LAPORAN AUDIT APPRAISAL
NOMER : PP.SAH - 01.SBY.VII.16.002
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
TAHUN 2016

BIRO ADMINISTRASI, UMUM, DAN KEUANGAN
UNIVERSITAS ISLAM MALANG

LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

Untuk Kepentingan

YAYASAN UNIVERSITAS ISLAM MALANG

Terletak di :

Jalan Mayjen Haryono No. 193,
Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru,
Kota Malang, Provinsi Jawa Timur

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)
SAMSUL HADI • WAHYONO ADI •
HENDRA GUNAWAN & REKAN

Graha eNKa
Jl. Jatipadang V No. 3, Pasar Minggu
Jakarta 12540, Indonesia
Tel. : +62.21. 78843328, 7820045, 78820056
Fax. : +62.21. 78843343
e-mail : admin@kjppsah.co.id
Izin No. : 2.09.0043

Appraisal and Business Consultants

Kantor Jasa Penilai Publik
SAMSUL HADI • WAHYONO ADI • HENDRA GUNAWAN & REKAN
No. Izin Usaha : 2.09.0043, Wilayah Kerja : Indonesia
Bidang Jasa : Properti (P) dan Bisnis (B)
Grha eNKa
Jl. Jatipadang V No. 3, Pasar Minggu, Jakarta 12540
Tel. : +62.21.78843328, 7820045, 7820056, 7801219
Fax. : +62.21.78843343, e-mail : admin@kjppsah.co.id
Cabang : Jakarta (PB)

Nomor : PP.SAH-01.SBY.VII.16.002
Lampiran : 1 (satu) berkas

Jakarta, 15 Juli 2016

Kepada Yth,
KETUA YAYASAN UNIVERSITAS ISLAM MALANG
Jalan Mayjen Haryono No. 193,
Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru
Kota Malang, Provinsi Jawa Timur

Dengan hormat,

Sesuai dengan Surat Penawaran **No. Prop.SAH-01.SBY.I.16.011** tanggal **13 Januari 2016** telah disetujui, kami telah melaksanakan peninjauan serta pemeriksaan atas properti yang ditunjukkan kepada kami sebagai milik dari **Yayasan Universitas Malang,** yang berupa :

- **Tanah dan Bangunan (Universitas),** yang terdiri dari tanah seluas 56.292 meter persegi (dilengkapi dengan 1 dokumen Sertipikat Hak Milik), bangunan dan sarana pelengkap yang terletak di Jalan Mayjen Haryono No. 193, kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur.

Maksud dan tujuan dari penugasan ini adalah guna mengungkapkan dan menyatakan pendapat atas **Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi** dari properti tersebut di atas berdasarkan pemeriksaan yang kami laksanakan pada tanggal **10 Mei dan 13 Juni 2016,** dimana hasil penilaian ini sepanjang pengetahuan kami akan digunakan untuk Keperluan **Penjaminan Hutang** di **PT. Bank Syariah Mandiri** dan oleh karenanya tidak direkomendasikan untuk penggunaan lainnya.

Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil 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, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan **(SPI Edisi VI-2015. 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 berminat menjual, dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual. **(SPI Edisi VI -2015.102 – butir 3.7.1).**

Indikasi Nilai Likuidasi hanya merupakan estimasi awal yang tidak mengikat dan tidak dapat digunakan pada saat terjadi pelepasan kredit macet atau pengambilalihan aset jaminan oleh Bank.

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

- Surat ini yang merupakan hasil dan kesimpulan nilai atas properti yang dinilai.
- Asumsi dan syarat-syarat pembatasan.
- Bagian Pendahuluan yang menguraikan status penilai, pemberi tugas dan pengguna laporan, maksud dan tujuan penilaian, objek penilaian, dasar atau jenis nilai, tanggal inspeksi dan penilaian, tingkat kedalaman investigasi, sifat dan sumber informasi, dan pendekatan penilaian.
- Bagian Laporan Penilaian yang menguraikan properti yang dinilai, ringkasan nilai, deskripsi objek penilaian, analisa pasar serta kesimpulan nilai properti
- Lampiran-lampiran

Dengan menggunakan pendekatan yang lazim digunakan, serta memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Pasar** dan **Indikasi Nilai Likuidasi** dari properti tersebut di atas pada tanggal **13 Juni 2016**, adalah sebagai berikut :

Nilai Pasar

Rp. 332.927.000.000,-

(Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Tujuh Juta Rupiah)

dan

Indikasi Nilai Likuidasi

Rp. 217.498.000.000,-

(Dua Ratus Tujuh Belas Miliar Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah)

Properti di atas dinilai seolah-olah properti sudah dalam keadaan bebas atas segala tanggung jawab atau kewajiban yang muncul dikemudian hari akibat adanya perjanjian hukum dari pemilik, misalnya pengembalian hutang atau pengembalian uang jaminan penyewa dan lain-lain

Hormat kami,
KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP)
SAMSUL HADI, WAHYONO ADI,
HENDRA GUNAWAN & REKAN

SAH & Rekan

Ir. Wahyono Adi, M.Ec Dev., MAPPI (Cert)
Pemimpin Rekan
Izin Penilai No. P-1.09.00180
MAPPI No. 91-S-00179
Klasifikasi Bidang Jasa : Properti (P)

PERNYATAAN PENILAI

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

1. Pernyataan, analisis, opini dan kesimpulan dalam Laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami adalah benar dan akurat.
2. Analisis, opini dan kesimpulan yang dinyatakan dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan didalam Laporan Penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
3. Kami tidak mempunyai k epentingan baik sekarang atau dimasa yang akan datang terhadap properti yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan terhadap pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap properti yang dinilai.
4. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
5. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian *(subsequent events)* yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
6. Penilai telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/ dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
7. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan properti dan /atau jenis industri yang dinilai.
8. Penilai telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut :
   - Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi penilaian, dan tanggal penilaian)
   - Pengumpulan data dan wawancara
   - Analisis data
   - Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan penilaian.
   - Penulisan laporan
9. Penilai dan atau pelaksana inspeksi/surveyor, **Adhi Pamungkas, SE** telah melakukan inspeksi lapangan yang merupakan obyek penilaian.
10. Tidak seorangpun selain yang bertandatangan dibawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam Laporan Penilaian ini.
11. Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta Laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VI-2015.

Nama	Tanda Tangan
Penanggung Jawab : **Nama : Ir. Wahyono Adi, M.Ec Dev., MAPPI (Cert)** Izin Penilai No. P-1.09.00180 MAPPI No. 91-S-00179	.....
Reviewer : **Nama : Budi Setyawan, ST** Izin Penilai No. PS-1.15.00015 MAPPI No. 05-T-01852	.....
Supervisor : **Nama: Rurry Prastiyanto, SE** MAPPI No. 10-T-02625	.....
Penilai : **Nama: Adhi Pamungkas, SE** MAPPI No. 15-P-05901	.....