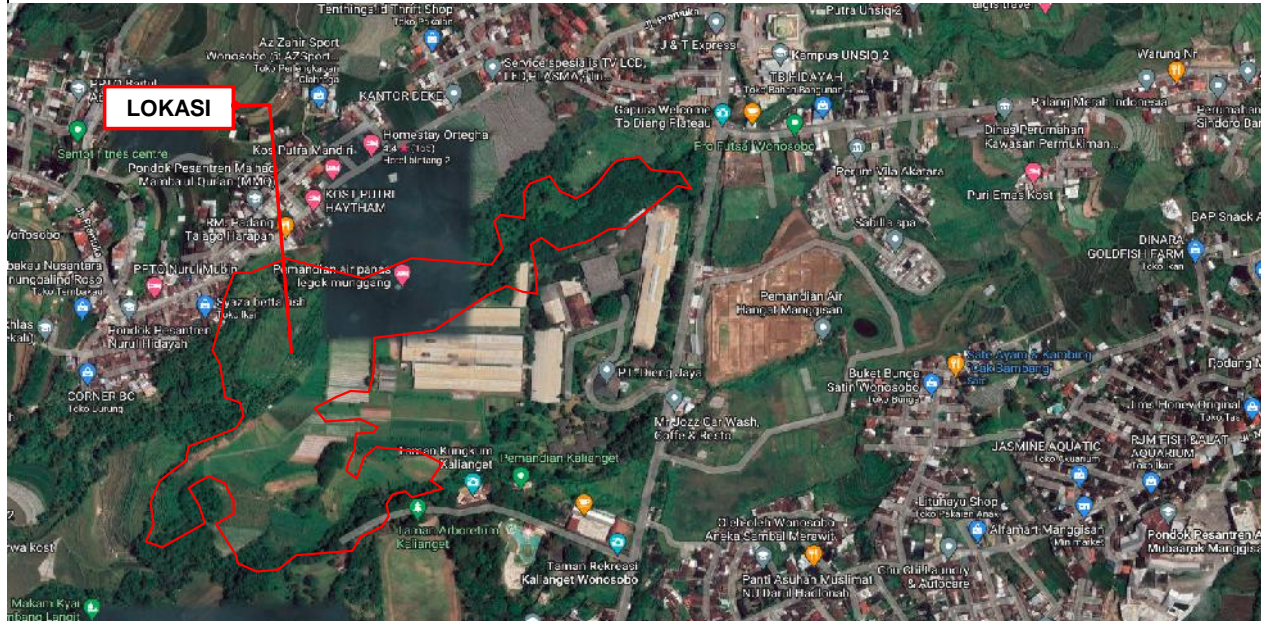


**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
DAMIANUS AMBUR & REKAN**
Penilai Properti
Ijin Depkeu: 2.11.0097
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

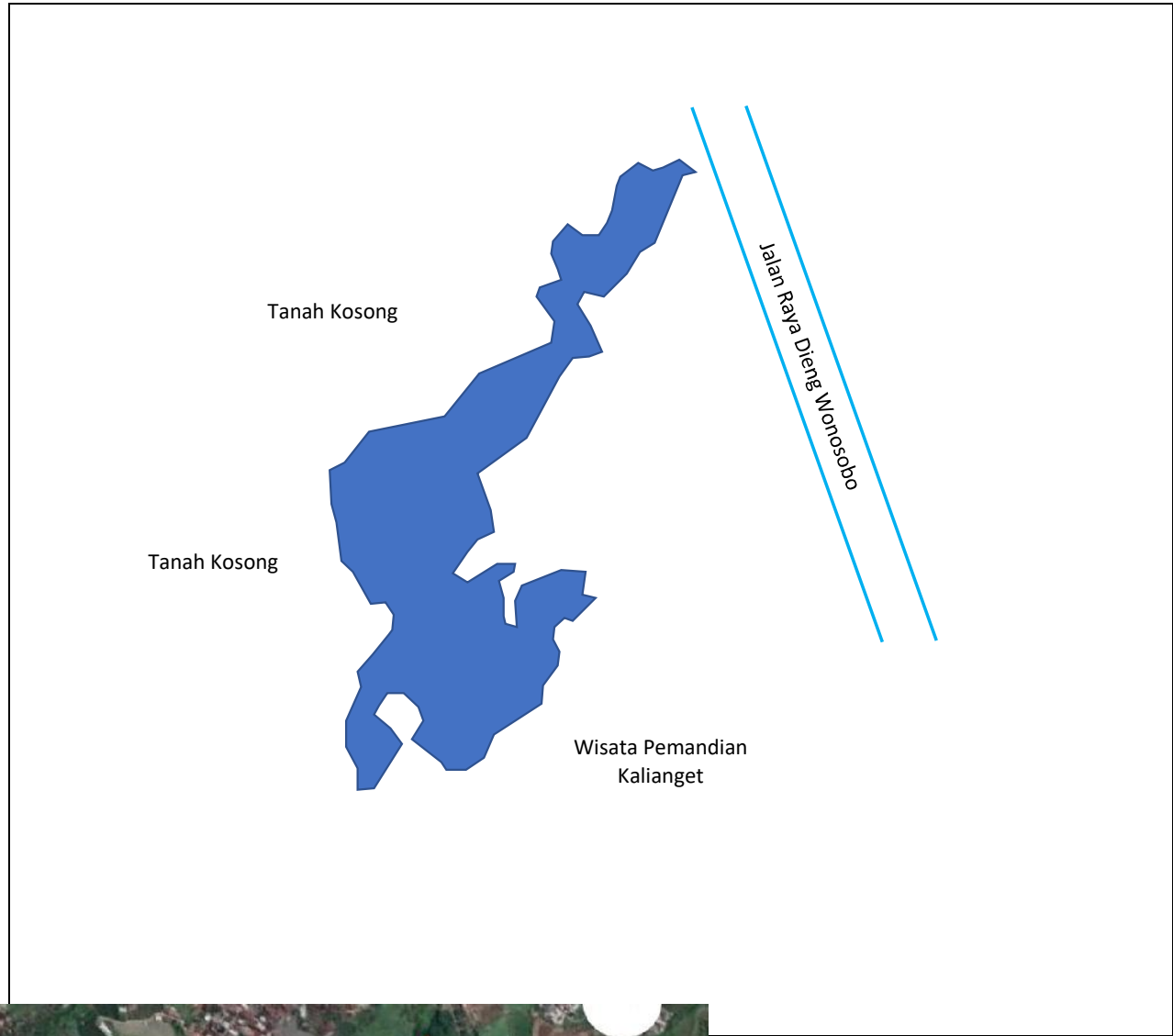
Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan
No. Izin : 2.11.0097
ITS Tower Lantai VII, Ruang 709
Jl. Raya Pasar Minggu KM. 18 Pejaten Timur Pasar Minggu
Jakarta Selatan T + 62 21 22791208, F + 62 21 22791207

TANPA SKALA

LOKASI




7°19'49.4"S 109°54'37.8"E



NOTASI



JUDUL GAMBAR
DENAH TANAH
Tim Kurator PT BLAMBANGAN FOODPACKERS INDONESIA (Dalam Pailit)
LOKASI
Jalan Raya Dieng - Wonosobo, Desa, Andongsili, Kecamatan , Mojo Tengah, Kabupaten, Wonosobo, Provinsi, Jawa Tengah
 KANTOR JASA PENILAI PUBLIK DAMIANUS AMBUR & REKAN <small>Penilai Properti Ijin Depkeu: 2.11.0097 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia</small> Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan No. Izin : 2.11.0097 ITS Tower Lantai VII, Ruang 709 Jl. Raya Pasar Minggu KM. 18 Pejaten Timur Pasar Minggu Jakarta Selatan T + 62 21 22791208, F + 62 21 22791207
TANPA SKALA

