Kantor Jasa Penilai Publik
Tatang Fattah Musthafa
Bidang Jasa : Properti
Nomor Izin Usaha KJPP : 3.23.0083
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Kantor Pusat Malang
Sesuai degan KMK No. : 453/KM.1/2023
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Jalan Sunan Ampel I/16, Dinoyo, Lowokwaru, Malang
Email : kjpptfm@gmail.com

LAPORAN PENILAIAN ASET
INSINYUR MULJADI TRI WANDONO
RUMAH TINGGAL

TERLETAK DI :

Perumahan Taman Pinang Indah Blok GV No. 26,
Kelurahan Lemahputro, Kabupaten Sidoarjo,
Provinsi Jawa Timur

Malang, 1 Agustus 2026

File No. : 00174/3.0083-00/PI/10/0504/1/VIII/2026

Penilaian Properti

Kepada Yth. :

Bapak Akhmad Fikri

Perumahan Krian Indah,

Blok CW No. 04, Desa Kemasan, Kecamatan Krian,

Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur

Dengan hormat,

Memenuhi permintaan Saudara, berdasarkan Surat Persetujuan Jasa Penilaian Properti No. 200701.00-PNR/TFM-MLG/TFM/VI/26 tanggal 20 Juli 2026, kami telah melaksanakan inspeksi dan penilaian properti dengan identifikasi penilai, pemberi tugas, objek penilaian dan penjelasan penilaian sebagai berikut:

1. Identifikasi Status Penilai

Dalam melakukan penilaian ini kami menyatakan sebagai berikut :

a. Penugasan ini dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Tatang Fattah Musthafa berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Izin Penilai Publik No P-1.18.00504 dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 453/KM.1/2023 tanggal 29 September 2023, yang terdaftar dikantor Kantor Malang dan Nomor Izin KJPP 3.23.0083.
b. Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak.
c. Penilai tidak mempunyai benturan atau potensi benturan kepentingan dengan subjek dan atau objek penilaian.
d. Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian.
e. Dalam penugasan penilaian ini, penilai tidak menggunakan bantuan tenaga ahli dari luar.
f. Seluruh penilai, ahli dan staff pelaksana dalam penugasan ini adalah satu kesatuan tim penugasan dibawah koordinator penilai berizin atau penanggungjawab laporan penilaian.

2. Identifikasi Pemberi Tugas

Pemberi tugas adalah Bapak Akhmad Fikri yang beralamat di Perumahan Krian Indah, Blok CW No. 04, Desa Kemasan, Kecamatan Krian, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur.

3. Identifikasi Pengguna Laporan

Laporan hasil penilaian ini akan digunakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo yang beralamat di Jl. Erlangga No.161, Kapasan, Sidokare, Kec. Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur.

4. Identifikasi Objek Penilaian dan Kepemilikan

Objek penilaian adalah rumah tinggal yang terletak di Perumahan Taman Pinang Indah Blok GV No. 26, Kelurahan Lemahputro, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, dengan surat kepemilikan berupa :

- Sertipikat Hak Milik Nomor 00935 atas nama Insinyur MULJADI TRI WANDONO, berdasarkan Gambar Situasi Nomor 5435/1993 seluas 122 m².

Bentuk kepemilikan adalah kepemilikan tunggal.

5. Jenis Mata Uang yang Digunakan

Hasil penilaian dinyatakan dalam mata uang rupiah.

6. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat mengenai Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi dari properti tersebut dengan tujuan untuk dipergunakan dalam kaitannya dengan Lelang.

Penilaian tidak digunakan di luar konteks atau tujuan penilaian tersebut.

7. Dasar Nilai

Dasar Nilai yang digunakan sesuai maksud dan tujuan di atas adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi dengan definisi sebagai berikut:

Nilai Pasar

Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. (SPI 101 butir 3.1).

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. (SPI 102 butir 3.5.b).

8. Tanggal Inspeksi Lapangan

Inspeksi lapangan ke lokasi objek yang dinilai dilaksanakan pada tanggal 22 Juli 2026.

9. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian sebagai tanggal pada saat nilai dinyatakan dan diberlakukan. Tanggal penilaian adalah tanggal 22 Juli 2026.

10. Tingkat Kedalaman Investigasi

Pembatasan dalam melakukan penilaian sebagai berikut :

a. Kami tidak melakukan survei pengukuran secara menyeluruh atas objek yang dinilai. Pemeriksaan batas fisik tanah sesuai dengan dokumen tanah dan luas tanah diasumsikan sesuai.
b. Inspeksi dan laporan tidak dimaksudkan sebagai survei bangunan dan kami mengasumsikan terhadap bagian yang tidak dapat dijangkau tidak ada kerusakan permanen, termasuk karat, lapuk terkena rayap, dan bahaya yang ada, atau teknik dan bahan yang sesuai.
c. Semua tuntutan yang berhubungan dengan opini hukum bila ada telah diabaikan, oleh karena objek yang dinilai ini dianggap berada di bawah hak milik yang sah.
d. Objek yang dinilai dianggap berada di bawah hak kepemilikan dan perijinan yang sah, kami tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya dokumen yang kami terima dari pemberi tugas.
e. Terdapat batasan-batasan dalam pelaksanaan inspeksi.
f. Saat inspeksi di lokasi objek yang dinilai kami tidak dapat masuk ke dalam objek penilaian dikarenakan terkunci, sehingga penilaian dilakukan terbatas (inspeksi hanya dari luar objek penilaian).
g. Inspeksi pendampingan dan batas-batas tanah objek penilaian ditunjukkan oleh Bapak Akhmad Fikri (selaku pemberi tugas).
h. Luas bangunan, spesifikasi dan sarana pelengkap berdasarkan Surat Permohonan Kelengkapan Data dengan Nomor Surat : 220701-SKK/TFM-MLG/VII/26 tanggal 22 Juli 2026 yang salinannya diserahkan kepada kami oleh pemberi tugas dan untuk spesifikasi bangunan aset kami sesuaikan dengan Biaya Unit Terpasang (BUT) yang dibuat oleh MAPPI dengan persetujuan dari Pemberi Tugas. Apabila dikemudian hari ditemukan perbedaan luasan, spesifikasi, ataupun sarana pelengkap dari objek

penilaian maka secara otomatis laporan penilaian ini batal dan harus dilakukan penilaian ulang.

11. Prosedur Penilaian

Prosedur penilaian yang diterapkan sebagai berikut :

a. Definisi penugasan / identifikasi masalah.
b. Pengumpulan dan pemilihan data.
c. Analisis data.
d. Penerapan pendekatan yang digunakan.
e. Pelaporan penilaian.

12. Sifat dan Sumber Informasi yang dapat Diandalkan

Semua informasi dan data (dokumen) yang diberikan oleh Pemberi Tugas dan/atau dari pihak ketiga beserta salinannya adalah sah, benar, lengkap dan telah sesuai dengan kondisi saat ini serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal penilaian. Data-data tersebut dianggap benar dan sesuai aslinya serta digunakan dalam proses penilaian tanpa dilakukan verifikasi;

Data pembanding yang digunakan dapat bersumber dari penawaran di berbagai media masa (media cetak atau elektronik) maupun penjual/pemilik properti, agen properti, BPN, Pejabat setempat dan sumber-sumber lain yang relevan.

Jika informasi atau data yang relevan tidak tersedia, maka terhadap informasi dan atau asumsi yang digunakan diperlukan konfirmasi dan atau persetujuan dari Pemberi Tugas.

13. Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi

Setiap publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan, atau referensi yang dipublikasikan termasuk referensi dalam bentuk apa pun harus mendapatkan persetujuan dari Penanggung Jawab.

14. Asumsi, Asumsi Khusus, Penugasan Khusus atau Penyimpangan dari Standar

a. Kami berasumsi bahwa properti yang kami nilai tidak mempunyai masalah hukum dan bahwa hak kepemilikannya adalah sah dan dapat dipasarkan.
b. Kami berasumsi bahwa properti yang ditunjukkan kepada kami adalah benar merupakan properti dalam penilaian.
c. Berdasarkan surat kebenaran data yang diberikan oleh Bapak Akhmad Fikri, dan aset ditunjukkan oleh Bapak Akhmad Fikri (selaku pemberi tugas) kami berasumsi bahwa properti yang ditunjukkan kepada kami adalah benar merupakan properti dalam penilaian
d. Terdapat batasan-batasan dalam pelaksanaan inspeksi.
e. Saat inspeksi di lokasi objek yang dinilai kami tidak dapat masuk ke dalam objek penilaian dikarenakan terkunci, sehingga penilaian dilakukan terbatas (inspeksi hanya dari luar objek penilaian).

f. Inspeksi pendampingan dan batas-batas tanah objek penilaian ditunjukkan oleh Bapak Akhmad Fikri (selaku pemberi tugas).

15. Identifikasi Kondisi Yang Tidak Pasti dan Kondisi Pembatas

a. Objek yang dinilai dianggap berada di bawah hak kepemilikan dan perijinan yang sah, kami tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya dokumen yang kami terima dari pemberi tugas.
b. Kami mengasumsikan keberadaan properti yang dinilai tidak ada hal-hal yang merusak atau berbahaya atau terjadi kerusakan laten.
c. Objek yang dinilai diasumsikan memiliki penggunaan dan perizinan yang sah dan tidak ada kondisi setempat dan perijinan yang merugikan dan tidak adanya kemungkinan rencana yang merugikan.
d. Laporan hasil penilaian dari penugasan ini untuk maksud dan tujuan yang ditujukan terbatas sesuai dalam laporan ini.
e. Informasi, perkiraan dan pendapat yang kami peroleh dari berbagai sumber, kami anggap merupakan informasi yang dapat dipercaya dan benar.
f. Penilaian ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu (tingginya tingkat ketidakpastian) sebagai akibat dari adanya Pandemi wabah *Covid-19* sehingga pengguna laporan penilaian diminta untuk berhati-hati dalam menentukan relevansi antara hasil penilaian dengan kebutuhannya (terkait penggunaan hasil penilaian), khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi/keuangan.
g. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Apabila pengguna hasil penilaian menemukan kondisi tersebut, disarankan untuk menugaskan Penilai melakukan review terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, Penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.

16. Penilaian dilakukan Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI)

Penilaian dilakukan berdasarkan pada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII - 2018.

17. Laporan Penilaian

Jenis Laporan Penilaian adalah Laporan Penilaian Terinci, dimana laporan secara umum mendeskripsikan informasi secara detil dan komprehensif. (KEPI & SPI Edisi VII-2018, SPI 105 butir 3.2).

Laporan penilaian disusun dalam Bahasa Indonesia dan kami menyampaikan laporan sejumlah 2 (dua) eksemplar, dan memuat laporan sebagai berikut :

a. Deskripsi informasi properti yang dinilai, analisis pasar, pendekatan dan prosedur penilaian yang diterapkan.
b. Pernyataan penilai, asumsi dan syarat pembatas.
c. Foto-foto, gambar situasi tanah, dan peta lokasi.
d. Copy sertipikat tanah.
e. Surat permohonan kelengkapan data

18. Batasan atau Pengecualian atas Tanggung Jawab Kepada Pihak Selain Pemberi Tugas

Penilai tidak memiliki tanggung jawab kepada pihak ketiga, selama tidak menyimpang dari peraturan dan hukum yang berlaku.

19. Pendekatan Penilaian, Metode, dan Alasan Penggunaannya

Dalam penilaian ini kami menggunakan Pendekatan Biaya *(Cost Approach)* untuk penilaian rumah tinggal dengan Metode Biaya Pengganti untuk nilai bangunan dan sarana pelengkap, dengan Metode Ekstraksi untuk penilaian tanah.

Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya *(Cost Approach)* dimana nilai properti dengan mengestimasikan biaya perolehan hak tanah ditambah dengan nilai bangunan dan sarana pelengkap dengan penjelasan sebagai berikut :

a. Pendekatan Biaya

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

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 asset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, risiko atau faktor lainnya. Umumnya aset yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan asset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini, diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan aset alternatif, tergantung pada Dasar Nilai yang diperlukan (KPUP butir 19.0).

Dalam pendekatan ini kami menggunakan istilah Metode Biaya Pengganti.

b. Metode Biaya Pengganti

Biaya Pengganti Baru adalah biaya yang relevan dalam menentukan harga dimana pelaku pasar akan membayar, yang didasarkan pada penggantian aset dengan utilitas yang setara, dan bukan membuat aset yang sama secara fisik. (SPI 106 butir 6.6.b).Biaya pengganti baru kemudian disesuaikan untuk kerusakan fisik dan seluruh bentuk keusangan yang relevan. Setelah penyesuaian tersebut, biaya ini disebut sebagai Biaya Pengganti Terdepresiasi *(Depreciated Replacement Cost)*. (SPI 106 butir 6.6.c).

c. Metode Ekstraksi

Ekstraksi adalah teknik perbandingan tidak langsung (terkadang disebut abstraksi). Teknik ini menghitung estimasi nilai dari pengembangan dengan menerapkan analisis biaya dikurangi depresiasi dan mengekstraksi hasilnya dari harga total properti pembanding. Residu yang dihasilkan adalah indikasi dari nilai tanah. (SPI 2018 Edisi VII 300 butir 5.35.d).

Alasan Penggunaan Pendekatan Penilaian

Alasan penggunaan Pendekatan Biaya dengan pertimbangan bahwa aset merupakan properti residensial yang berupa rumah tinggal, dimana aset bukan termasuk properti yang menghasilkan pendapatan *(income producing property)*, dan informasi yang tersedia untuk penggunaan Pendekatan Biaya.

20. Kesimpulan Nilai

Berdasarkan analisis yang kami lakukan, maka kami berpendapat bahwa nilai atas objek penilaian yang tercantum dalam lingkup penugasan ini pada tanggal 22 Juli 2026 adalah :

——————————— NILAI PASAR Rp797.000.000,- ———————————

(TUJUH RATUS SEMBILAN PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)

———————————NILAI LIKUIDASI Rp478.000.000,- ———————————
–

(EMPAT RATUS TUJUH PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)

Disini kami tegaskan bahwa kami tidak mempunyai suatu kepentingan apapun baik sekarang maupun dimasa depan.

Hormat kami,

Tatang Fattah Musthafa, S.Kom., M.Ak., C.LI., MAPPI (Cert)

Pemimpin

Izin Penilai Publik No. P-1.18.00504

MAPPI No. 14-S-05308

Klasifikasi Penilai Properti (P)

PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai penilai independen, kami yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa :

1. Pernyataan faktual yang dipresentasikan dalam laporan penilaian adalah benar sesuai dengan pemahaman terbaik dari penilai.
2. Analisis dan kesimpulan hanya dibatasi oleh asumsi dan kondisi yang dilaporkan.
3. Penilai tidak mempunyai kepentingan terhadap properti yang dinilai.
4. Imbalan jasa penilai tidak berkaitan dengan hasil penilaian yang dilaporkan.
5. Penilaian dilakukan dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII - 2018.
6. Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan/atau diselenggarakan oleh Asosiasi Penilai yang diakui Pemerintah.
7. Penilai memiliki pemahaman mengenai lokasi dan/atau jenis properti yang dinilai.
8. Penilai telah melakukan inspeksi terhadap properti yang dinilai.
9. Tidak seorangpun, kecuali yang disebutkan dalam laporan penilaian, telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan laporan penilaian.
10. Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap obyek Penilaian pada tanggal penilaian *(cut off date)*.
11. Analisa telah dilakukan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam laporan penilaian.
12. Penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
13. Perkiraan nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan nilai.
14. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisa telah diungkapkan.
15. Kesimpulan nilai telah sesuai dengan asumsi dan kondisi pembatas.
16. Data pasar dalam Laporan Penilaian diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini Penilai dapat dipertanggungjawabkan.

- Penanggung Jawab: Tatang Fattah Musthafa, S.Kom., M.Ak., C.LI., MAPPI (Cert)

Pemimpin

Izin Penilai Publik No. P-1.18.00504

MAPPI No. 14-S-05308

- Reviewer : Hantoro Pribadi
  MAPPI No. 19-P-09788
  No. Reg : RMK – 2021.04066

- Penilai : Moch. Aries
  MAPPI No. 19-P-09031
  No. Reg : RMK - 2021.03949

ASUMSI DAN SYARAT PEMBATAS

1. Bahwa kami tidak mempunyai kepentingan ekonomi terhadap aset yang dinilai dan hasil dari penilaian yang dilakukan.

2. 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 asset 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 asset ini; bila ternyata dokumen tersebut tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya, maka hal tersebut diluar tanggung jawab penilai dan laporan ini dengan sendirinya menjadi tidak berlaku.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Bahwa dalam melakukan penilaian aset ini, kami tidak memeriksa kelengkapan / 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 bersangkutan berkewajiban memeriksa dan memastikan terpenuhinya syarat-syarat tersebut termasuk didalamnya aspek legalitas.

7. Bahwa 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 / penyelidikan atas kepemilikan dan / atau hutang serta keabsahan dokumen-dokumen dari aset yang dinilai, dengan anggapan hak atas harta milik tersebut jelas dan berada dibawah kepemilikan yang sah.
8. Bahwa semua sengketa dalam bentuk perkara pidana maupun perdata (baik didalam maupun diluar Pengadilan) yang berkaitan dengan aset yang dinilai tidak menjadi tanggung jawab kami; dalam penaksiran ini aset yang ditaksir seolah-olah bebas dan bersih dibawah tanggung jawab (milik) Pemberi Tugas.

9. Bahwa Laporan Penilaian ini dianggap sah apabila terdapat cap *(seal)* dan tanda tangan asli dari pihak kami.

10. Bahwa nilai diberikan dalam bentuk satuan rupiah yang didasari pemahaman bahwa pasar properti dimaksud dalam mata uang Rupiah. Untuk itu penggunaan mata uang selain Rupiah dinyatakan tidak berlaku.

11. Bahwa biaya penilaian ditentukan berdasarkan hari – orang *(man-day)* dan bukan ditentukan berdasarkan besarnya nilai yang diberikan dalam Laporan Penilaian.

12. 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.

13. Bahwa jika terdapat bangunan objek penilaian, maka kami mempertimbangkan kondisi visual bangunan dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian – bagian dari aset yang tertutup, tidak terlihat maupun tidak terjangkau, dan kami tidak memberikan jaminan jika terdapat pelapukan rayap, kerusakan serta gangguan lain yang tidak terlihat.

14. Bahwa objek penilaian tidak mengandung dan / atau menggunakan material yang bersifat merusak dan berbahaya.

15. Bahwa jika terdapat bangunan dan sarana pelengkap lainnya sebagai objek penilaian, maka semua bangunan dan sarana pelengkap lainnya tersebut dianggap berada dalam garis tanah tersebut, dan dibangun sesuai dengan peraturan pembangunan daerah yang berlaku, kecuali disebutkan secara khusus.

16. Bahwa gambar, sketsa atau peta yang dilampirkan dalam laporan penilaian ini dimaksudkan untuk membantu pembaca agar mendapatkan gambaran tentang aset yang dinilai.

17. Bahwa jika dikemudian hari ditemukan data baru yang menurut pandangan kami membutuhkan suatu perbaikan pada laporan ini, maka kami berhak untuk melakukan perubahan pada laporan penilaian ini.

18. Kantor Jasa Penilai Publik Tatang Fattah Musthafa bertanggung jawab penuh atas laporan yang dibuat, mempresentasikan laporan terhadap unit pengguna jasa (apabila diperlukan), bersedia memberikan keterangan dan mempertanggungjawabkan laporan hasil penilaian yang dibuat baik kepada bank maupun kepada pihak lain yang berkepentingan. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala resiko yang timbul.

19. Bahwa laporan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan seperti tertulis didalam laporan, serta bersifat rahasia dan ditujukan terbatas kepada Pemberi Tugas. Tanggung jawab berkaitan dengan laporan tersebut hanya terbatas kapada Pemberi Tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggungjawab atas segala resiko yang timbul.

20. Bahwa dilarang menyebarluaskan pernyataan atau isi dari laporan penilaian ini baik secara keseluruhan, sebagian, atau sebagai referensi dari nilai yang terdapat didalamnya, maupun nama dan afiliasi tenaga ahli dari Penilai tanpa persetujuan tertulis dari Kantor Jasa Penilai Publik Tatang Fattah Musthafa berkaitan dengan bentuk dan konteks di mana publikasi tersebut

dilakukan/dimuat; kami tidak bertanggungjawab atas tuntutan dan atau kerugian dari pihak lain dalam bentuk apapun yang ditimbulkan dari rujukan tersebut.

21. Bahwa tanggung jawab Kantor Jasa Penilai Publik Tatang Fattah Musthafa sehubungan dengan jasa yang diberikan dalam Laporan Penilaian ini (terlepas pada tindakan dalam kontrak, kelalaian, atau lain hal) terbatas pada fee yang dibayarkan oleh Pemberi Tugas untuk bagian dari kewajiban jasa atau hasil-hasil pekerjaan yang diberikan. Dalam keadaan apapun, Kantor Jasa Penilai Publik Tatang Fattah Musthafa termasuk didalamnya Pimpinan Rekan, Rekan, dan seluruh Staf 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 hal itu Kantor Jasa Penilai Publik Tatang Fattah Musthafa sebelumnya telah diberitahukan kemungkinan akan terjadinya hal-hal tersebut.

22. Bahwa sebagai Pemberi Tugas harus memberikan ganti rugi dan jaminan dari segala gangguan kepada Kantor Jasa Penilai Publik Tatang Fattah Musthafa dari dan terhadap gugatan, tanggung jawab, biaya dan pengeluaran lainnya (termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya hukum dan waktu yang telah diberikan) ditujukan pada, dibayarkan, atau ditimbulkan oleh hal – hal yang diluar tanggung jawab Kantor Jasa Penilai Publik Tatang Fattah Musthafa.

RINGKASAN PENILAIAN PROPERTI

PERUMAHAN TAMAN PINANG INDAH BLOK GV NO.26, DESA LEMAHPUTRO, KECAMATAN SIDOARJO, KABUPATEN SIDOARJO, PROVINSI JAWA TIMUR

No.	Uraian	Luas (m²)	Indikasi Nilai Pasar (Rp.)	Nilai Pasar (Rp.)	Nilai Likuidasi (Rp.)
1	Tanah	122	500,200,000		
2	Rumat Tinggal dan Sarana Pelengkap	122	296,610,000		
Total				**796,810,000**	**478,165,681**
Pembulatan				**797,000,000**	**478,000,000**

DAFTAR ISI

SURAT PENGANTAR i

PERNYATAAN PENILAI viii

ASUMSI DAN SYARAT PEMBATAS ix

RINGKASAN PENILAIAN PROPERTI xii

DAFTAR ISI xiii

RUMAH TINGGAL YANG TERLETAK DI PERUMAHAN TAMAN PINANG INDAH BLOK GV NO. 26, KELURAHAN LEMAHPUTRO, KABUPATEN SIDOARJO, PROVINSI JAWA TIMUR.

Ringkasan Penilaian Properti 1

1. Analisis Lingkungan 2
2. Analisis Objek Penilaian 3
   - 2.1. Penilaian Tanah 3
   - 2.2. Penilaian Bangunan 3
   - 2.3. Penilaian Sarana Pelengkap 4
   - 2.4. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) 4
3. Data Permintaan Dan Penawaran 5
4. Analisis Pasar 5
   - 4.1. Analisis Pasar Makro 5
   - 4.2. Analisis Pasar Mikro 10
5. Analisis Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik *(Highest and Best Use)* 12
6. Pendekatan Dan Metodologi 13
7. Opini Nilai 15
8. Kesimpulan 15

LAMPIRAN

RINGKASAN PENILAIAN PROPERTI
Insinyur MULJADI TRI WANDONO

Pemberi Tugas	:	Bapak Akhmad Fikri yang beralamat di Perumahan Krian Indah, Blok CW No. 04, Desa Kemasan, Kecamatan Krian, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur.
Pengguna Laporan	:	Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo yang beralamat di Jl. Erlangga No.161, Kapasan, Sidokare, Kec. Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur.
Jenis Objek Penilaian	:	Rumah tinggal
Lokasi Objek Penilaian	:	Perumahan Taman Pinang Indah Blok GV No. 26, Kelurahan Lemahputro, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur.
Luas Tanah	:	122 m²
Luas Bangunan	:	± 122 m²
Legalitas	:	Sertifikat Hak Milik No. 00935
Bentuk Kepemilikan	:	Tunggal
Jenis Laporan	:	Terinci
Tanggal Inspeksi	:	22 Juli 2026
Tanggal Penilaian	:	22 Juli 2026
Tanggal Laporan	:	1 Agustus 2026
Nilai Pasar	:	Rp797.000.000,-
		(Tujuh Ratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Rupiah)
Nilai Likuidasi	:	Rp478.000.000,-
		(Empat Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah)

PENILAIAN

1. Analisis Lingkungan



Objek penilaian merupakan rumah tinggal yang berada di Perumahan Taman Pinang Indah Blok GV No. 26, Kelurahan Lemahputro, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur. Objek penilaian berada di kawasan perumahan yang terletak di Kota Kabupaten Sidoarjo dengan fasilitas umum yang tersedia diantaranya adalah bangunan sekolah, kantor pemerintahan, tempat ibadah dan fasilitas lainnya. Fasilitas lain yang tersedia di lingkungan tersebut adalah jaringan listrik PLN, saluran air dan jaringan telekomunikasi. Daerah objek penilaian tersebut memiliki kepadatan bangunan berkisar 70% - 80%.

Sarana penunjang transportasi terdapat di Jalan Raya Taman Pinang Indah berjarak ± 700 meter ke arah barat. Untuk menuju ke lokasi objek penilaian dapat menggunakan kendaraan pribadi dengan menempuh rute dari Kantor BPJS Ketenagakerjaan Sidoarjo ke arah selatan melalui Jalan Raya Taman Pinang

Indah ± 500 meter terdapat Bundaran belok kiri ke arah timur ± 500 meter terdapat pertigaan belok kanan ke arah selatan melalui Jalan Perumahan Taman Pinang Indah ± 50 meter terdapat pertigaan belok kiri ke arah Selatan ± 50 terdapat pertigaan belok kanan ke arah timur. Lokasi objek penilaian berada di sebelah kiri Jalan menghadap ke arah selatan dengan posisi *hook* tepatnya berada di Perumahan Taman Pinang Indah Blok GV No. 26, Kelurahan Lemahputro, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur.

Lokasi objek penilaian tidak jauh dengan fasilitas umum seperti Stadion Gelora Delta (± 1.500 meter), Suncity Mall (± 2000 meter), Kantor BPJS Ketenagakerjaan Sidoarjo (± 1.300 meter).

2. Analisis Objek Penilaian

2.1. Penilaian Tanah

2.1.1. Legalitas Tanah

Bukti kepemilikan tanah berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagai berikut :

1. Wilayah Penerbitan : Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo
   Nomor Sertipikat : SHM No. 00935
   Nama Pemegang Hak : Insinyur MULJADI TRI WANDONO
   Tanggal Penerbitan : 26 November 1993
   Nomor GS : 5435/1993
   Tanggal GS : 21 Oktober 1993
   Luas Tanah : 122 m²
   Bentuk kepemilikan atas objek penugasan adalah kepemilikan tunggal
   Catatan :
   - *Pemegang Hak Tanggungan an. IMAM ROYANI berdasar Akta Pengalihan Hak Atas Piutang (CESSIE) No. 31 Tanggal 09 Juli 2022 yang dibuat oleh Tri Susilowati, S. H., M.Kn Notaris di Kabupaten Sidoarjo, Terhadap Hak Tanggungan No. 04745/2019.*
   - *Hubungan pemberi tugas Bapak Akhmad Fikri dan Pemegang HT Bapak Imam Royani adalah rekan kerja.*

2.1.2. Bentuk, Keadaan Tanah dan *Geotagging*

Objek penilaian berada di dalam kawasan perumahan dengan batas tanah di sebelah selatan adalah Jalan Lingkungan Perumahan, sedangkan batas sebelah utara dan barat adalah rumah tinggal dan batas sebelah timur adalah Jalan Gang. Bentuk tanah adalah persegi panjang dengan ukuran lebar ± 9 meter dan ukuran panjang ke belakang ± 13 meter. Posisi tanah adalah *hook* menghadap ke arah barat. Lebar jalan depan aset ± 5 meter dengan perkerasan paving *block*.

SCAN ME

Geotagging aset : 7°27'20.9"S 112°42'34.4"E

-7.455797, 112.709551

Berdasarkan keterangan yang kami peroleh di lokasi bahwa objek yang dinilai ini tidak pernah terjadi banjir/genangan. Gambaran selengkapnya dapat dilihat pada gambar situasi tanah dan foto-foto sebagaimana terlampir pula dalam laporan ini.

2.2. Penilaian Bangunan

2.2.1. Legalitas dan Penggunaan Bangunan

Pada saat inspeksi lapangan kami tidak mendapatkan salinan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pemberi Tugas, kami anggap bangunan tersebut berdiri secara sah di atas tanah yang dinilai.
Penggunaan bangunan saat ini adalah sebagai rumah tinggal.

2.2.2. Spesifikasi Bangunan

Pondasi	:	Tapak beton dan batu kali
Struktur	:	Beton bertulang
Dinding	:	Pasangan bata merah diplester dan dicat
Rangka Atap	:	Dak Beton
Atap	:	Dak Beton
Plafon	:	Gypsum
Lantai	:	Keramik
Pintu	:	Pintu kayu panil
Jendela	:	Jendela kaca rangka kayu
Fasilitas	:	Listrik dan air bersih
Jumlah lantai	:	1 (satu) lantai
Luas bangunan	:	± 122 m²
Kondisi	:	Cukup
Catatan	:	

- *Luas bangunan, spesifikasi dan sarana pelengkap berdasarkan Surat Permohonan Kelengkapan Data dengan Nomor Surat : 220701-SKK/TFM-MLG/VII/26 tanggal 22 Juli 2026 yang salinannya diserahkan kepada kami oleh pemberi tugas dan untuk spesifikasi bangunan aset kami sesuaikan dengan Biaya Unit Terpasang (BUT) yang dibuat oleh MAPPI dengan persetujuan dari Pemberi Tugas. Apabila dikemudian hari ditemukan perbedaan luasan, spesifikasi, ataupun sarana pelengkap dari objek penilaian maka secara otomatis laporan penilaian ini batal dan harus dilakukan penilaian ulang*.

2.3. Penilaian Sarana Pelengkap

- Aliran listrik dari PLN sebesar ± 1.300 watt.
- Sumber air bersih dari PDAM.

Catatan :

- *Luas bangunan, spesifikasi dan sarana pelengkap berdasarkan Surat Permohonan Kelengkapan Data dengan Nomor Surat : 220701-SKK/TFM-MLG/VII/26 tanggal 22 Juli 2026 yang salinannya diserahkan kepada kami oleh pemberi tugas dan untuk spesifikasi bangunan aset kami sesuaikan dengan Biaya Unit Terpasang (BUT) yang dibuat oleh MAPPI dengan persetujuan dari Pemberi Tugas. Apabila dikemudian hari ditemukan perbedaan luasan, spesifikasi, ataupun sarana pelengkap dari objek penilaian maka secara otomatis laporan penilaian ini batal dan harus dilakukan penilaian ulang*.

2.4. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Pada saat inspeksi lapangan kami tidak mendapatkan salinan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dari Pemberi Tugas.

3. Data Permintaan dan Penawaran

Data pembanding yang terdapat di sekitar lokasi dan dapat digunakan sebagai dasar penilaian adalah:

Tabel Data Pembanding

Uraian	Data 1	Data 2	Data 3
Lokasi	Perumahan Taman Pinang Indah, Desa Lemahputro, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur	Perumahan Taman Pinang Indah, Desa Lemahputro, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur	Perumahan Taman Pinang Indah, Desa Lemahputro, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur
Jarak dengan objek yang dinilai	± 50 meter kearah timur	± 100 meter kearah utara	± 50 meter kearah barat laut
Titik Koordinat	7°27'21.9"S 112°42'36.2"E -7.456087, 112.710061	7°27'18.2"S 112°42'35.5"E -7.455045,	7°27'19.5"S 112°42'33.5"E -7.455422,

		112.709851	112.709299
Jenis aktiva	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal
Legalitas tanah	SHM	SHM	SHM
Luas tanah	243 m²	198 m²	98 m²
Luas bangunan	± 364 m²	± 145 m²	± 47 m²
Harga Penawaran	Rp3.000.000.000,-	Rp1.500.000.000,-	Rp600.000.000,-

4. Analisis Pasar

4.1. Analisis Pasar Makro

Analisis Pasar Nasional

Produk Domestik Bruto

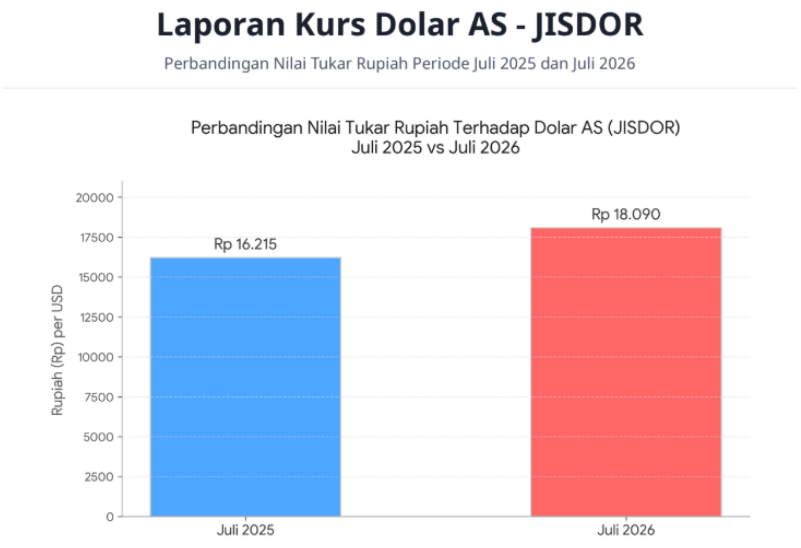
Kondisi ekonomi makro Indonesia pada periode penilaian hingga awal tahun 2026 berdasarkan data resmi terakhir Badan Pusat Statistik tahun 2025 menunjukkan kinerja yang solid dan prospektif. Perekonomian nasional tumbuh stabil pada kisaran ±4,9%–5,1% (year-on-year), didukung oleh kuatnya permintaan domestik, meningkatnya aktivitas produksi, serta kinerja sektor riil yang tetap terjaga, khususnya pada industri pengolahan, perdagangan, dan pertanian. Dari sisi pengeluaran, konsumsi rumah tangga yang dominan serta kontribusi ekspor yang masih positif mencerminkan daya tahan ekonomi yang baik di tengah dinamika global. Stabilitas makro juga tercermin dari tingkat inflasi yang terkendali pada kisaran ±3,0%–3,5% (year-on-year) serta nilai tukar rupiah yang relatif stabil pada kisaran ±Rp16.500–Rp16.800 per USD. Secara spasial, pertumbuhan ekonomi tidak hanya terkonsentrasi di Pulau Jawa, namun juga menunjukkan perkembangan yang semakin kuat di wilayah luar Jawa, khususnya pada sektor berbasis sumber daya dan industri pengolahan.

Kondisi tersebut memberikan sinyal positif terhadap keberlanjutan pertumbuhan ekonomi nasional serta menciptakan iklim yang kondusif bagi investasi dan aktivitas pasar properti. Dengan mempertimbangkan stabilitas fundamental ekonomi tersebut, aset yang dinilai pada umumnya memiliki potensi nilai yang relatif terjaga serta tingkat likuiditas yang memadai, sehingga masih menarik bagi pasar, baik dalam skema transaksi normal maupun dalam kondisi penjualan terbatas (forced sale). Hal ini menjadi faktor pendukung utama dalam penetapan nilai, khususnya dalam konteks penilaian untuk tujuan lelang maupun pengelolaan aset oleh lembaga keuangan.



Kurs Rupiah terhadap Dollar

Berdasarkan data yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia melalui Jakarta Interbank Spot Dollar Rate (JISDOR), nilai tukar rupiah terhadap dolar Amerika Serikat (USD) pada kisaran Juli 2025 berada pada level sekitar Rp16.300–Rp16.500 per USD, sedangkan pada awal Juli 2026 berada pada kisaran Rp17.900–Rp18.000 per USD, dengan nilai JISDOR tanggal 8 Juli 2026 tercatat sebesar Rp18.005 per USD. Pergerakan tersebut menunjukkan adanya pelemahan nilai tukar rupiah sekitar Rp1.500–Rp1.700 per USD, atau sekitar 9%–10% secara tahunan (year-on-year).



Pelemahan nilai tukar rupiah tersebut mencerminkan dinamika perekonomian global yang dipengaruhi oleh berbagai faktor eksternal, antara lain kebijakan suku bunga bank sentral Amerika Serikat (The Fed), ketidakpastian geopolitik, fluktuasi harga komoditas global, serta pergerakan arus modal internasional. Di sisi lain, Bank Indonesia tetap melakukan berbagai langkah stabilisasi melalui kebijakan moneter dan intervensi di pasar valuta asing guna menjaga

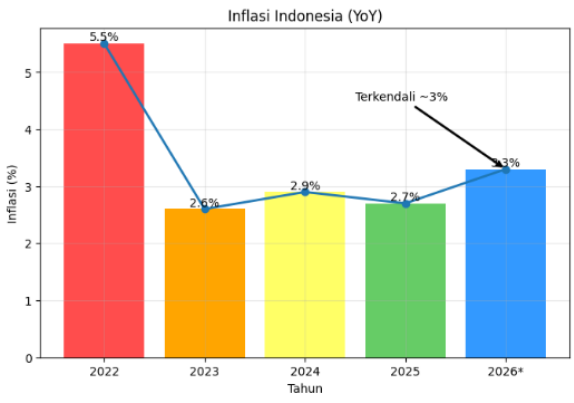
stabilitas nilai tukar dan sistem keuangan nasional. Kondisi tersebut secara tidak langsung dapat memengaruhi struktur biaya pada berbagai sektor usaha, khususnya komponen yang memiliki ketergantungan terhadap barang impor, seperti material konstruksi tertentu, mesin, peralatan teknologi, serta perlengkapan operasional lainnya.

Namun demikian, dari sisi fundamental ekonomi domestik, kondisi perekonomian Indonesia masih menunjukkan ketahanan yang relatif baik. Aktivitas konsumsi rumah tangga, investasi, serta kegiatan sektor riil tetap menjadi penopang pertumbuhan ekonomi nasional, sementara tingkat inflasi masih berada dalam kisaran sasaran Bank Indonesia sehingga daya beli masyarakat relatif tetap terjaga. Kondisi tersebut memberikan dukungan terhadap stabilitas sektor properti meskipun terdapat tekanan pada nilai tukar rupiah.

Dengan mempertimbangkan kombinasi antara pelemahan nilai tukar rupiah yang dipengaruhi oleh faktor eksternal serta fundamental ekonomi domestik yang masih relatif kuat, dampak terhadap nilai pasar properti Rumah tinggal dinilai masih terbatas. Aktivitas pasar properti pada umumnya tetap berjalan dengan tingkat permintaan yang relatif stabil, terutama pada kawasan perkotaan dan kawasan penyangga yang memiliki aksesibilitas dan infrastruktur yang baik.

Dengan demikian, pergerakan nilai tukar rupiah pada periode Juli 2025 hingga Juli 2026 lebih berperan sebagai indikator makroekonomi yang menjadi salah satu pertimbangan dalam analisis penilaian. Meskipun terjadi pelemahan rupiah yang lebih besar dibandingkan periode tahun sebelumnya, kondisi tersebut belum memberikan tekanan yang signifikan terhadap tingkat nilai pasar properti Rumah tinggal pada tanggal penilaian, mengingat permintaan pasar domestik dan kondisi ekonomi nasional masih menunjukkan tingkat ketahanan yang memadai.

Inflasi Indonesia



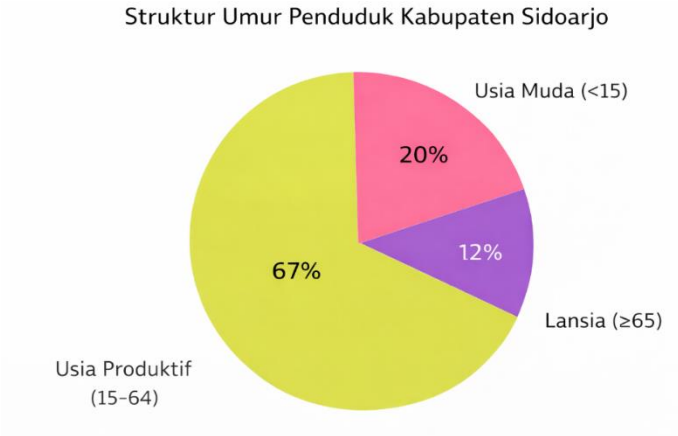
Berdasarkan data yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik, tingkat inflasi Indonesia pada awal tahun 2026 menunjukkan kondisi yang relatif terkendali dan stabil. Secara tahunan (year-on-year), inflasi berada pada kisaran ±3,2%–3,6%, dengan Indeks Harga Konsumen (IHK) yang mencerminkan kenaikan harga umum yang masih berada dalam rentang sasaran pengendalian inflasi nasional. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa tekanan harga, baik dari sisi permintaan

maupun penawaran, masih berada dalam batas yang wajar.

Dari sisi bulanan (month-to-month), inflasi tercatat relatif rendah dan tidak menunjukkan lonjakan yang signifikan, sementara inflasi inti berada pada kisaran sekitar ±2,5%–3,0% (year-on-year). Stabilnya inflasi inti mengindikasikan bahwa tekanan harga yang bersifat fundamental, khususnya yang berkaitan dengan permintaan domestik dan ekspektasi inflasi, masih terjaga. Sejalan dengan kondisi tersebut, Bank Indonesia menerapkan kebijakan moneter secara hati-hati guna menjaga stabilitas harga serta mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Kondisi inflasi yang terkendali tersebut memberikan implikasi positif terhadap nilai pasar properti Rumah tinggal. Stabilitas harga berkontribusi pada terjaganya iklim usaha dan kepastian biaya, yang pada gilirannya mendukung keberlanjutan aktivitas hunian dan kegiatan ekonomi domestik masyarakat. Dalam konteks ini, inflasi yang stabil turut menjaga daya tarik investasi serta pemanfaatan properti Rumah tinggal sebagai aset yang memiliki fungsi tempat tinggal sekaligus instrumen investasi.

Dengan mempertimbangkan kondisi tersebut, tingkat inflasi pada periode penilaian tidak memberikan tekanan signifikan terhadap fluktuasi ekstrem nilai pasar properti Rumah tinggal, melainkan mendukung terbentuknya nilai pasar yang relatif stabil dan wajar sesuai dengan kondisi ekonomi makro yang terkendali. Oleh karena itu, inflasi dalam periode ini dipandang sebagai faktor makro pendukung yang memperkuat asumsi keberlanjutan nilai pasar properti Rumah tinggal pada tanggal penilaian.

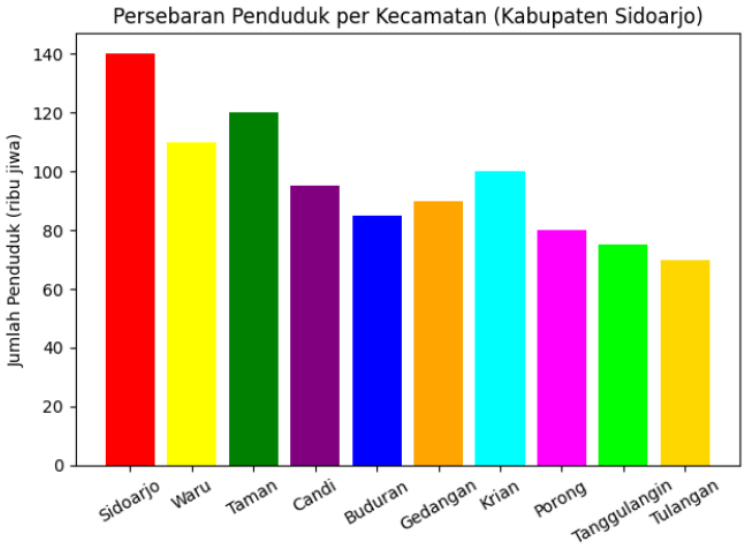


Analisa Pasar Regional

Penduduk

Penduduk merupakan salah satu komponen penting dalam perkembangan wilayah permukiman dan kegiatan ekonomi, termasuk pada kawasan Kabupaten Sidoarjo yang merupakan wilayah dengan karakteristik perpaduan antara kawasan perkotaan dan kawasan penyangga metropolitan yang terus berkembang. Kabupaten ini memiliki peran strategis sebagai bagian dari kawasan Gerbangkertosusila, dengan fungsi sebagai pusat kegiatan industri, perdagangan, jasa, serta logistik, yang didukung oleh ketersediaan infrastruktur yang memadai, aksesibilitas yang baik, serta konektivitas

langsung dengan Kota Surabaya, Gresik, dan Pasuruan. Berdasarkan publikasi Badan Pusat Statistik, jumlah penduduk Kabupaten Sidoarjo berada pada kisaran ±2,1–2,3 juta jiwa, dengan komposisi penduduk laki-laki dan perempuan yang relatif seimbang.



Struktur umur penduduk Kabupaten Sidoarjo didominasi oleh kelompok usia produktif (15–64 tahun) yang mencapai sekitar ±63–68% dari total penduduk, mencerminkan ketersediaan tenaga kerja yang besar serta tingginya aktivitas ekonomi di sektor industri, perdagangan, dan jasa. Kelompok usia muda berada pada kisaran ±23–27%, sementara penduduk usia lanjut berada pada kisaran ±8–11%, yang menunjukkan karakteristik wilayah dengan basis tenaga kerja yang kuat serta potensi pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

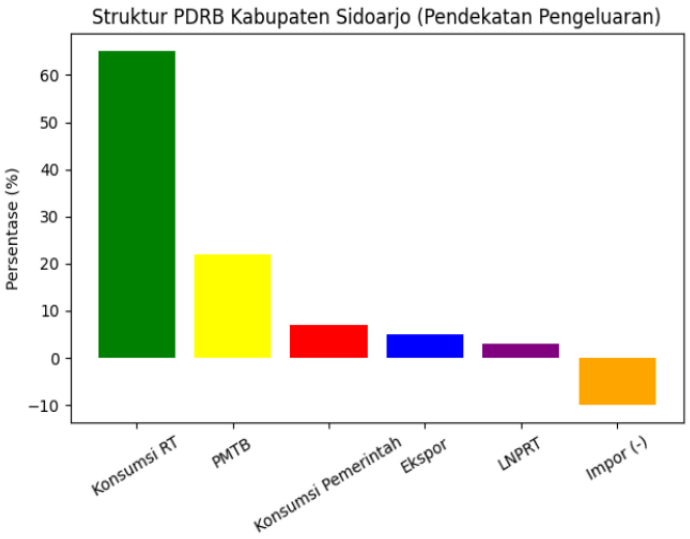
Dari sisi spasial, tingkat kepadatan penduduk di Kabupaten Sidoarjo tergolong tinggi dan bervariasi, dengan konsentrasi kepadatan terbesar berada pada kawasan perkotaan dan wilayah penyangga Kota Surabaya seperti Kecamatan Waru, Taman, dan Sidoarjo. Wilayah-wilayah tersebut berkembang sebagai pusat permukiman padat dengan dukungan akses jalan utama, kawasan industri, serta pusat aktivitas ekonomi. Sementara itu, wilayah pinggiran seperti Krian, Jabon, dan Tarik memiliki kepadatan yang relatif lebih rendah dengan kombinasi penggunaan lahan permukiman dan aktivitas pertanian maupun industri ringan.

Secara keseluruhan, karakteristik kependudukan Kabupaten Sidoarjo menunjukkan basis aktivitas permukiman dan ekonomi yang berkembang pesat, dengan dominasi penduduk usia produktif serta persebaran kepadatan yang terpusat pada kawasan strategis dan koridor ekonomi utama. Kondisi tersebut memberikan dukungan positif terhadap keberlanjutan permintaan serta stabilitas nilai pasar properti, baik untuk hunian maupun properti komersial, khususnya pada kawasan yang memiliki aksesibilitas tinggi dan kedekatan dengan pusat kegiatan ekonomi.

Pendapatan Domestik Bruto Kabupaten Sidoarjo

Perekonomian Kabupaten Sidoarjo, khususnya pada kawasan perkotaan

seperti Kecamatan Taman, Waru, dan Sidoarjo, menunjukkan kondisi yang relatif stabil dan berkembang pasca-pandemi. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kabupaten Sidoarjo, pertumbuhan ekonomi berada pada kisaran ±5–6% per tahun, yang didukung oleh aktivitas konsumsi masyarakat, sektor perdagangan, jasa, serta kontribusi sektor industri pengolahan yang cukup dominan sebagai penopang utama perekonomian daerah.



Dari sisi pengeluaran, struktur ekonomi Kabupaten Sidoarjo didominasi oleh Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga (PK-RT), diikuti oleh Pembentukan Modal Tetap Domestik Bruto (PMTB) yang mencerminkan tingginya aktivitas investasi dan pembangunan, khususnya pada sektor industri, properti, dan infrastruktur. Pengeluaran Konsumsi Pemerintah juga memiliki peran dalam menjaga stabilitas ekonomi melalui belanja daerah, pembangunan fasilitas umum, serta peningkatan pelayanan publik.

Secara umum, struktur PDRB Kabupaten Sidoarjo relatif kuat dengan basis ekonomi pada sektor industri pengolahan, perdagangan, dan jasa, serta didukung oleh tingkat konsumsi masyarakat yang tinggi. Kondisi ini memberikan dukungan terhadap keberlanjutan aktivitas ekonomi daerah serta berpengaruh positif terhadap stabilitas dan permintaan properti, baik hunian maupun komersial, khususnya di kawasan penyangga Kota Surabaya.

4.2. Analisis Pasar Mikro



Kabupaten Sidoarjo sebagai salah satu wilayah di Provinsi Jawa Timur merupakan daerah yang memiliki perkembangan ekonomi yang relatif stabil dan cenderung meningkat dalam beberapa tahun terakhir. Perkembangan tersebut didukung oleh sektor industri pengolahan, perdagangan, jasa, serta kontribusi sektor logistik dan manufaktur yang menjadi penggerak utama perekonomian daerah. Selain itu, posisi Kabupaten Sidoarjo yang terhubung dengan wilayah strategis seperti Kota Surabaya, Kabupaten Gresik, dan Pasuruan turut memperkuat aktivitas ekonomi regional. Dengan dukungan tersebut, Kabupaten Sidoarjo berkembang sebagai salah satu pusat kegiatan ekonomi berbasis industri dan perdagangan di kawasan Gerbangkertosusila. Secara geografis, Kabupaten Sidoarjo terletak pada kisaran 112,5°–112,9° Bujur Timur dan 7,3°–7,5° Lintang Selatan, dengan kondisi topografi relatif datar yang mendukung perkembangan kawasan permukiman dan kegiatan ekonomi.

Secara umum, kawasan permukiman di wilayah perkotaan Kabupaten Sidoarjo berkembang cukup pesat dengan tingkat keteraturan yang baik. Aksesibilitas menuju lokasi objek penilaian tergolong baik karena terhubung dengan jaringan jalan nasional, jalan provinsi, maupun jalan lingkungan yang mendukung mobilitas masyarakat. Akses menuju pusat kegiatan seperti kawasan industri, pusat perdagangan, pusat pemerintahan, fasilitas pendidikan, dan fasilitas umum lainnya relatif mudah dijangkau. Kondisi ini mendukung aktivitas sosial ekonomi masyarakat serta meningkatkan daya tarik kawasan sebagai lokasi hunian.

Dalam melakukan analisis pasar properti pada lokasi objek penilaian, penilai juga memperhatikan ketentuan perencanaan tata ruang yang berlaku di wilayah Kabupaten Sidoarjo, yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 4 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2024–2044 (atau peraturan terbaru yang berlaku), dimana kawasan perkotaan pada umumnya diperuntukkan bagi pengembangan kawasan permukiman, perdagangan, jasa, industri, serta fasilitas umum yang mendukung aktivitas masyarakat.

Berdasarkan kondisi lingkungan, karakteristik kawasan, serta perkembangan ekonomi wilayah, objek penilaian memiliki potensi pasar pada segmen menengah hingga menengah atas. Lokasi objek yang berada dalam kawasan permukiman yang berkembang dengan aksesibilitas yang baik menjadikan properti sejenis cukup diminati, baik untuk kebutuhan hunian maupun investasi. Kondisi pasar pada saat penilaian dilakukan dinilai berada dalam kondisi aktif dan kompetitif, dimana properti sejenis umumnya dipasarkan dengan waktu pemasaran yang relatif lebih cepat berkisar antara 3 (tiga) bulan hingga 6 (enam) bulan, tergantung pada kondisi fisik properti, harga penawaran, serta dinamika pasar properti setempat.

Dari sisi penawaran (supply), properti residensial di Kabupaten Sidoarjo umumnya didominasi oleh rumah tapak baik dalam bentuk pengembangan individu maupun perumahan skala kecil hingga besar. Tidak terdapat indikasi oversupply yang signifikan pada segmen rumah tinggal, mengingat tingginya permintaan yang didorong oleh pertumbuhan penduduk dan aktivitas ekonomi kawasan penyangga Kota Surabaya. Hal ini tercermin dari tingkat serapan pasar yang cukup baik serta stabilitas harga properti di wilayah tersebut.

Berdasarkan pengamatan terhadap transaksi dan penawaran properti sejenis di wilayah sekitar, harga properti residensial di Kabupaten Sidoarjo dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan tren yang relatif meningkat secara moderat hingga signifikan, terutama pada kawasan yang memiliki aksesibilitas tinggi dan dekat dengan pusat kegiatan ekonomi. Kenaikan harga tersebut dipengaruhi oleh perkembangan infrastruktur, pertumbuhan industri, serta meningkatnya kebutuhan hunian di kawasan penyangga Kota Surabaya.

Sejalan dengan itu, pasar properti residensial di Kabupaten Sidoarjo menunjukkan karakteristik yang berbeda antara kawasan perkotaan dan pinggiran. Pada kawasan perkotaan, permintaan properti residensial cenderung tinggi dan didorong oleh kebutuhan hunian yang dekat dengan pusat kegiatan ekonomi, fasilitas umum, serta aksesibilitas yang baik. Properti pada kawasan ini umumnya memiliki tingkat likuiditas yang lebih tinggi dengan rentang harga yang relatif lebih kompetitif. Sementara itu, pada kawasan pinggiran, pasar properti residensial lebih berkembang secara bertahap dengan harga yang relatif lebih terjangkau namun memiliki potensi peningkatan nilai di masa mendatang.

Perbedaan karakteristik tersebut menunjukkan bahwa pasar properti residensial di Kabupaten Sidoarjo masih memiliki potensi pertumbuhan yang berkelanjutan, dimana kawasan perkotaan berperan sebagai pusat pertumbuhan utama, sedangkan kawasan pinggiran mendukung sebagai hinterland yang menyediakan ruang ekspansi permukiman. Dengan demikian, secara keseluruhan kondisi pasar properti residensial dinilai berada dalam kondisi yang stabil dan prospektif serta mendukung terbentuknya nilai pasar properti yang wajar sesuai dengan karakteristik masing-masing lokasi. Dengan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut, pasar properti residensial pada lokasi objek penilaian dinilai memiliki tingkat likuiditas yang baik dengan risiko pasar yang relatif terkendal.

5. Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik *(Highest and Best Use)*

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik *(Highest and Best Use)* didefinisikan sebagai 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. (SPI-KPUP Butir 10.1).

HBU Tanah Dalam Keadaan Terbangun *(HBU As Improved)*

1. Penggunaan Secara Hukum

Berdasarkan pengembangan aset pada saat penilaian dengan status kepemilikan tanah atas objek penilaian ini yaitu Sertifikat Hak Milik No. 00935 dengan total luas tanah 122 meter persegi yang terletak di Perumahan Taman Pinang Indah Blok GV No. 26, Kelurahan Lemahputro, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, serta memperhatikan Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Bagian Wilayah Perkotaan Sidoarjo Tahun 2019–2039, yang mengatur pengembangan pada lokasi objek penilaian, maka diuraikan sebagai berikut :

- **Peruntukan**
  Aset dimaksud dalam penilaian ini merupakan rumah tinggal, peruntukan di wilayah tersebut adalah kawasan perumahan.
- **Koefisien Dasar Bangunan (KDB)**
  Berdasarkan dari informasi yang didapatkan dari dinas terkait, aturan tentang KDB belum diatur secara terperinci.
- **Koefisien Lantai Bangunan (KLB)**
  Berdasarkan dari informasi yang didapatkan dari dinas terkait, aturan tentang KLB belum diatur secara terperinci.

2. Penggunaan Secara Fisik

Dengan memperhatikan luas tanah aset dimaksud telah memenuhi penggunaan yang layak secara fisik, didukung pula dengan bentuk serta struktur tanah yang memadai sehingga dapat dibangun menjadi rumah tinggal.

3. Penggunaan Secara Finansial

Dengan mempertimbangkan penggunaan aset yang secara hukum diijinkan, secara fisik dimungkinkan dan penggunaan ekonomis dari tanah sebagai properti dengan peruntukan kawasan perumahan, serta memperhatikan dari kondisi pasar sekitar, hal tersebut menunjukkan bahwa kondisi aset saat ini memenuhi penggunaan yang layak secara finansial.

4. Penggunaan berdasarkan Nilai Tertinggi

Dengan memperhatikan peruntukan tata kota, legalitas, lokasi, situasi pasar dan pengembangan di sekelilingnya, maka pengembangan sebagai rumah tinggal **mencerminkan** nilai tertinggi.

Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik Properti Setelah Dikembangkan *(Highest and Best Use as Improved)*

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor tersebut di atas, kondisi saat ini memenuhi kelayakan penggunaan tertinggi dan terbaik.

6. Pendekatan dan Metodologi

Dalam penilaian ini kami menggunakan Pendekatan Biaya *(Cost Approach).*

Pendekatan Biaya

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 saat pembelian atau konstruksi.

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, risiko 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 (KPUP butir 17.0).

Pendekatan Biaya untuk Penilaian Real Properti.

Pendekatan Biaya menghasilkan nilai dengan mengestimasi biaya untuk pembelian tanah dan membangun properti baru dengan kegunaan yang sama atau mengadaptasi properti tua untuk penggunaan yang sama tanpa biaya tambahan akibat penundaan. Biaya tanah dikembalikan ke total biaya konstruksi. Untuk properti yang lebih tua, beberapa biaya untuk berbagai bentuk depresiasi yang terjadi (penyusutan fisik; keusangan fungsional atau teknis; dan keusangan ekonomi atau eksternal) dikurangkan untuk mengestimasi indikasi Nilai Pasar. (SPI 300 butir 5.22).

Pada umumnya terdapat tiga metode Pendekatan Biaya:(SPI 106 butir 6.6.a).

1. Metode Biaya Pengganti dikenal juga dengan metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost*/DRC); metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat aset yang serupa dengan utilitas yang setara,

2. Metode Biaya Reproduksi; metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat replika aset, dan

3. Metode Penjumlahan; metode yang menghitung nilai aset dengan menjumlahkan nilai dari setiap bagian komponennya.

Pada penilaian ini Penilai menggunakan Metode Biaya Pengganti/Biaya Pengganti Terdepresiasi *(Depreciated Replacement Cost)* untuk penilaian bangunan dan sarana pelengkap, serta Metode Ekstraksi untuk penilaian tanah.

Metode Biaya Pengganti

Secara umum, Biaya Pengganti Baru adalah biaya yang relevan dalam menentukan harga dimana pelaku pasar akan membayar, yang didasarkan pada penggantian aset dengan utilitas yang setara, dan bukan membuat aset yang sama secara fisik.(SPI 106 butir 6.6.b).

Biaya Pengganti Baru kemudian disesuaikan untuk kerusakan fisik dan seluruh bentuk keusangan yang relevan. Setelah penyesuaian tersebut, biaya ini disebut sebagai Biaya Pengganti Terdepresiasi *(Depreciated Replacement Cost)*. (SPI 106 butir 6.6.c).

Langkah-langkah utama dalam Metode Biaya Pengganti adalah: (SPI 106 butir 6.6.d).

1. Menghitung seluruh biaya yang akan dikeluarkan oleh pelaku pasar tipikal yang akan membuat atau mendapatkan aset yang memberi utilitas setara,
2. Menentukan apakah terdapat depresiasi yang terkait fisik, fungsi dan keusangan eksternal yang berhubungan dengan aset yang dinilai, dan
3. Mengurangkan total depresiasi dari total Biaya Pengganti Baru untuk mendapatkan nilai dari aset.

Biaya Pengganti pada umumnya adalah untuk aset modern yang setara *(modern equivalent asset),* yang memberikan fungsi yang mirip dan utilitas yang setara dengan aset yang dinilai, namun memiliki desain saat ini dan dikonstruksikan atau dibuat menggunakan material dan teknologi saat ini yang efektif dari sisi biaya *(cost effective).*(SPI 106 butir 6.6.e).

Depresiasi/Keusangan

Dalam konteks Pendekatan Biaya, depresiasi merujuk kepada penyesuaian yang diperhitungkan untuk mengestimasi biaya pembuatan aset dengan utilitas yang setara guna merefleksikan dampak terhadap nilai dari berbagai keusangan yang mempengaruhi aset yang dinilai.(SPI 106 butir 6.8.a).

Penyesuaian depresiasi umumnya dipertimbangkan untuk berbagai tipe penyusutan/ keusangan, yang dapat dipisahkan lebih jauh kedalam sub-kategori apabila melakukan penyesuaian:

1. Penyusutan fisik : kehilangan utilitas yang disebabkan oleh kerusakan fisik aset atau komponennya yang berasal dari umur dan penggunaan.
2. Keusangan fungsional : kehilangan utilitas yang berasal dari inefisiensi dari aset yang dinilai dibandingkan dengan penggantinya seperti desain,

spesifikasi, dan teknologi yang sudah ketinggalan jaman.

3. Keusangan eksternal atau ekonomis : kehilangan utilitas yang disebabkan oleh faktor ekonomi, lokasi, atau faktor eksternal lainnya. Keusangan jenis ini dapat berupa temporer atau permanen.

Metode Ekstraksi

Ekstraksi adalah teknik perbandingan tidak langsung (terkadang disebut abstraksi). Teknik ini menghitung estimasi nilai dari pengembangan dengan menerapkan analisis biaya dikurangi depresiasi dan mengekstraksi hasilnya dari harga total properti pembanding. Residu yang dihasilkan adalah indikasi dari nilai tanah. (SPI 2018 Edisi VII 300 butir 5.35.d).

7. Opini Nilai

a. Setelah mempertimbangkan secara seksama atas semua data dan faktor yang ada hubungannya, maka kami berpendapat bahwa nilai dari tanah ini adalah sebagai berikut :

- Indikasi Nilai Pasar Tanah : Rp500.200.000,-

b. Setelah mempertimbangkan secara seksama atas semua data dan faktor yang ada hubungannya, maka kami berpendapat bahwa nilai dari bangunan dan sarana pelengkap ini adalah sebagai berikut :

- Indikasi Nilai Pasar Bangunan dan Sarana Pelengkap : Rp296.610.000,-

8. KESIMPULAN

Berdasarkan hal-hal di atas, maka kami berkesimpulan bahwa Nilai Pasar dari objek penilaian tersebut per tanggal 22 Juli 2026 adalah Rp797.000.000,- (Tujuh Ratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Rupiah) dan Nilai Likuidasi sebesar Rp478.000.000,- (Empat Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah).

LAMPIRAN

- **PETA LOKASI ASET**
- **GAMBAR SITUASI TANAH**
- **FOTO-FOTO ASET**
- **SURAT TUGAS DAN BERITA ACARA INSPEKSI**
- **SURAT PERMOHONAN KELENGKAPAN DATA**
- **LEGALITAS ASET**