



Jakarta, 8 Juni 2026

Direksi  
**PT Selamat Sempurna Tbk**  
ADR Tower, Lantai 20  
Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard  
Kamal Muara, Penjaringan  
Jakarta Utara 14470

Dengan hormat,

Hal : File No. 00019/2.0007-00/PI/05/0027/1/VI/2026-SF  
Laporan Ringkas Penilaian Sewa Pasar Ruang Kantor

Menindaklanjuti Surat Perjanjian Kerja No. STH-024/PR.007/SG/II/2026 tanggal 05 Februari 2026, kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik Resmi berdasarkan Izin Usaha No. 2.08.0007 dan Surat Izin Penilai Publik No. PB-1.08.00027 yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia serta Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-38/PJ-1/PM.021/2024 yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan, telah melakukan pemeriksaan dan penilaian terhadap properti tertentu milik **PT Selamat Sempurna Tbk**, dengan tujuan untuk mengungkapkan suatu pendapat mengenai **Nilai Sewa Pasar (“Market Rental Value”)** dari properti tersebut pada tanggal **31 Desember 2025** dari suatu kegiatan usaha yang sedang berjalan (*as going concern*).

## PEMBERI TUGAS

Adapun identitas lengkap dari pemberi tugas adalah sebagai berikut:

Nama : **PT Selamat Sempurna Tbk**  
Kantor Pusat : ADR Tower Lantai 20  
Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kamal Muara,  
Penjaringan, Jakarta Utara 14470  
Telepon : 021 – 3951 8888 (Hunting)  
Fax : 021 – 3951 8880  
E-mail : corporate@adr-group.com  
Bidang Usaha : Suku cadang otomotif

## MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN

Kami mengerti bahwa tujuan diadakannya penilaian ini adalah untuk memberikan **nilai sewa pasar** terhadap ruangan kantor dengan total luas sebesar 1.935,45 m<sup>2</sup> atas **rencana sewa menyewa ruang kantor**.



## PENGGUNA LAPORAN

Sesuai dengan tujuan penilaian, laporan penilaian ini akan digunakan oleh **PT Selamat Sempurna Tbk.**

## URAIAN MENGENAI OBJEK PENILAIAN DAN HAK KEPEMILIKAN

Penilaian ini meliputi penilaian nilai sewa pasar terhadap ruang kantor yang berlokasi di ADR Tower Lantai 20, Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Pantai Indah Kapuk, Kel. Kamal Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, yang dimiliki oleh **PT Selamat Sempurna Tbk** dan yang akan di sewa oleh:

- PT Panata Jaya Mandiri, seluas 470 m<sup>2</sup>
- PT Hydraxle Perkasa, seluas 50 m<sup>2</sup>
- PT Dinamikajaya Bumipersada, seluas 190 m<sup>2</sup>
- PT Prima Honeycomb International, seluas 50 m<sup>2</sup>
- PT Rubberindo Unggul Perkasa, seluas 80 m<sup>2</sup>
- PT Griya Inti Perkasa, seluas 15 m<sup>2</sup>
- PT Adrindo Inti Sarana, seluas 20 m<sup>2</sup>
- PT Propertindo Graha Perkasa, seluas 15 m<sup>2</sup>
- PT Mangatur Dharma, seluas 15 m<sup>2</sup>

## IDENTIFIKASI BENTUK KEPEMILIKAN

Properti yang dinilai terdaftar sebagai milik **PT Selamat Sempurna Tbk**, sesuai dengan dokumen dan informasi yang kami terima, dengan klasifikasi objek adalah **Real Properti**, dengan bentuk **Kepemilikan Tunggal**.

## INDEPENDENSI PENILAI

Dalam penyusunan laporan penilaian properti ini, kami telah bertindak dengan independen tanpa adanya konflik kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak lain yang terafiliasi. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Penilaian ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh hasil penilaian properti yang kami lakukan.

## STATUS PENILAI

Penilaian dilakukan secara objektif dan independen oleh penilai **KJPP Stefanus Tonny Hardi & Rekan** yang memiliki kompetensi. Kami sebagai penilai tidak memiliki benturan kepentingan baik aktual maupun potensial dengan pemberi tugas maupun dengan objek penilaian.



## **BENTURAN KEPENTINGAN**

Kami sebagai penilai tidak memiliki benturan kepentingan baik aktual maupun potensial dengan para pihak yang berkepentingan maupun dengan properti yang dinilai.

## **PEDOMAN PENILAIAN**

Dalam melakukan penilaian ini kami berpedoman pada **Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII – 2018** yang dikeluarkan oleh **Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (“MAPPI”)** dan **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal (“POJK 28”)**.

## **DASAR NILAI YANG DIGUNAKAN**

Dasar nilai yang digunakan dalam penilaian ini adalah **Nilai Sewa Pasar**.

**Nilai Sewa Pasar (“Market Rental Value”)** didefinisikan sebagai perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari penyewaan suatu aset pada tanggal penilaian, antara pemilik yang berminat menyewakan dan penyewa yang berminat menyewa sesuai persyaratan sewa yang layak dalam transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dan tiap-tiap pihak mengetahui, bertindak hati-hati, dan tanpa paksaan (SPI 101 - 3.6).

## **TANGGAL PENILAIAN**

Penilaian properti ini dilakukan per tanggal **31 Desember 2025**.

## **TANGGAL INSPEKSI LAPANGAN**

Sesuai dengan **Kode Etik Penilai Indonesia**, kami telah mengadakan pemeriksaan terhadap properti yang dinilai pada tanggal 31 April 2026 untuk mengetahui kondisi dari properti tersebut dan menyelidiki keadaan pasaran setempat.

## **JENIS MATA UANG YANG DIGUNAKAN**

Mata uang yang digunakan dalam penilaian properti ini adalah **Rupiah**.



## **TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI**

Dalam penilaian ini kami melakukan analisa berdasarkan inspeksi fisik yang dilakukan, akan tetapi tidak melakukan penelitian yang mendalam atas keabsahan dokumen yang akan diterima.

## **SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN**

Sifat dan sumber dari informasi yang relevan akan digunakan didalam proses penilaian, mencakup informasi yang dipublikasi, data riset atau data yang diperoleh dari Pemerintah tanpa diperlukan verifikasi.

## **ASUMSI DAN ASUMSI KHUSUS**

Asumsi dan asumsi khusus yang akan dipakai dalam penilaian adalah:

- Data-data yang diberikan kepada kami adalah benar dan berkaitan dengan objek penilaian, kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
- Hak kepemilikan atas objek penilaian diasumsi baik dapat dipasarkan, dengan kondisi bebas dari semua sita jaminan, batasan, dan keistimewaan.
- Dalam hal informasi kondisi pasar atau tren atau integritas data yang digunakan dalam analisis terbatas, maka akan digunakan Asumsi Khusus.

## **PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN PUBLIKASI**

Peretujuan Penilai harus didapatkan atas setiap publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan.

## **KONDISI PEMBATAS**

Beberapa kondisi pembatas yang lazim dipakai dalam melakukan pekerjaan sebagai penilai adalah :

- Bangunan berdiri diatas 1 (satu) sertifikat HGB dengan total luas 20.250 m<sup>2</sup> meliputi Tower Perkantoran dan Tower Apartemen dan dibangun sesuai dengan rencana tata kota yang ada.
- Dalam penilaian ini, kami menilai ruang kantor berdasarkan surat pemesanan No. 024/SP/VI/2022, No. 025/SP/VI/2022, No. 026/SP/VI/2022, dan No. 027/SP/VI/2022 antara PT Griya Inti Perkasa dan PT Selamat Sempurna Tbk tertanggal 27 Juli 2022.
- Ruang kantor yang dinilai terletak di *high zone* diatas lantai *refuge* meliputi satu lantai seluas 1.935,45 m<sup>2</sup>.



- Grade Perkantoran yang dibangun adalah perkantoran Grade A.
- Data-data yang diberikan kepada kami adalah benar dan berkaitan dengan objek penilaian, dan kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
- Hak kepemilikan atas objek penilaian diasumsikan baik, dapat dipasarkan, dengan kondisi bebas dari semua sita jaminan.
- Kami sebagai Penilai tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan penilaian, oleh karenanya kami tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya.
- Laporan penilaian kami harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja. Laporan ini tidak akan berlaku untuk maksud dan tujuan berbeda.
- Penilai tidak memiliki tanggung jawab kepada pihak ketiga, selama tidak menyimpang dari peraturan dan hukum yang berlaku.
- Penggunaan sebagian atau keseluruhan dari laporan untuk dipublikasikan di media cetak/elektronik harus mendapat persetujuan tertulis dari kami sebagai penilai dan pembuat laporan.
- Penilai dibebaskan dari setiap tuntutan, kewajiban, beban dan biaya yang timbul atau yang terjadi akibat penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan, kesalahan data maupun informasi yang diberikan pemberi tugas sehubungan dengan jasa yang diberikan.
- Apabila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak Pemberi Tugas / Pihak Ketiga, yang disebabkan oleh kekurangsempurnaan ataupun ketidakhati-hatian Penilai dalam melaksanakan penugasan ini, maka tuntutan ganti rugi kepada Penilai adalah tidak melebihi dari *fee* penugasan ini.
- Apabila di kemudian hari ada permintaan dari pihak manapun yang bukan diakibatkan oleh kesalahan Penilai dan/atau Penilai harus memberikan keterangan atau memenuhi panggilan pihak berwajib, maka biaya yang ditimbulkan akan ditagihkan kepada Pemberi Tugas sesuai dengan biaya tenaga penilai yang diperlukan.

## URAIAN PROSES PENILAIAN

Sesuai dengan tujuan dan cakupan penilaian, maka proses penilaian yang kami lakukan meliputi :

- Identifikasi masalah;
- Analisa pendahuluan dan pengumpulan data;
- Inspeksi ke lokasi di mana properti berada;
- Wawancara dengan pihak-pihak terkait dengan penilaian;
- Verifikasi data dan informasi yang terkumpul;
- Penerapan pendekatan penilaian;
- Pembuatan laporan penilaian.



## LAPORAN PENILAIAN

Laporan kami terdiri dari :

- Surat ini yang berisi ringkasan dari hasil penyelidikan-penyelidikan kami;
- Pernyataan Penilai;
- Asumsi-asumsi dan syarat-syarat yang membatasi;
- Laporan Penilaian Properti yang berisikan uraian tentang properti yang dinilai, termasuk surat-surat bukti kepemilikannya, pendekatan penilaian yang digunakan dan hasil penilaian dari masing-masing pendekatan penilaian dan rekonsiliasinya untuk mendapatkan Nilai Sewa Pasar dari properti yang dinilai;
- Gambar situasi tanah dan bangunan;
- Foto-foto properti yang dinilai;
- Peta Wilayah yang menunjukkan letak properti yang dinilai.

## PENDEKATAN DAN METODE PENILAIAN

Didalam melakukan penilaian ini kami memakai **Pendekatan Pasar (*Market Approach*) dengan Metode Perbandingan Data Pasar.**

Pendekatan ini kami gunakan untuk melakukan penilaian properti berupa ruang kantor, yang bukan merupakan properti khusus dan memiliki data pasar sebagai pembanding, dengan cara membandingkan beberapa transaksi sewa menyewa dari properti yang ada dengan properti yang dinilai. Dengan memperkecil jumlah pembanding yang ada maka akhirnya dapat ditarik kesimpulan. Hal ini dilakukan dengan menyesuaikan perbedaan-perbedaan diantara properti yang dinilai dengan harga sewa yang ada, dan catatan-catatan harga sewa yang dapat dipakai sebagai dasar perbandingan.

## KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN

Kami tidak menemukan adanya kejadian penting setelah tanggal penilaian yang berpengaruh terhadap hasil penilaian.

## KOMPETENSI PENILAI

Penilaian ini dilakukan oleh Penilai Publik dari KJPP Stefanus Tonny Hardi & Rekan yang mempunyai kompetensi untuk melakukan penilaian ini, sesuai dengan Izin Penilai Publik Bidang Properti dan Bisnis No. : PB-1.08.00027 yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan dan STTD PPPM-OJK Bidang Properti dan Bisnis No. : STTD.PPB-38/PJ-1/PM.021/2024, yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.



## KESIMPULAN PENILAIAN

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan pokok dan faktor-faktor lain yang ada hubungannya dengan penilaian ini, maka menurut pendapat kami nilai sewa pasar dari ruang kantor ini seluas **1.935,45 m<sup>2</sup>** adalah sebesar **Rp280.000,-/m<sup>2</sup>/bulan** atau setara dengan **Rp6.503.112.000,- per tahun (Enam Milliar Lima Ratus Tiga Juta Seratus Dua Belas Ribu Rupiah per tahun)** menggambarkan **Nilai Sewa Pasar** properti dari suatu kegiatan usaha yang sedang berjalan (*as going concern*) yang dinilai pada tanggal **31 Desember 2025**, dengan berpedoman pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang terlampir dalam laporan ini.

Laporan secara lengkap dapat dilihat pada File No. 00019/2.0007 00/PI/05/0027/1/VI/2026 tanggal 8 Juni 2026.

### Catatan:

Nilai sewa pasar ini belum termasuk tagihan listrik, biaya *service charge*, *sinking fund* dan biaya iuran pengelolaan lingkungan.

Dalam penilaian properti ini kami asumsikan bahwa surat-surat yang berhubungan dengan properti ini adalah baik, dapat diperjual belikan, dan bebas dari sengketa atau ikatan-ikatan lainnya.

Kami tidak melakukan penyelidikan dan juga tidak merupakan tanggung jawab kami jika ada persoalan-persoalan yang berhubungan dengan hak milik atau hutang/kerugian atas properti yang dinilai tersebut.

Disini kami tegaskan bahwa kami tidak akan menarik keuntungan, baik sekarang maupun di masa yang akan datang, dari properti yang dinilai atau dari nilai yang diperoleh.

Hormat kami,

**KJPP Stefanus Tonny Hardi & Rekan**



**Stefanus Gunadi W, SCV, MBA Appraisal, MAPPI (Cert)**

**Pimpinan Rekan**

Izin Penilai Publik Bidang Properti dan Bisnis No.: PB-1.08.00027

Anggota MAPPI No.: 81 – S – 00003

STTD PPPM-OJK Bidang Properti dan Bisnis No.: STTD.PPB-38/PJ-1/PM.021/2024