

Laporan No. 00162/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024

File No. 049.5/IDR/DO.2/AL/VI/2024

**LAPORAN PENILAIAN PROPERTI
TANAH KOSONG SERTA TANAH DAN BANGUNAN
EDDY HARTONO**

yang berada di Komplek ADR dan Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya,
Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

Nama Pemberi Tugas : **PT SELAMAT SEMPURNA Tbk**

Wakil Pemberi Tugas : **1. Bapak Ang Andri Pribadi**

2. Bapak Jacob Djailani

**KJPP ISKANDAR DAN REKAN
JAKARTA
2024**



Kantor Jasa Penilai Publik
ISKANDAR DAN REKAN
Registered Property & Business Valuer
Wilayah Kerja Seluruh Indonesia
Izin Usaha KJPP No. 2.13.0118

CERTIFICATE OF APPRAISAL

Laporan No. 00162/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024

Jakarta, 07 Juni 2024

File No. 049.5/IDR/DO.2/AL/VI/2024

Kepada Yth,
PT SELAMAT SEMPURNA Tbk
Jalan Kapuk Kamal 88
Kamal Muara, Penjaringan
Jakarta Utara, DKI Jakarta

Dengan hormat,

Perihal : Laporan Penilaian Properti Tanah Kosong serta Tanah dan Bangunan Eddy Hartono

Kami telah mengadakan peninjauan serta pemeriksaan atas properti tertentu yang mengidentifikasi jenis properti dan menunjukkan lokasinya dari Pemberi Tugas, guna mengungkapkan suatu pendapat atas nilai ekonomis dari properti tersebut yang akan dipergunakan untuk tujuan **Jual – Beli (Transfer of Ownership)**.

Laporan penilaian ini meliputi penilaian atas properti yang berupa :

Properti #1 Tanah Kosong yang terletak di Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

Properti #2 Tanah dan Bangunan Eks. Rumah Tinggal yang terletak di Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan hasil analisis yang telah dilakukan serta pendekatan penilaian yang digunakan, maka kami berpendapat bahwa nilai properti tersebut pada tanggal **31 Desember 2023** adalah:

Nilai Pasar :

Rp. 4.730.000.000,-

(EMPAT MILIAR TUJUH RATUS TIGA PULUH JUTA RUPIAH)

Hasil penilaian ini untuk dipergunakan sesuai dengan tujuan penggunaan laporan penilaian, dan kami tidak mengambil tanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan atas penggunaan laporan ini yang bertentangan dengan komentar, penjelasan, asumsi dan kondisi pembatas yang tercantum di dalam laporan ini.

Sertifikat Penilaian (*Certificate of Appraisal*) ini merupakan bagian yang tidak terpisah (*integral*) dari laporan penilaian.

Hormat kami,

KJPP ISKANDAR DAN REKAN

Radithe Pramudito, SE, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Rekan

Penilai Properti/Aset dan Bisnis
MAPPI No. 10-S-02670
RMK-2017.00316
NIPP Menkeu No. P-1. 13.00355
STTD OJK No. STTD.PPB-33/PJ-1/PM.02/2023

41663

**SURAT REPRESENTASI
(REPRESENTATION LETTER)**

Jakarta, 01 Februari 2024

Kepada Yth,

KJPP ISKANDAR DAN REKAN

Graha IDR, Komplek Rukan Malaka Country Estate
Jalan Malaka Merah II No. 5-6, Pondok Kopi
Jakarta Timur

u.p. Bapak Radithe Pramudito, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)
Rekan

Dengan Hormat,

Perihal: Surat Pernyataan atas Penilaian Properti dan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi Pembelian Tanah Kosong serta Tanah dan Bangunan milik EDDY HARTONO oleh PT SELAMAT SEMPURNA Tbk yang dibuat sesuai dengan Proposal/Kontrak Perjanjian Kerja No. 023.1/IDR/DO.2/Pr-BFO/II/2024 tanggal 01 Februari 2024 dan Adendumnya (jika ada)

Kami PT SELAMAT SEMPURNA Tbk selaku Pemberi Tugas telah menugaskan KJPP ISKANDAR DAN REKAN (selanjutnya disebut IDR) untuk melakukan penilaian dan membuat laporan penilaian yang ditujukan kepada PT SELAMAT SEMPURNA Tbk untuk Pengguna Laporan PT SELAMAT SEMPURNA Tbk dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Sesuai dengan perihal tersebut di atas, dengan diterbitkannya laporan penilaian, dengan ini kami menyatakan:

- a. Bahwa seluruh informasi dan pernyataan baik secara lisan maupun tulisan serta dokumen baik dalam bentuk asli, *copy* dan/atau salinan antara lain identifikasi jenis properti dan penunjukan lokasi yang kami sampaikan kepada IDR yang kemudian dituangkan dalam bentuk laporan adalah benar-benar berasal dari kami akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya serta tidak mengalami perubahan lagi sampai dengan dikeluarkannya laporan tersebut.
- b. Bahwa atas isi dan segala sesuatu yang terdapat dalam laporan tersebut kami, memberikan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada IDR termasuk di dalamnya anggota Rekan (*Partner*) dan seluruh staf yang ada dari tuntutan kerugian harta, gugatan dan tanggung jawab dalam bentuk apapun juga baik secara sendiri-sendiri maupun institusi yang timbul secara langsung maupun tidak langsung oleh karena laporan penyampaian informasi atas dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan baik dalam bentuk asli, *copy* dan/atau salinan dari kami.
- c. Bahwa apabila kami memberikan konfirmasi yang tidak benar baik secara lisan maupun tertulis maka IDR tidak bertanggung jawab atas laporan yang diterbitkan.
- d. Bahwa laporan yang diberikan oleh IDR kepada kami bersifat rahasia dan diperuntukan oleh dan antara pihak-pihak yang terkait dan/atau mempunyai kepentingan di dalamnya berikut Kontrak.

Demikian pernyataan dari kami atas dikeluarkannya laporan tersebut oleh IDR.

Pemberi Tugas menjamin bahwa orang yang berwenang dan sah mewakili Pemberi Tugas dalam menandatangani surat pernyataan ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar Pemberi Tugas.

Hormat kami,
Pemberi Tugas,
PT SELAMAT SEMPURNA Tbk



Nama : Ang Andri Pribadi
Jabatan : Direktur
Tanggal : 7 Maret 2024



Laporan No. 00162/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024

Jakarta, 07 Juni 2024

File No. 049.5/IDR/DO.2/AL/VI/2024

Kepada Yth,

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk

Jalan Kapuk Kamal 88

Kamal Muara, Penjaringan

Jakarta Utara, DKI Jakarta

Dengan Hormat,

**Perihal : Laporan Penilaian Properti Tanah Kosong serta Tanah dan Bangunan
Eddy Hartono**

Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan (IDR atau Penilai atau Kami) telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 772/KM.1/2013 tanggal 12 November 2013 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S-774/PM.25/2013 tanggal 27 November 2013 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal yang telah dilakukan pendaftaran ulang dengan No. STTD.PPB-33/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 06 Juli 2023 sebagai Penilai Properti/Aset dan Bisnis di Pasar Modal.

Sesuai dengan penugasan yang diterima, IDR telah melakukan penilaian properti, sebagaimana diuraikan dalam laporan ini.

1. Status Penilai

Penilai adalah IDR yang telah memperoleh izin Penilai dari Menteri Keuangan yang dalam menjalankan tugas profesinya dilaksanakan oleh para Penilai di bawah naungan IDR.

Para Penilai menjalankan tugas masing-masing sesuai dengan tanggung jawabnya di bawah koordinasi Penilai berizin yang menandatangani laporan. Seluruh Penilai, Ahli dan Staf Pelaksana yang bertanda tangan dalam laporan ini adalah satu kesatuan tim dalam penugasan penilaian.

Tanggung jawab Penilai sebagai individu dipisahkan dari Penilai sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan tanggung jawab Penilai sebagai individu tidak menjadi tanggung jawab KJPP secara keseluruhan.

Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak serta tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan subjek dan/atau objek penilaian.

Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian dan dapat menggunakan bantuan tenaga ahli/profesional di luar IDR sesuai dengan kebutuhan penugasan dengan seizin dari Pemberi Tugas.

2. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

2.1. Pemberi Tugas

Nama Pemberi Tugas	:	PT SELAMAT SEMPURNA Tbk Diwakili oleh: Bapak Ang Andri Pribadi
Bidang Usaha	:	Produksi Suku Cadang Otomotif dan Mesin Industri
Alamat	:	Jalan Kapuk Kamal 88, Kamal Muara, Penjaringan Jakarta Utara, DKI Jakarta 14470
Nomor Telepon/Fax	:	(021) 6610033
Email/Website	:	lidiana.widjojo@adr-group.com / www.smsm.co.id

P



2.2. Pengguna Laporan

Pengguna laporan penilaian adalah PT SELAMAT SEMPURNA Tbk dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

3. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud penilaian adalah untuk memberikan opini independen atas Nilai Pasar untuk setiap properti objek penilaian dengan tujuan penilaian untuk **Jual-Beli (Transfer of Ownership)**.

4. Dasar Penugasan

Penugasan berdasarkan proposal/kontrak perjanjian kerja yang telah disepakati bersama antara PT SELAMAT SEMPURNA Tbk (Pemberi Tugas) dengan IDR (Penerima Tugas) No. 023.1/IDR/DO.2/Pr-BFO/II/2024 tanggal 01 Februari 2024 yang telah disetujui oleh Pemberi Tugas sehingga sesuai dengan laporan ini.

5. Objek Penilaian dan Hak Kepemilikan

Identifikasi jenis properti dan penunjukan lokasi objek penilaian berasal dari Pemberi Tugas.

Nilai dari suatu aset dalam penggunaannya sering tergantung kepada aset lainnya, oleh karena itu dalam penilaian perlu ditetapkan unit penilaian (agregasi) yang merupakan keterkaitan atau hubungan objek penilaian dengan aset lainnya yang dapat memengaruhi nilai objek penilaian.

Penggunaan aset menunjukkan adanya manfaat dari aset dan nilai aset dicerminkan oleh manfaatnya yang secara ekonomis diungkapkan dalam satuan mata uang (Rupiah, USD, dll).

Manfaat dari aset sangat tergantung dari hubungannya dengan aset lain dan hubungan tersebut sangat menentukan nilai ekonomis aset. Dengan demikian, nilai ekonomis aset objek penilaian sangat tergantung dari agregasi aset objek penilaian.

Penilai mengidentifikasi hubungan aset objek penilaian dengan aset lain berdasarkan kondisi objektif penggunaan aset objek penilaian.

Agregasi objek penilaian terhadap hubungan dengan aset lain berdasarkan hasil identifikasi adalah sebagai berikut:

No.	Objek Penilaian	Lokasi	Identifikasi Hubungan dengan Aset Lain	Unit Penilaian (Agregasi)
1	Tanah Kosong	Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Objek penilaian tidak berhubungan dengan aset lain.	Objek penilaian dinilai secara individual sebagai aset tunggal
2	Tanah dan Bangunan Eks. Rumah Tinggal	Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Objek penilaian tidak berhubungan dengan aset lain.	Objek penilaian dinilai secara individual sebagai aset tunggal.

Rincian jumlah/volume satuan serta bentuk hak dan status kepemilikan dan klasifikasi aset setiap objek penilaian disajikan dalam laporan setiap properti objek penilaian.

Sifat hubungan kepemilikan setiap objek penilaian dengan Pemberi Tugas disajikan dalam laporan setiap properti objek penilaian.

6. Tanggal Penilaian (Cut-Off Date)

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal laporan keuangan terakhir yaitu per tanggal 31 Desember 2023 dan inspeksi dilakukan pada tanggal 22 Maret 2024.

f



Diasumsikan sejak tanggal penilaian hingga tanggal inspeksi tidak ada perubahan lingkungan sekitar dan kondisi properti termasuk kondisi hunian dan penggunaannya.

7. Jenis Mata Uang

Jenis mata uang yang digunakan dalam penilaian ini disajikan dalam Rupiah.

8. Dasar Nilai

Dasar nilai adalah suatu pernyataan dari asumsi pengukuran.

Dasar nilai dapat masuk dalam salah satu dari tiga kategori utama:

- a. Menunjukkan harga yang paling mungkin dapat dicapai dalam hipotesis pertukaran di pasar bebas dan terbuka.
- b. Menunjukkan manfaat yang diperoleh seseorang atau suatu entitas atas kepemilikan suatu aset
- c. Menunjukkan harga yang layak disepakati antara dua pihak tertentu untuk pertukaran suatu aset.

Dasar nilai yang digunakan harus sesuai dengan tujuan penilaian, jika terdapat penyimpangan akan diungkapkan dalam laporan.

Dasar nilai yang digunakan adalah Nilai Pasar.

9. Definisi dan Istilah

Definisi dan istilah-istilah yang digunakan adalah:

Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu (*specific interest*) atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya. Oleh karena itu, kita wajib memperhatikan konsep hukum dari properti yang meliputi segala sesuatu yang merupakan konsep kepemilikan atau hak dan kepentingan yang bernilai, berbentuk benda atau bukan (*corporeal or non corporeal*), berwujud atau tidak berwujud, dapat dilihat atau tidak, yang memiliki nilai tukar atau yang dapat membentuk kekayaan. (SPI Edisi VII, KPUP Butir 2.2).

Aset Operasional adalah aset yang digunakan dalam operasional perusahaan yang digunakan secara berkelanjutan (Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 Pasal 1 Angka 12).

Aset Non Operasional adalah aset yang terpisahkan dari operasional perusahaan yang terdiri atas aset yang akan dipakai pada masa yang akan datang, aset surplus, atau aset investasi (Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 Pasal 1 Angka 13).

Harga adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan untuk suatu aset. Karena kemampuan keuangan, motivasi atau kepentingan khusus dari pembeli atau penjual, harga yang dibayarkan mungkin berbeda dengan nilai dari aset tersebut berdasarkan anggapan pihak lain (SPI Edisi VII, KPUP Butir 4.2).

Biaya adalah sejumlah uang yang diperlukan untuk memperoleh atau menciptakan suatu aset. Ketika aset telah diperoleh atau diciptakan biaya merupakan suatu fakta. Harga berhubungan dengan biaya, karena harga yang dibayar untuk suatu aset menjadi biaya bagi pembeli (SPI Edisi VII, KPUP Butir 4.3).

Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Aset diartikan juga sebagai barang dan jasa. Nilai dalam pertukaran adalah suatu harga hipotesis, dimana hipotesis dari nilai diestimasi dan ditentukan oleh tujuan penilaian pada waktu tertentu. Nilai bagi pemilik adalah suatu estimasi dari manfaat yang akan diperoleh pihak tertentu atas suatu kepemilikan atau dikenal juga sebagai Nilai dalam Penggunaan (SPI Edisi VII, KPUP Butir 4.4).

Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran pada tanggal penilaian (Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 Pasal 1 Angka 6).



Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar 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 (Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 Pasal 1 Angka 7).

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 Edisi VII, SPI 101 Butir 3.1).

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 diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut (SPI Edisi VII, SPI KPUP Butir 10.1).

Tenaga Ahli adalah orang yang mempunyai keahlian dan kualifikasi pada suatu bidang tertentu di luar ruang lingkup kegiatan penilaian dan tidak bekerja pada kantor jasa penilai publik (Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 Pasal 1 Angka 26).

Pemberi Tugas adalah orang atau badan yang memberi instruksi kepada Penilai termasuk di dalamnya direksi perusahaan atau pejabatnya, atau penasihat profesionalnya, *contact person* ataupun yang ditugaskan mewakilinya.

10. Ruang Lingkup Penilaian

Ruang lingkup penilaian mencakup:

- a. Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi penilaian dan tanggal penilaian),
- b. Pengumpulan data dan wawancara,
- c. Analisis data,
- d. Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan penilaian,
- e. Penulisan laporan.

11. Tingkat Kedalaman Investigasi

- a. Informasi status hak objek penilaian sesuai dengan dokumen bukti hak kepemilikan yang diperoleh dari Pemberi Tugas dan Penilai tidak melakukan penyelidikan atas keabsahan dokumen-dokumen tersebut.
- b. Untuk tujuan penilaian tersebut, tidak ada pembatasan dalam melakukan inspeksi, pemeriksaan, perhitungan dan analisis dalam penilaian. Jika terdapat pembatasan akan diungkapkan dalam laporan penilaian. Penilai mempertimbangkan kondisi objek penilaian, namun demikian Penilai tidak berkewajiban untuk memeriksa bagian-bagian yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat terjangkau, selain itu Penilai tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan rayap, gangguan lainnya atau kerusakan lain yang tidak terlihat. Kondisi-kondisi yang tidak wajar yang tersembunyi yang membuat efek negatif terhadap nilai tidak menjadi tanggung jawab Penilai.
- c. Informasi luas tapak, luas bangunan dan pengembangan lainnya diperoleh dari Pemberi Tugas dan dapat diverifikasi oleh Penilai yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas.
- d. Informasi spesifikasi, kondisi bangunan dan pengembangan lainnya diperoleh dari Pemberi Tugas dan dapat diverifikasi oleh Penilai yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas.



- e. Informasi mengenai jenis, spesifikasi dan ada/tidaknya utilitas bangunan diperoleh dari Pemberi Tugas dan dapat diverifikasi oleh Penilai yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas.
 - f. Informasi mengenai kondisi (daya dukung) tanah dan pondasi (yang relevan) diperoleh dari Pemberi Tugas dan dapat diverifikasi oleh Penilai namun apabila tidak terlihat dan tidak dapat diverifikasi maka sesuai yang diinformasikan oleh Pemberi Tugas.
 - g. Informasi ada atau tidaknya potensi risiko lingkungan baik aktual maupun potensial yang dapat memengaruhi hasil penilaian diperoleh dari Pemberi Tugas dan dapat diverifikasi oleh Penilai yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas, apabila tidak terlihat dan tidak dapat diverifikasi maka sesuai yang diinformasikan oleh Pemberi Tugas.
 - h. Informasi mengenai ketentuan tata ruang diperoleh dari Dinas terkait atau dari pengamatan lingkungan sekitar yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas.
 - i. Data pasar cukup tersedia dan dapat diverifikasi oleh Penilai yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas.
 - j. Penilaian berdasarkan unit penilaian (agregasi) dan/atau berdasarkan kelompok fisik sesuai daya gunanya dan merupakan satu kesatuan lengkap.
 - k. Apabila Penilai mengalami keterbatasan akses saat inspeksi, misalnya tidak dapat memasuki objek penilaian, sehingga Penilai tidak mengetahui mengenai jumlah/luas, spesifikasi jenis dan kondisi objek penilaian, di mana data mengenai jumlah/luas, spesifikasi jenis dan kondisi objek penilaian tersebut diperoleh dari Pemberi Tugas, maka Pemberi Tugas bertanggung jawab atas kebenaran data/informasi tersebut. Hasil penilaian dapat berbeda jika data/informasi tersebut tidak sesuai dengan keadaan sesungguhnya.
 - l. Apabila pelaksanaan inspeksi lapangan tidak dapat dilakukan karena keberadaan objek penilaian tidak diketahui, maka penugasan ini tidak dapat diteruskan atau batal.
 - m. Apabila terdapat batasan tingkat kedalaman investigasi, misalnya dilakukannya inspeksi secara *sampling*, akan kami ungkapkan dalam laporan penilaian setiap properti objek penilaian.
 - n. Hal-hal yang berbeda secara signifikan dari tingkat kedalaman investigasi, akan dinyatakan dan dicantumkan dalam laporan secara tertulis.
12. Sifat Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan
Informasi yang dapat dipercaya dari pihak lain dapat bersumber dari Badan Pertanahan Nasional, Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik (BPS), Damodaran, Bloomberg, Penilai Harga Efek Indonesia, Asosiasi Profesi Penilai.
Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan Penilai terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang.
13. Asumsi – Asumsi dan Kondisi Pembatas
- 13.1. Asumsi dan Asumsi Khusus
- a. Legalitas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian adalah benar dan tidak menyesatkan.
 - b. Data dan informasi yang relevan yang diperoleh dari sumber yang layak adalah benar dan tidak menyesatkan.
 - c. Pemberi Tugas telah memberikan informasi yang lengkap mengenai objek penilaian dan tidak ada hal-hal yang disembunyikan yang dapat berpengaruh secara signifikan terhadap kesimpulan nilai.



- d. Penilai beranggapan bahwa bagian-bagian properti yang tidak diinspeksi tidak memiliki kerusakan yang berarti dan tidak menyebabkan perubahan nilai.
- e. Objek penilaian diasumsikan tidak dibangun dengan material ataupun mengandung material yang bersifat merusak dan berbahaya, yang menyebabkan pencemaran lingkungan yang berpengaruh terhadap kesimpulan nilai.
- f. Asumsi Khusus adalah asumsi yang berbeda dengan fakta yang sebenarnya pada tanggal penilaian. Jika terdapat asumsi khusus akan diungkapkan dalam laporan penilaian.
- g. Jika objek penilaian disewakan kepada pihak lain diasumsikan masa sewa telah habis pada tanggal penilaian.

13.2. Kondisi dan Syarat Pembatas

- a. Penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. Penilai melakukan pemeriksaan atas status hukum dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- c. Penilai bertanggung jawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
- d. Penilai memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari Pemberi Tugas.
- e. Penilai tidak melakukan penyelidikan atas legalitas/status hukum dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian. Adalah bukan tugas Penilai untuk melakukan uji tuntas (*due diligence*) dari aspek hukum atas catatan publik serta catatan kepemilikan.
- f. Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*Fiduciary Duty*), jika penilaian menggunakan proyeksi keuangan.
- g. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- h. Laporan penilaian ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat memengaruhi operasional perusahaan.
- i. Data dan informasi diperoleh dari sumber yang dapat dipercaya
- j. Jika penilaian diperuntukan untuk kepentingan Pasar Modal, data dan informasi dalam penilaian bersumber dari atau divalidasi oleh Asosiasi Profesi Penilai (MAPPI).
- k. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan tujuan/kepentingan dari laporan penilaian.
- l. Data dan informasi yang diterima Penilai dari Pemberi Tugas adalah akurat dan benar serta dapat dipertanggungjawabkan, antara lain termasuk penunjukan letak lokasi tempat, spesifikasi jenis dan jumlah aset objek penilaian dan apabila data dan informasi tersebut tidak benar maka Pemberi Tugas membebaskan Penilai dari tanggung jawab atas hasil penilaian yang tidak tepat dikarenakan kesalahan tersebut.
- m. Uraian spesifikasi teknis objek penilaian yang dilaporkan hanya merupakan identifikasi saja dan objek penilaian yang dinilai merupakan satu kesatuan lengkap.
- n. Pemberi Tugas merujuk kepada seseorang, kelompok atau suatu entitas atau yang mewakilinya atau penasihat profesionalnya yang penugasan penilaiannya dilakukan IDR.



- o. Pengguna Laporan merujuk kepada seseorang, kelompok atau suatu entitas atau yang mewakilinya atau penasihat profesionalnya sebagai pengguna hasil penilaian yang didasarkan dari hasil perikatan penugasan antara IDR dan Pemberi Tugas.
 - p. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain termasuk informasi letak dan lokasi data pembanding dari pihak lain kepada Penilai seperti yang telah disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya adalah tanggung jawab Pemberi Tugas.
 - q. Setiap informasi yang berasal dari Data Pribadi yang diperoleh dan/atau digunakan Penilai dalam penugasan ini hanya digunakan untuk kepentingan sesuai tujuan penilaian, dan selanjutnya data dan informasi yang dimaksud dikecualikan sebagai Data Pribadi sebagaimana diatur dalam ketentuan dan perundang-undangan yang terkait Perlindungan Data Pribadi.
 - r. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Penilai tidak melaksanakan *survey/pemetaan/pengukuran* dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
 - s. Pemberi Tugas secara tegas menyatakan akan membebaskan IDR dari segala tuntutan ganti rugi dari pihak lain, jika pihak lain menuntut IDR karena penugasan penilaian yang diberikan Pemberi Tugas kepada IDR.
 - t. Laporan ini tidak sah jika tidak dibubuhi tanda tangan Pemimpin Rekan/Rekan dan stempel/*seal*/ perusahaan KJPP Iskandar dan Rekan serta tidak dapat dipertanggungjawabkan bilamana Pemberi Tugas tidak melunasi imbalan jasa atas pekerjaan penilaian ini.
 - u. Laporan ini bukan merupakan rekomendasi untuk melakukan atau tidak melakukan suatu transaksi sesuai dengan tujuan dalam laporan ini, dan laporan ini tidak terikat dengan transaksi yang dilakukan dan transaksi yang dilakukan adalah mutlak keputusan dari pihak-pihak yang bertransaksi.
 - v. 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.
 - w. Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan (*integral*) dari laporan penilaian.
14. Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi
Siapapun kecuali Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan yang mendapat laporan ini atau tembusan daripadanya tidak ada hak untuk melakukan publikasi dan/atau menggunakan informasi baik secara keseluruhan ataupun sebagian dari laporan ini untuk keperluan apapun tanpa izin tertulis dari Penilai.
15. Tanggung Jawab Penilai terhadap Pihak Lain
Penilai tidak bertanggung jawab terhadap pihak-pihak lain, kecuali kepada Pemberi Tugas yang tercantum dalam laporan penilaian.



Dalam menjalankan tugas profesinya, tanggung jawab Penilai sebagai individu harus dipisahkan dari Penilai sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Sehingga tanggung jawab Penilai sebagai individu tidak menjadi tanggung jawab KJPP secara keseluruhan (SPI Edisi VII 2018, KEPI butir 5.8.8.3).

16. Konfirmasi bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan SPI

Laporan penilaian disusun berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) & Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII 2018 dan Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021.

17. Pendekatan Penilaian, Pemilihan Pendekatan dan Alasan Penggunaannya

17.1. Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang lazim digunakan dalam penilaian yaitu pendekatan pasar, pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Semua pendekatan tersebut didasarkan pada prinsip ekonomi atau keseimbangan harga, antisipasi manfaat atau substitusi.

Pendekatan Pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan Pendapatan adalah pendekatan penilaian yang didasarkan pada pendapatan dan biaya dari objek penilaian per periode tertentu, yang dapat dihasilkan oleh objek penilaian yang kemudian dikapitalisasikan.

Pendekatan Biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai objek penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru (*Reproduction Cost New*) atau biaya pengganti baru (*Replacement Cost New*) pada tanggal penilaian setelah dikurangi dengan penyusutan.

17.2. Pemilihan Pendekatan Penilaian dan Alasan Penggunaannya

Ketersediaan data dan keadaan berkaitan dengan pasar atau properti itu sendiri yang akan menentukan pendekatan penilaian yang paling tepat dan relevan.

Cara bagaimana suatu properti biasanya diperdagangkan di pasar membedakan penerapan pendekatan atau prosedur yang digunakan dalam mengestimasi Nilai Pasar.

Dengan mempertimbangkan ketersediaan data dan keadaan berkaitan dengan pasar dan properti serta cara bagaimana suatu properti biasanya diperdagangkan di pasar, maka untuk mengestimasi nilai objek penilaian digunakan pendekatan dan metode serta alasannya adalah sebagai berikut:

Objek Penilaian	Pendekatan	Metode	Alasan Penggunaan
Tanah Kosong	Pasar	Perbandingan data pasar	Data harga penawaran/transaksi dari properti pembanding yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tersedia.
Tanah dan Bangunan	Biaya	Penjumlahan	Tanah yang di atasnya berdiri bangunan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Data harga penawaran/transaksi dari properti pembanding yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tidak tersedia, dan sesuai dengan prinsip kontribusi nilai objek penilaian adalah nilai tanah ditambahkan nilai bangunan. Estimasi nilai pasar tanah diperoleh melalui pendekatan pasar, mengingat harga penawaran/transaksi properti



			pembandingan tersedia dan indikasi nilai pasar bangunan diperoleh dengan pendekatan biaya dengan pertimbangan biaya pembuatan/penggantian baru (<i>Reproduction/Replacement Cost New. RCN</i>), penyusutan (fisik, fungsi dan ekonomis), umur ekonomis dan kondisi dapat ditentukan. Estimasi nilai diperoleh dengan mengurangi RCN dengan penyusutan.
	Pendapatan	<i>Gross Income Multiplier (GIM)</i>	Merupakan properti yang menghasilkan pendapatan, baik sudah beroperasi maupun belum beroperasi ataupun digunakan sendiri (<i>owner occupied</i>), di mana tersedia data pasar penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis, serta harga sewa objek penilaian diketahui.

Berdasarkan Surat Edaran OJK No. 33/SEOJK.04/2021 Romawi III Angka 4 Jenis objek Penilaian properti yang dapat dilakukan penilaian dengan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian, objek Penilaian berupa tanah kosong dapat dilakukan Penilaian dengan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian.

18. Proses Penilaian

18.1. Pendekatan Pasar

Pendekatan pasar digunakan untuk menilai setiap aset/properti objek penilaian yang mempunyai data harga penawaran/transaksi dari properti pembandingan yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian.

Prosedur penilaian dengan pendekatan pasar, dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran.

Dalam penerapan perbandingan data pasar dipersyaratkan data pembandingan cukup tersedia dan harus sebanding dengan memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

- Data pembandingan mempunyai peruntukan yang sama,
- Data pembandingan tersedia cukup banyak untuk menganalisis,
- Data pembandingan mempunyai banyak persamaan,
- Data pembandingan relatif baru.

Data ini kemudian dianalisis dan dilakukan perbandingan terhadap perbedaan-perbedaan antara properti yang sebanding, kemudian diadakan penyesuaian berdasarkan faktor-faktor pembandingan yang memengaruhi nilai properti.

Penyesuaian dilakukan dengan menghitung perbedaan kelebihan atau kekurangan dalam bentuk persentase, antara lain:

- Jika data objek penilaian dan data properti pembandingan sama, maka tidak diperlukan penyesuaian;
- Jika data objek penilaian lebih unggul sebesar "x%" ("x" perseratus) dari data properti pembandingan, maka keunggulan sebesar "x%" ("x" perseratus) tersebut ditambahkan kepada nilai properti pembandingan; dan
- Jika data objek penilaian lebih buruk sebesar "x%" ("x" perseratus) dari data properti pembandingan, maka kekurangan sebesar "x%" ("x" perseratus) tersebut dikurangkan dari nilai properti pembandingan.

18.2. Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya digunakan untuk menilai setiap aset/properti objek penilaian selain tanah.

Dalam menilai aset selain tanah, prosedur penilaian dengan pendekatan biaya adalah:

- Mengestimasi biaya reproduksi/pengganti baru (*Reproduction/Replacement Cost New, RCN*) berdasarkan harga pasar yang berlaku pada tanggal penilaian.
- Menghitung jumlah penyusutan dari objek penilaian.
- Nilai Pasar adalah RCN dikurangi dengan penyusutan.

Untuk perhitungan RCN bangunan dengan harga satuan per meter persegi bangunan merupakan hasil analisis harga satuan bangunan berdasarkan biaya langsung dan tidak langsung serta pajak terkait dengan pembangunan bangunan, berdasarkan harga penawaran dari kontraktor bangunan sejenis dan sebanding dengan objek penilaian. Selain itu, sebagai referensi digunakan panduan terbaru dari MAPPI mengenai panduan Biaya dan Teknis Bangunan (BTB).

Perhitungan penyusutan fisik dengan menggunakan metode umur ekonomis, dengan terlebih dahulu memperoleh data sebagai berikut:

- Umur aktual, dengan cara menghitung jumlah tahun sejak properti selesai didirikan atau dibuat sampai dengan tanggal penilaian.
- Umur efektif, dengan cara melakukan penyesuaian terhadap umur aktual berdasarkan kondisi dan kegunaan properti sesuai dengan kondisi terlihat (*observed condition*).

Kondisi dan Kegunaan Properti referensi MAPPI adalah sebagai berikut:

Penyusutan (%)	Kondisi dan Kegunaan	Sisa Umur Ekonomis (%)
	BARU	
0 – 5	Baru, belum pernah digunakan, kondisi prima	95 – 100
	SANGAT BAIK	
6 – 15	Seperti baru, baru dipakai sebentar, belum memerlukan perbaikan	85 – 94
	BAIK	
16 – 35	Telah dipergunakan dan pernah dilakukan perbaikan, kondisi prima	65 – 84
	WAJAR	
36 – 60	Telah dipergunakan dan pernah dilakukan perbaikan, serta masih memerlukan beberapa perbaikan minor	40 – 64
	CUKUP	
61 – 80	Telah dipergunakan dan pernah dilakukan perbaikan, serta masih memerlukan beberapa perbaikan serta penggantian bagian yang cukup penting	20 – 39
	BURUK	
81 – 95	Telah dipergunakan dan pernah dilakukan perbaikan, serta masih memerlukan beberapa perbaikan cukup banyak serta penggantian bagian pokok yang penting	5 – 19
	SANGAT BURUK (SCRAP)	
96 - 100	Dalam keadaan rusak, tidak dapat dipergunakan dan diperbaiki lagi	0 – 4

Prosedur perhitungan penyusutan fisik dengan menggunakan metode umur ekonomis adalah:

- Menentukan umur ekonomis dan umur efektif objek penilaian; dan
- Menentukan penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis objek penilaian.

Umur ekonomis/manfaat bangunan berdasarkan referensi MAPPI, adalah sebagai berikut:

BANGUNAN RUMAH TINGGAL	
1	Bangunan kelas Sangat Sederhana 10 tahun
2	Bangunan kelas Sederhana 20 tahun
3	Bangunan kelas Menengah 30 tahun
4	Bangunan kelas Menengah - Mewah 40 tahun
5	Bangunan kelas Mewah 50 tahun

BANGUNAN HOTEL / MOTEL	
1	Bangunan Villa tidak bertingkat 30 tahun
2	Bangunan Villa / Hotel / Motel bertingkat < 4 lantai 40 tahun
3	Bangunan Hotel / Motel bertingkat > 5 lantai 50 tahun

BANGUNAN RUMAH SUSUN	
1	Rusun sampai dengan 4 lantai 40 tahun
2	Rusun > 5 lantai 50 tahun

BANGUNAN INDUSTRI DAN GUDANG	
1	Bangunan Gudang / Industri kelas konstruksi Ringan 30 tahun
2	Bangunan Gudang / Industri kelas konstruksi Menengah & Berat 50 tahun

PUSAT PERBELANJAAN	
1	Toko / Kios Individu 20 tahun
2	Ruko / Rukan 30 tahun
3	Pasar Tradisional 30 tahun
4	Pusat Perbelanjaan / Mall 40 tahun

BANGUNAN DI KAWASAN PERKEBUNAN	
1	Bangunan dari bahan konstruksi kayu kelas Awet 4 & 5 15 tahun
2	Bangunan dari bahan konstruksi kayu kelas Awet 3 30 tahun
3	Bangunan dari bahan konstruksi kayu kelas Awet 1 & 2 50 tahun
4	Bangunan dari bahan konstruksi Beton Bertulang / Baja / Tembok Batu Bata diaci 50 tahun

BANGUNAN KANTOR	
1	Bangunan Kantor < 4 lantai 40 tahun
2	Bangunan Kantor > 5 lantai 50 tahun

BANGUNAN GEDUNG PEMERINTAH	
1	Bangunan Kantor Pemerintah, Sekolah, Pertemuan, Rumah Sakit 50 tahun
2	Bangunan Peribadatan & Pusat Kebudayaan > 60 tahun

Dengan demikian metode umur ekonomis ini dapat digunakan, karena umur ekonomis dan umur efektif properti dapat ditentukan.

Perhitungan penyusutan akibat keusangan fungsional (*functional obsolescence*) dilakukan dengan cara menghitung estimasi besarnya biaya yang diperlukan untuk membuat objek penilaian berfungsi dengan optimal, atau memperkirakan inefisiensi operasional.

Perhitungan penyusutan akibat keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) dilakukan dengan memperhatikan hal-hal, antara lain:

- Dalam hal objek penilaian dapat diperjualbelikan, maka dihitung dari besarnya nilai perbandingan harga penjualan pada saat sebelum terjadinya keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) dengan pada saat sesudah terjadinya keusangan ekonomis (*economic obsolescence*);
- Dalam hal objek penilaian merupakan properti komersial, maka dihitung dari besarnya penurunan pendapatan objek penilaian dengan memperhatikan penyebab penurunan pendapatan tersebut; dan
- Dalam hal objek penilaian merupakan properti industri, maka dihitung dari besarnya penurunan produksi objek penilaian dengan memperhatikan penyebab penurunan produksi tersebut.

Dalam menilai aset tanah dan bangunan, nilai bangunan merupakan bagian dari kesatuan nilai yang tidak terpisahkan dari unsur nilai tanah dan bangunan, dengan demikian nilai bangunan tidak mencerminkan nilai pasar atas bangunan secara tersendiri melainkan hanya indikasi nilai.



Estimasi nilai pasar atas tanah diperoleh dengan metode perbandingan data pasar jika tersedia harga penawaran/transaksi di pasar dengan cara metode kisi-kisi. Jika tidak tersedia data pasar, menggunakan metode pengembangan lahan/*Land Residual Technique* berdasarkan penggunaan alternatif tanah tersebut.

Nilai properti berdasarkan prinsip kontribusi dengan menjumlahkan nilai dari setiap aset yang berkontribusi terhadap nilai properti.

18.3. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan digunakan untuk menilai setiap aset/properti objek penilaian yang menghasilkan pendapatan, baik yang sudah beroperasi maupun yang belum beroperasi atau digunakan sendiri namun mempunyai potensi untuk menghasilkan pendapatan.

18.3.1. Metode GIM

Prosedur penilaian dengan metode GIM adalah sebagai berikut:

- a. Mengestimasi nilai jual dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian.
- b. Mengestimasi pendapatan kotor potensial dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian.
- c. Membagi nilai jual properti sebanding dan sejenis dengan pendapatan kotor potensial properti sebanding dan sejenis untuk memperoleh GIM.
- d. Mengestimasi pendapatan kotor potensial objek penilaian.
- e. Mengalikan GIM dengan pendapatan kotor potensial objek penilaian untuk memperoleh indikasi nilai objek penilaian.

19. Data Masukan

- Data masukan dapat digolongkan 3 level, yaitu data masukan level 1 berupa harga kutipan/*quoted price* (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset yang identik, level 2 berupa data masukan selain level 1 yang dapat diobservasi baik langsung maupun tidak langsung dan level 3 berupa data masukan yang tidak dapat diobservasi.
- Data masukan level 1 untuk aset yang identik dengan objek penilaian sangat jarang (tidak ada), maka dalam penilaian digunakan data masukan level 2 dan 3.
- Data masukan dapat berupa data yang aktual atau yang diasumsikan. Tingkat keandalan yang lebih dipercaya ada pada data masukan aktual, tetapi bila kurang relevan maka data masukan yang diasumsikan menjadi lebih relevan.

20. Pernyataan Independensi

Dalam mempersiapkan laporan penilaian ini Penilai bertindak secara independen tanpa adanya konflik benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Pemberi Tugas ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Pemberi Tugas. Penilai juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini.

Penilai tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun dari objek penilaian yang dinilai atau nilai yang dilaporkan, baik saat ini maupun di masa datang, kecuali imbalan jasa yang telah disetujui atas penilaian ini.

21. Tenaga Ahli dan Hasil Pekerjaan Tenaga Ahli

Penilai tidak mendasarkan hasil penilaiannya pada hasil pekerjaan Tenaga Ahli.

22. Penilai Properti dan Hasil Penilaian Properti

Kami tidak menggunakan hasil penilaian properti dari penilai properti lain untuk penilaian objek penilaian yang sama. Tidak ada penilai properti lain dan hasil penilaian properti lain untuk objek penilaian yang sama dengan tujuan dan tanggal penilaian yang sama.



23. Kejadian setelah Tanggal Penilaian

Sejak tanggal penilaian hingga tanggal laporan tidak ada informasi dari Pemberi Tugas mengenai perubahan lingkungan sekitar dan kondisi properti termasuk kondisi hunian dan penggunaannya. Selain itu tidak ada perubahan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan pemerintah yang berpengaruh signifikan terhadap kesimpulan hasil penilaian.

24. Kesimpulan Hasil Penilaian

Kami menganggap setiap properti objek penilaian yang dimaksud "free and clear" dilengkapi dengan dokumen atas hak kepemilikan yang sah secara hukum, dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga selain yang dikemukakan dalam laporan ini.

Sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI), Nilai Pasar objek penilaian yang diestimasi tanpa memperhatikan biaya penjualan atau pembelian dan tanpa dikaitkan dengan setiap pengenaan pajak pengalihan yang terkait.

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan hasil analisis yang telah dilakukan serta pendekatan penilaian yang digunakan, nilai setiap properti objek penilaian adalah sebagai berikut:

Uraian	Luas	Satuan	Nilai Pasar (Rp.)
Properti #1			
Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten			
- Tanah Kosong	3.264	m2	4.243.000.000
Properti #2			
Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten			
Tanah dan Bangunan Eks. Rumah Tinggal			
Pendekatan Biaya			485.000.000
- Tanah	323	m2	485.000.000
- Bangunan	120	m2	-
Pendekatan Pendapatan			488.000.000
Rekonsiliasi		Persentase (Bobot)	
Pendekatan Biaya		50%	242.500.000
Pendekatan Pendapatan		50%	244.000.000
Hasil Rekonsiliasi			486.500.000
Hasil Rekonsiliasi (Pembulatan)			487.000.000
Jumlah			4.730.000.000

p



Dengan demikian kami berpendapat bahwa penjumlahan nilai seluruh properti objek penilaian pada tanggal penilaian adalah:

Nilai Pasar:

Rp. 4.730.000.000,-
(EMPAT MILIAR TUJUH RATUS TIGA PULUH JUTA RUPIAH)

Hasil penilaian ini untuk dipergunakan sesuai dengan tujuan penggunaan atau kepentingan yang tercantum di dalam laporan penilaian ini, dan kami tidak mengambil tanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan atas penggunaan laporan ini yang bertentangan dengan komentar, penjelasan, asumsi dan kondisi pembatas yang disebutkan di dalam laporan ini.

Hormat Kami,

KJPP ISKANDAR DAN REKAN

Radithe Pramudito, SE, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Rekan

Penilai Properti/Aset dan Bisnis
MAPPI No. 10-S-02670
RMK-2017.00316
NIPP Menkeu No. P-1. 13.00355
STTD OJK No: STTD.PPB-33/PJ-1/PM.02/2023





PERNYATAAN PENILAI
Laporan No. 00162/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024
File No. 049.5/IDR/DO.2/AL/VI/2024

1. Pemberi Tugas	PT SELAMAT SEMPURNA Tbk
2. Alamat Pemberi Tugas	Jalan Kapuk Kamal 88, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta
3. Pengguna Laporan	PT SELAMAT SEMPURNA, Tbk dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK)
4. Laporan Ditujukan Kepada	PT SELAMAT SEMPURNA Tbk
5. Tujuan Penilaian	Jual - Beli (<i>Transfer of Ownership</i>)
6. Objek Penilaian	Tanah Kosong serta Tanah dan Bangunan Eks. Rumah Tinggal Eddy Hartono
7. Dasar Penugasan (SPK/Proposal)	No. 023.1/IDR/DO.2/Pr-BFO/II/2024 tanggal 01 Februari 2024
8. Tanggal Penilaian	31 Desember 2023
9. Tanggal Inspeksi	22 Maret 2024
10. Tanggal Laporan	07 Juni 2024
11. Ringkasan Hasil Penilaian	

Uraian	Luas	Satuan	Nilai Pasar (Rp.)
Properti #1			
Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten			
- Tanah Kosong	3.264	m ²	4.243.000.000
Properti #2			
Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten			
Tanah dan Bangunan Eks. Rumah Tinggal			
Pendekatan Biaya			485.000.000
- Tanah	323	m ²	485.000.000
- Bangunan	120	m ²	
Pendekatan Pendapatan			488.000.000
Rekonsiliasi		Persentase (Bobot)	
Pendekatan Biaya		50%	242.500.000
Pendekatan Pendapatan		50%	244.000.000
Hasil Rekonsiliasi			486.500.000
Hasil Rekonsiliasi (Pembulatan)			487.000.000
Jumlah			4.730.000.000

Terbilang : Empat Miliar Tujuh Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah merupakan Nilai Pasar dari Properti tersebut.

12. Pernyataan Penilai :
- Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai di bawah naungan IDR, dengan kewajiban dan tanggung jawab masing-masing di bawah koordinasi Penilai Berizin yang menandatangani laporan, kami yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa:
- Penilai bertanggung jawab atas laporan penilaian ini.
 - Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap objek penilaian pada tanggal penilaian (*cut-off date*).
 - Analisis telah dilakukan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam laporan penilaian ini.
 - Penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - Perkiraan nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan nilai.
 - Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisis telah diungkapkan.
 - Kesimpulan nilai telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas.
 - Data ekonomi dan industri dalam laporan diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini penilai dapat dipertanggungjawabkan.
 - Pernyataan dalam Laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
 - Analisis, opini dan kesimpulan yang disajikan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi-asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
 - Kami tidak mempunyai benturan kepentingan baik sekarang atau dimasa yang akan datang terhadap properti yang dinilai maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap properti yang dinilai.
 - Penunjukan dalam penugasan ini tidak berbenturan dengan opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
 - 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 pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (*subsequent event*) yang berbenturan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
 - Penilai telah memiliki pengetahuan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
 - Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan properti dan/atau jenis industri yang dinilai.
 - 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.
 - Penilai telah melakukan inspeksi lapangan terhadap objek penilaian dan jika dinyatakan lain akan diungkapkan dalam Laporan Penilaian.
 - Tidak seorangpun selain yang bertandatangan di bawah ini yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam Laporan Penilaian ini.
 - Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan SPI yang berlaku.
 - Tanggung jawab Penilai sebagai individu dipisahkan dari Penilai sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan tanggung jawab Penilai sebagai individu tidak menjadi tanggung jawab KJPP secara keseluruhan.
 - Laporan penilaian ini tidak sah jika tidak ditandatangani pimpinan dan stempel perusahaan serta tidak dapat dipertanggungjawabkan bilamana pemberi tugas tidak melunasi imbalan jasa atas pekerjaan penilaian ini.
 - Pernyataan Penilai ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan (Integral) dari laporan penilaian.

Penilai Publik

Radithe Pramudita, SE, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Penilai Properti/Asesor Bisnis
MAPPI No. 10-S-02670
RMK-2017 0031
NIPP Menk. No. P-1. 13.00355
STTD OJK No. STTD.PPB.3075/1/PI/02/2023

Reviuer

Penilai

Adhitya Anindito, S.I.Kom., S.H., MM, MAPPI (Cert.)

MAPPI No. 11-S-03079
RMK-2017 00547

Eka Fajar Alam, ST

MAPPI No. 14-P-04972
No. RMK-2018 02195

Sallias Putri Hutami Suprihana, ST

MAPPI No. 23-P-11878
No. RMK-2019 02687

DAFTAR ISI

	<i>Certificate of Appraisal</i>	
	<i>Representation Letter</i>	
	Surat Penilaian	<i>i</i>
	Pernyataan Penilai	<i>xv</i>
	Daftar Isi	<i>xvi</i>

PROPERTI #1

PENILAIAN PROPERTI TANAH KOSONG DI KOMPLEK ADR, DESA KADU JAYA, KECAMATAN CURUG, KABUPATEN TANGERANG, PROVINSI BANTEN.

1. Identifikasi Objek Penilaian	Properti # 1-1
2. Inspeksi untuk Pengumpulan Data	Properti # 1-2
3. Data dan Informasi	Properti # 1-2
4. Penilaian	Properti # 1-9
6. Kesimpulan	Properti # 1-11

Lampiran

- Foto-Foto
- Peta Lokasi
- Gambar Situasi Tanah

PROPERTI #2

PENILAIAN PROPERTI TANAH DAN BANGUNAN EKS. RUMAH TINGGAL DI JALAN VETERAN, DESA KADU JAYA, KECAMATAN CURUG, KABUPATEN TANGERANG, PROVINSI BANTEN.

1. Identifikasi Objek Penilaian	Properti # 2-1
2. Inspeksi untuk Pengumpulan Data	Properti # 2-2
3. Data dan Informasi	Properti # 2-2
4. Penilaian	Properti # 2-9
5. Kesimpulan	Properti # 2-15

Lampiran

- Foto-Foto
- Peta Lokasi
- Gambar Situasi Tanah
- Gambar Situasi Tanah dan Bangunan



PROPERTI #1
PENILAIAN TANAH KOSONG

Yang berada di
Komplek ADR, Desa Kadu Jaya,
Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

PROPERTI # 1
PENILAIAN TANAH KOSONG
DI KOMPLEK ADR, DESA KADU JAYA, KECAMATAN CURUG,
KABUPATEN TANGERANG, PROVINSI BANTEN

1. IDENTIFIKASI OBJEK PENILAIAN

Objek Penilaian

Objek penilaian adalah Tanah Kosong di Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

Identifikasi Agregasi Objek Penilaian terhadap Hubungan dengan Aset Lain

Nilai dari suatu aset dalam penggunaannya sering tergantung kepada aset lainnya, oleh karena itu dalam penilaian perlu ditetapkan unit penilaian (agregasi) yang merupakan keterkaitan atau hubungan objek penilaian dengan aset lainnya yang menentukan nilai objek penilaian.

Penggunaan aset menunjukkan adanya manfaat dari aset dan nilai aset dicerminkan oleh manfaatnya yang secara ekonomis diungkapkan dalam satuan mata uang (Rupiah, USD, dll).

Manfaat dari aset sangat tergantung dari hubungannya dengan aset lain dan hubungan tersebut sangat menentukan nilai ekonomis aset. Dengan demikian dalam penilaian nilai ekonomis aset objek penilaian perlu diketahui hubungan aset objek penilaian dengan aset lain untuk menentukan unit penilaian (agregasi) aset objek penilaian.

Penilai mengidentifikasi hubungan aset objek penilaian dengan aset lain berdasarkan kondisi objektif penggunaan aset objek penilaian pada saat inspeksi.

Agregasi objek penilaian terhadap hubungan dengan aset lain berdasarkan hasil identifikasi adalah sebagai berikut:

Objek Penilaian	Lokasi	Identifikasi Hubungan dengan Aset Lain	Unit Penilaian (Agregasi)
Tanah Kosong	Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Objek penilaian tidak berhubungan dengan aset lain	Objek penilaian dinilai secara individual sebagai aset tunggal

Analisis Hubungan Objek Penilaian dengan Aset Lain

Objek penilaian tidak berhubungan dengan aset lain.

Agregasi Objek Penilaian

Berdasarkan analisis hubungan objek penilaian dengan aset lain, maka objek penilaian dinilai dengan agregasi Objek penilaian dinilai secara individual sebagai aset tunggal.

Klasifikasi Aset

Klasifikasi aset objek penilaian adalah berdasarkan kondisi penggunaan aset oleh pemilik yaitu sebagai aset operasional atau aset non operasional.

Berdasarkan hasil identifikasi, klasifikasi aset objek penilaian adalah Aset Non Operasional.



Dokumen dari Pemberi Tugas

Dokumen dari Pemberi Tugas adalah dokumen yang berisi data dan informasi yang diterima Penilai dari Pemberi Tugas dalam bentuk salinan berupa *hardcopy* maupun *softcopy*.

Dokumen dari Pemberi Tugas adalah sebagai berikut:

- Bukti-bukti hak kepemilikan tanah dan gambar situasinya

Kami telah melakukan konfirmasi dengan Pemberi Tugas untuk memastikan kebenaran dokumen yang kami terima sehingga tidak ada keraguan yang dapat memengaruhi hasil penilaian.

2. INSPEKSI UNTUK PENGUMPULAN DATA

Inspeksi objek penilaian dilakukan oleh **Eka Fajar Alam, ST** pada tanggal **22 Maret 2024**. Penelaahan status hukum dokumen yang digunakan dalam penilaian, perhitungan dan analisis dilakukan oleh **Eka Fajar Alam, ST** dan **Sallas Putri Hutami Suprihana, ST** dengan Reviuer **Adhitya Anindito, S.I.Kom., S.H., MM, MAPPI (Cert.)**. Letak dan lokasi objek penilaian ditunjukkan oleh Bapak Jacob Djailani jabatan Staf PT Selamat Sempurna Tbk yang ditunjuk dan ditugaskan berdasarkan Surat Tugas No. 0055/SS/III/24 tanggal 13 Maret 2024 oleh Bapak Ang Andri Pribadi jabatan Direktur PT Selamat Sempurna Tbk. Dengan demikian Bapak Ang Andri Pribadi dan Bapak Jacob Djailani seluruhnya merupakan Wakil Pemberi Tugas.

Dalam melaksanakan inspeksi, kami tidak mengalami keterbatasan akses.

3. DATA DAN INFORMASI

3.1. Bentuk Kepemilikan

Tanah

No.	Jenis/No. Sertifikat	Alamat dalam Sertifikat	Tempat & Tanggal Penerbitan	Pemegang Hak	No. & Tanggal Gambar Situasi & Surat Ukur	Luas (m2)
1	SHM No. 477	Desa Kadu Jaya	Tangerang, 28 April 2000	EDDY HARTONO	No. 23/Kadu Jaya/2000 Tgl. 29 Maret 2000	200
2	SHM No. 478	Desa Kadu Jaya	Tangerang, 28 April 2000	EDDY HARTONO	No. 22/Kadu Jaya/2000 Tgl. 29 Maret 2000	127
3	SHM No. 479	Desa Kadu Jaya	Tangerang, 28 April 2000	EDDY HARTONO	No. 20/Kadu Jaya/2000 Tgl. 29 Maret 2000	393
4	SHM No. 480	Desa Kadu Jaya	Tangerang, 15 May 2000	EDDY HARTONO	No. 24/Kadu Jaya/2000 Tgl. 29 Maret 2000	150
Jumlah						870

No.	Jenis/No/ Tgl Akta	Objek Jual Beli	Pihak Penjual	Pihak Pembeli (Pemegang Hak)	Luas Tanah (m2)
1	AJB No. 546/2001	Hak Milik atas sebidang tanah : Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT : 0143	ARJO DIKORO	EDDY HARTONO	180
2	AJB No. 817/2003	Hak Milik atas sebidang tanah : Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT : 0142	SURJAYA dan NURSIAH	EDDY HARTONO	644
3	AJB No. 818/2003	Hak Milik atas sebidang tanah : Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT : 0128	HAJAH ICAH dan HAJI SIIN	EDDY HARTONO	1.570
Jumlah					2.394
Total SHM dan AJB					3.264

Rincikan Bidang

Berdasarkan gambar rincian tanah dari surat hak tanah tersebut yang kami peroleh dari Pemberi Tugas, bidang-bidang tanah dari surat hak tanah tersebut bersambungan dan berdampingan dengan bidang tanah Pabrik PT Selamat Sempurna Tbk. Penilai tidak melakukan perincian atas bidang-bidang tanah dalam daftar bukti hak kepemilikan tanah tersebut. Penilai mengasumsikan informasi tersebut adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan oleh Pemberi Tugas.

Kebenarannya dapat dilakukan pengecekan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hasil penilaian dapat berbeda jika informasi tersebut tidak sesuai dengan keadaan sesungguhnya.

Pengukuran

Kami tidak melakukan pengukuran luas bidang tersebut, luas bidang adalah sesuai dengan yang tercantum dalam bukti hak kepemilikannya.

Gambar, denah ataupun peta yang disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja.

3.2. Sifat Hubungan Pemegang Hak Objek Penilaian dengan Pemberi Tugas

Hubungan Pemegang Hak Objek Penilaian dan Pemberi Tugas adalah:

- Pemegang Hak Objek Penilaian dan Pemberi Tugas merencanakan suatu transaksi atas objek penilaian.

3.3. Status Hak Kepemilikan Objek Penilaian

Status hak objek penilaian ditentukan oleh ada atau tidaknya ikatan yang melekat pada hak objek penilaian yaitu berupa perjanjian kredit/sewa guna usaha (SGU/*leasing*) dan jika masih ada ikatan maka objek penilaian diberikan status "aset kredit" dan jika tidak ada ikatan dengan status "aset milik sendiri".

Nilai yang dicantumkan dalam status tersebut bukan nilai *outstanding* utang tetapi nilai aset yang memiliki status tersebut.

Pembagian nilai aset dengan status "aset milik sendiri" dan "aset kredit" akan diungkapkan jika laporan penilaian untuk tujuan IPO dan akan dimasukkan kedalam Prospektus, sedangkan untuk tujuan selain itu tidak diungkapkan kecuali ada permintaan dari Pemberi Tugas.

3.4. Tempat Objek Penilaian

3.4.1. Lokasi dan Aksesibilitas

Lokasi dan Identifikasi

Objek penilaian berada di Provinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Curug, Desa Kadu Jaya dan dapat diidentifikasi sebagai Komplek ADR.

Properti yang berada di sekitar yang mudah diidentifikasi yang dapat dijadikan acuan lokasi tanah adalah:

- Kantor Pemadam Kebakaran Curug,
- Rumah Sakit Hermina Bitung,
- Perumahan Tataka Puri.

Letak properti di sebelah utara jalan lingkungan yang merupakan jalan di depan lokasi properti atau dalam radius:

- kurang lebih 550 meter di sebelah barat dari persimpangan antara jalan lingkungan di depan lokasi properti dan Jalan Raya Curug yang berpotongan langsung dengan jalan di depan lokasi properti.
- kurang lebih 1,2 km di sebelah barat daya dari Rumah Sakit Hermina Bitung.
- kurang lebih 850 meter di sebelah barat laut dari Kantor Pemadam Kebakaran Curug.
- kurang lebih 800 meter di sebelah barat dari Perumahan Tataka Puri.



Aksesibilitas

Aksesibilitas jalan ke lokasi mudah. Lokasi properti tersebut dapat dicapai dengan cara melalui Jalan Tol Jakarta-Merak keluar Pintu Tol Bitung 2, lalu ke arah selatan menuju Jalan Raya Curug, lalu ke arah barat menuju jalan lingkungan yang berada di depan lokasi tersebut.

Jalan Akses ke Lokasi Objek Penilaian

- Jalan depan lokasi: Jalan Lingkungan, lebar \pm 3 m, kondisi baik.
- Jalan Utama: Jalan Raya Curug, lebar \pm 6 m, jarak ke lokasi \pm 550 m, kondisi baik.

3.4.2. Data Lingkungan

Penggunaan Tanah Sekitar

Penggunaan tanah di sekitar lokasi pada umumnya adalah untuk Industri dan Pemukiman.

Fasilitas Umum

Fasilitas pelayanan umum seperti jaringan listrik dari PLN, jaringan air bersih dari PDAM, serta jaringan telepon dari TELKOM telah ada dan telah disambungkan ke lokasi.

Sumber air bersih penduduk sekitarnya adalah berupa air dari sumur gali/bor dan dari PDAM yang selalu terjamin ketersediaannya sepanjang tahun.

Sarana transportasi umum berupa ojek online dan taksi online terdapat di Jalan Raya Curug yang berada \pm 550 meter dari lokasi.

Keadaan jalan utama dan jalan lingkungan pada umumnya baik.

Sarana pelayanan umum lainnya seperti: sekolah, kantor pemerintah dan swasta, pasar, supermarket, tempat ibadah, rumah sakit, puskesmas, restoran dan sebagainya telah ada di sekitar daerah tersebut.

3.4.3. Data Tanah

Frontage

Lebar sisi tanah yang berhadapan dengan jalan \pm 40 m.

Jalan Depan Lokasi

Lebar badan jalan di depan lokasi \pm 3 m, dengan konstruksi aspal. Pada sisi jalan tidak terdapat trotoar dan saluran pembuangan dengan lebar \pm 0.5 m. Jalan di depan lokasi merupakan jalan dua arah.

Batas-Batas Tanah

- Sebelah Utara : Tanah dan Bangunan Pabrik PT Selamat Sempurna Tbk,
- Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan Pabrik PT Selamat Sempurna Tbk,
- Sebelah Selatan : Jalan Lingkungan,
- Sebelah Barat : Pemukiman.

Posisi Tanah

Posisi tanah terletak di tengah pada jalan di depan lokasi.

Bentuk Tanah

Bentuk tanah segi banyak.

Kontur Tanah

Kontur tanah datar dengan tinggi permukaan tanah lebih rendah dari permukaan jalan di depan lokasi.

Kondisi Fisik Tanah

Tanah merupakan tanah matang yang masih dalam keadaan kosong.

Keadaan drainase baik dan tidak terdapat genangan air.

3.4.4. Rencana Umum Tata Ruang

Objek penilaian berada di daerah untuk peruntukan Industri.

Rencana umum tata ruang di daerah lokasi objek penilaian belum ada batasan penggunaan tanah secara detail yang mencakup KDB, KLB, GSB dan lapis bangunan.

3.4.5. Pemanfaatan Tanah saat Inspeksi

Tanah masih berupa tanah kosong yang tidak dimanfaatkan oleh pemiliknya.

3.4.6. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use, HBU*)

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik adalah penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut.

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu aset dapat dilihat dari dua kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*). Dalam kondisi tertentu aset dinilai sebagai gabungan antara tanah dan bangunan (sesuatu yang terikat dengan tanah), di mana estimasi nilai akan mempertimbangkan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada.

Tanah dengan Kondisi Kosong (*as Vacant*)

Pengembangan tanah sesuai HBU adalah untuk Industri.

3.4.7. Harga Penawaran/Transaksi Properti Pembanding

Properti pembanding merupakan properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian yang telah ditawarkan atau ditransaksikan yang berada di lingkungan sekitar atau kawasan sejenis.

Sumber data properti pembanding adalah: agen properti, *supplier, dealer*, distributor, *showroom, current market* di lokasi, media cetak dan elektronik.



Harga penawaran/transaksi jual tanah adalah sebagai berikut:

Uraian	Data 1	Data 2	Data 3
Sumber/ Foto	https://www.rumah123.com/properti/tangerang/las3884772/	https://www.olx.co.id/item/di-jual-tanah-industri-di-curug-tangerang-iid-907994015	https://www.rumah123.com/properti/tangerang/las2906856/
Alamat Properti	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten
Jenis Properti	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG
Luas Tanah (m2)	3.400	800	7.000
Luas Bangunan (m2)	-	-	-
Hak Kepemilikan	Girik	Girik	Girik
Data Transaksi / Penawaran			
- Contact Person/ No. Telp.	Teddy / 081239332696	M. Siregar/081219368121	Eryawan / 082122653567
- Tgl Data Penawaran	Maret 2024	Maret 2024	Maret 2024
- Lama dipasarkan	-	-	-
- Status Harga	Penawaran	Penawaran	Penawaran
- Harga Penawaran Jual	7.820.000.000	1.800.000.000	17.500.000.000

3.5. Ketidaksesuaian Data/Informasi dalam Dokumen dengan Keadaan di Lapangan

Data/informasi dalam dokumen sesuai dengan keadaan di lapangan.

3.6. Perizinan dan Rekomendasi

Penilai tidak memperoleh perizinan dan rekomendasi objek penilaian.

3.7. Marketability Objek Penilaian

Marketability adalah kemampuan objek penilaian untuk menarik pembeli potensial (*potential buyer*) jika ditawarkan dengan pemasaran yang layak dalam jangka waktu yang dapat memenuhi definisi Nilai Pasar.

Marketability objek penilaian atas pengaruh tempat lokasi dan faktor lingkungan adalah sebagai berikut:

- Tanah objek penilaian memiliki akses.
- Bentuk tanah segibanyak.
- Tempat Pembuangan Sampah (TPS) berjarak > 1 km dari lokasi tanah objek penilaian.
- Makam/kuburan berjarak > 200 m dari lokasi tanah objek penilaian.
- SUTET terletak jauh dari lokasi tanah objek penilaian.
- Lingkungan tanah objek penilaian tidak rawan banjir.
- Tanah objek penilaian tidak posisi tusuk sate.
- Tanah objek penilaian tidak di jalan buntu.
- Tanah objek penilaian terletak jauh dari jurang yang berpotensi longsor.
- Tanah objek penilaian berjarak ± 200 m dari Masjid.
- Tingkat hunian di sekitar tanah objek penilaian sedang.
- Tanah objek penilaian tidak menghadap arah barat/barat daya dan barat laut.
- Akses jalan ke lokasi tanah objek penilaian tidak melalui lingkungan kumuh atau daerah "hitam", rawan gangguan.

- Penggunaan tanah objek penilaian sesuai HBU.
- Tanah objek penilaian terawat.

Berdasarkan aspek tempat lokasi dan faktor lingkungan tersebut di atas, tidak ada aspek negatif terhadap *marketability* tanah objek penilaian, dengan *marketability* cukup *marketable*.

3.8. Beban terhadap Properti

Kami tidak memperoleh informasi dari Pemberi Tugas/pemilik aset mengenai ada atau tidak adanya hak/kepentingan/ikatan lain yang membebani objek penilaian.

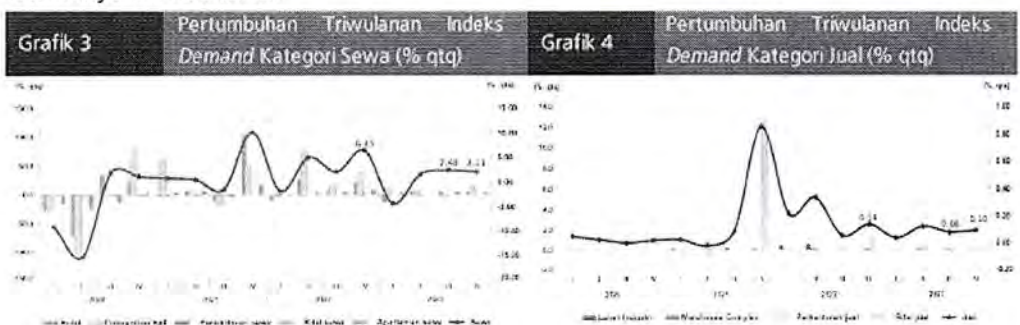
3.9. Tinjauan Pasar

Perkembangan Permintaan Properti Komersial

Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 secara tahunan tumbuh sebesar 1,91% (yoy), lebih tinggi dibandingkan 6,22% (yoy) pada triwulan III 2023 (Grafik 1). Perlambatan indeks permintaan untuk kategori sewa terjadi pada mayoritas segmen terkecuali segmen ritel. Perlambatan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya indeks permintaan segmen hotel di Semarang. Sementara itu, indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan IV 2023 tumbuh sebesar 0,34% (yoy) (Grafik 2). Hal tersebut dipengaruhi oleh terjaganya permintaan segmen pergudangan dan lahan industri.

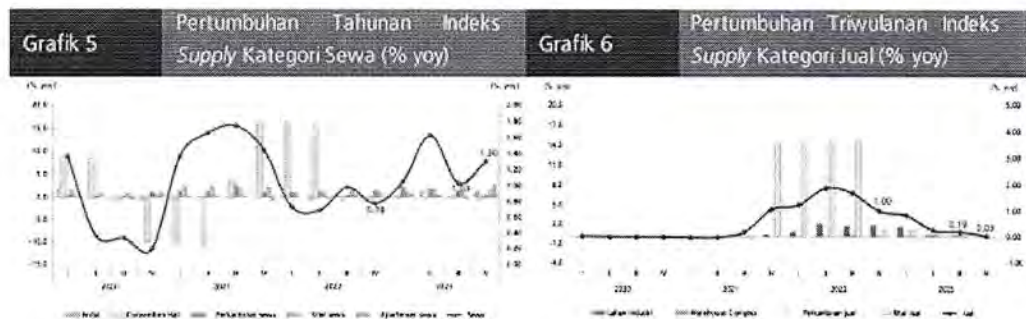


Sejalan dengan perkembangan tahunan, secara triwulan pertumbuhan Indeks Permintaan Properti Komersial pada kategori sewa melambat dari 2,48% (qtq) pada triwulan sebelumnya menjadi 2,11% (qtq) pada triwulan IV 2023 (Grafik 3). Perlambatan indeks permintaan pada segmen hotel di Jakarta, Banten, Makassar dan Denpasar, serta menurunnya indeks permintaan pada segmen apartemen sewa di Jakarta. Sementara itu, Indeks Permintaan Properti Komersial triwulan IV 2023 pada kategori jual tumbuh sebesar 0,10% (qtq), relatif stabil dibandingkan triwulan III 2023 yang tumbuh 0,08% (qtq) (Grafik 4). Terjaganya pertumbuhan permintaan ini terutama disebabkan oleh pertumbuhan permintaan pada segmen perkantoran jual di Surabaya dan Jakarta.

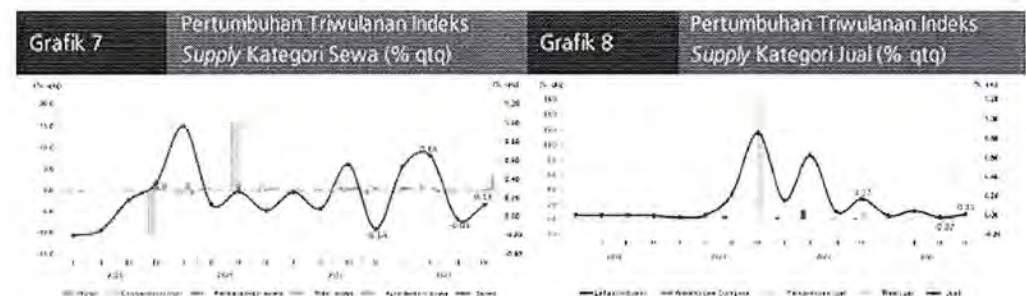


Perkembangan Pasokan Properti Komersial

Indeks Pasokan Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 tumbuh sebesar 1,30% (yoy), lebih tinggi dibandingkan triwulan III 2023 yang sebesar 1,03% (yoy) (Grafik 5). Hal ini didorong peningkatan indeks pasokan pada segmen ritel sewa, apartemen sewa dan hotel. Di sisi lain, Indeks Pasokan untuk kategori jual melambat dari 0,19% (yoy) pada triwulan sebelumnya menjadi 0,03% (yoy) (Grafik 6). Kondisi ini terutama dipengaruhi oleh melambatnya pasokan perkantoran jual di Jakarta dan lahan industri di Medan.

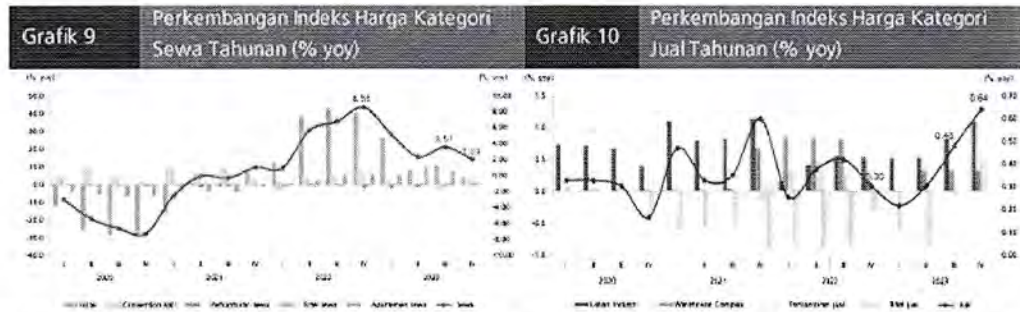


Secara triwulanan, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori sewa pada triwulan IV 2023 meningkat 0,13% (qtq), setelah sebelumnya terkontraksi sebesar 0,03% (qtq) (Grafik 7). Kondisi ini terutama didorong oleh peningkatan indeks pasokan pada segmen apartemen sewa di Bandung dan Denpasar. disebabkan oleh penurunan indeks pasokan pada segmen ritel sewa dan *convention hall* di Jakarta serta segmen apartemen di Denpasar. Selanjutnya, Indeks Pasokan Properti Komersial katogori jual juga terkonstraksi sebesar 0,02% (qtq) disebabkan oleh penurunan pasokan perkantoran jual di Surabaya (Grafik 8).

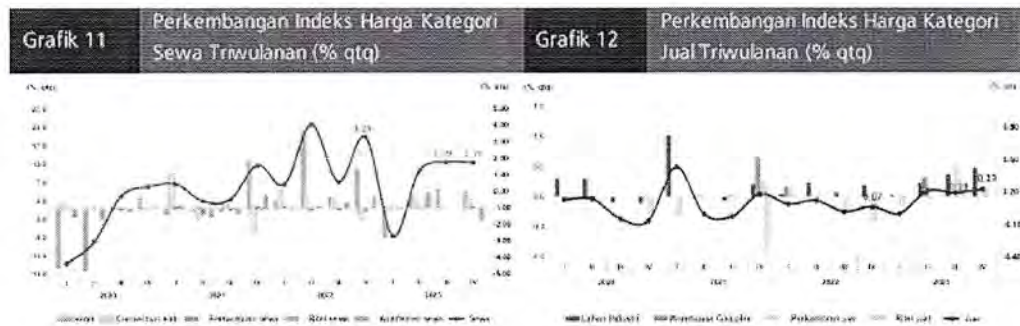


Perkembangan Harga Properti Komersial

Indeks Pasokan Properti Komersial yang meningkat di tengah perlambatan Indeks Permintaan Properti Komersial mendorong perlambatan pada Indeks Harga Properti Komersial terutama untuk kategori sewa. Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 sebesar 2,03% (yoy), melambat dibandingkan pertumbuhan pada triwulan sebelumnya sebesar 3,57% (yoy) (Grafik 9). Hal ini terutama disebabkan penurunan indeks harga pada segmen hotel di Banten. Selanjutnya, perkembangan Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan IV 2023 mengalami kenaikan sebesar 0,64% (yoy), lenih tinggi dibandingkan kenaikan triwulan III 2023 sebesar 0,48% (Grafik 10). Hal ini seiring peningkatan indeks harga segmen perkantoran jual di Surabaya dan segmen lahan industri di Semarang.



Secara triwulanan, Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 naik 1,76% (qtq) sedikit melambat dibanding kenaikan triwulan sebelumnya sebesar 1,79% (qtq) (Grafik 11). Perlambatan indeks harga tersebut terutama disebabkan penurunan indeks harga di Jakarta dan Surabaya. Di sisi lain, Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan IV 2023 naik 0,23% (yoy) sedikit lebih tinggi daripada kenaikan triwulan sebelumnya sebesar 0,19% (qtq) (Grafik 12). Hal ini didorong oleh peningkatan indeks harga pada segmen lahan industri di Semarang.



Sumber: Bank Indonesia

4. PENILAIAN

4.1. Penilaian Tanah Kosong

Metodologi dan Proses Perhitungan

Pendekatan penilaian yang digunakan adalah pendekatan pasar dengan metode perbandingan data pasar, dengan melakukan penyesuaian harga penawaran/transaksi dari properti pembanding yang sejenis dan sebanding yang berada di sekitar daerah kawasan sejenis dengan objek penilaian.

Estimasi nilai dengan melakukan proses perbandingan objek penilaian dengan properti pembanding, dengan melakukan penyesuaian terhadap faktor-faktor pembanding/element pembanding. Penyesuaian dilakukan terhadap faktor-faktor pembanding/element pembanding mengenai keunggulan atau keburukan objek penilaian dibandingkan properti pembanding dalam bentuk persentase.

Faktor-faktor pembanding/element pembanding objek penilaian adalah: hak atas properti yang dialihkan, syarat pembiayaan, kondisi penjualan, kondisi pembayaran, kondisi pasar, lokasi, karakteristik fisik, penggunaan dan komponen *non-realty* dalam penjualan.

Hasil Perhitungan

Berdasarkan analisis dan metode yang digunakan, hasil perhitungan adalah sebagai berikut:

Informasi Umum	Objek Penilaian	Pembanding 1	Pembanding 2	Pembanding 3			
Alamat Properti	Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten			
Koordinat							
Contact Person & No Hp		Tedy / 08123932696	M. Siragan / 081213969121	Eryawan / 082122653567			
Jenis Data (Transaksi/Penawaran)		Penawaran	Penawaran	Penawaran			
Lama waktu dipasarkan							
Waktu Transaksi/Penawaran		Maret 2024	Maret 2024	Maret 2024			
Jenis Properti	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG			
Data Properti							
TANAH							
Luas Tanah (m2)	3.264	3.400	800	7.000			
Ketentuan Pengembangan							
Peruntukan	Industri	Campuran	Campuran	Campuran			
UNIT PERBANDINGAN							
Unit	m2						
Mata Uang	Rp						
Indikasi Harga							
Harga Penawaran/Transaksi		7.820.000.000	1.800.000.000	17.500.000.000			
Diskon		5,00%	5,00%	10,00%			
Harga Setelah Diskon		7.429.000.000	1.710.000.000	15.750.000.000			
Kemungkinan Transaksi		7.429.000.000	1.710.000.000	15.750.000.000			
Kemungkinan Transaksi per m2		2.185.000	2.137.500	2.250.000			
ELEMEN PERBANDINGAN							
DATA DAN PENYESUAIAN TRANSAKSI							
(1) Hak atas Properti yang diihkan	AJib dan SHM	1,00%	21.850	1,00%	21.375	1,00%	22.500
Adjusted Price		Girik	2.206.850	Girik	2.158.875	Girik	2.272.500
(2) Syarat Pembayaran	Tunai	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Adjusted Price		Tunai	2.206.850	Tunai	2.158.875	Tunai	2.272.500
(3) Kondisi Penjualan	Normal	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Adjusted Price		Normal	2.206.850	Normal	2.158.875	Normal	2.272.500
(4) Pengeluaran yang Dilakukan Segera Setelah Pembelian	Tidak ada	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Adjusted Price		Tidak ada	2.206.850	Tidak ada	2.158.875	Tidak ada	2.272.500
(5) Kondisi Pasar	Normal	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Adjusted Price		Normal	2.206.850	Normal	2.158.875	Normal	2.272.500
PENYESUAIAN PROPERTI							
Lokasi							
Jarak Dengan Pusat Keramaian	5 km	Relatif Sama	0,00%	Relatif Sama	0,00%	Relatif Sama	0,00%
Penyesuaian		Lebih Besar	-35,00%	(772.398)	Lebih Besar	-35,00%	(755.606)
Lebar Jalan	3 meter	Mudah	0,00%	Mudah	0,00%	Mudah	0,00%
Penyesuaian		Tidak ada Aspek Negatif	0,00%	Tidak ada Aspek Negatif	0,00%	Tidak ada Aspek Negatif	0,00%
Aksesibilitas	Mudah	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Penyesuaian		Tengah	0,00%	Tengah	0,00%	Tengah	0,00%
Kondisi Lingkungan	Tidak ada Aspek Negatif	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Penyesuaian							
Posisi Letak/Sudut	Tengah	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Penyesuaian							
Karakteristik Fisik							
Luas	3.264 meter persegi	3.400 meter persegi	-5,00%	(107.944)	7.000 meter persegi	0,00%	-
Penyesuaian		Bentuk	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang
Penyesuaian		Elevasi Terhadap Jalan di Depan Lokasi	Lebih Rendah	Sama Rata	0,00%	Sama Rata	0,00%
Penyesuaian		Topografi	Datar	Datar	0,00%	Datar	0,00%
Penyesuaian		Lebar Muka	40 meter	>12 meter	0,00%	>12 meter	0,00%
Penyesuaian							
Karakteristik Ekonomi							
Kualitas Pendapatan		0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Biaya Operasional		0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Kemudahan Sewa		0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Manajemen		0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Penggunaan							
Peruntukan	Industri	Campuran	0,00%	Campuran	0,00%	Campuran	0,00%
Penyesuaian		Komponen non-really dalam penjualan					
Penyesuaian		Furniture, Fixture & Equipment	Tidak ada	Tidak ada	0,00%	Tidak ada	0,00%
Penyesuaian		Mesin	Tidak ada	Tidak ada	0,00%	Tidak ada	0,00%
Penyesuaian		Net Adjustment					
Penyesuaian		Indikasi Nilai setelah Penyesuaian	1.324.110	1.187.381	1.363.500		
REKONSILIASI							
Net Adjustment*		-39%	(860.890)	-44%	(950.119)	-39%	(886.500)
Gross Adjustment*		41%		46%		41%	
Indikasi Nilai Pasar Total			4.321.895.040		3.875.612.400		4.450.464.000
Bobot			34,59%	457.963	30,83%	366.035	34,59%
							471.586

Kisaran Nilai (Rp)	
Max	1.363.500
Min	1.187.381
Deviasi	14,83%
Kesimpulan Nilai Pasar	
Nilai Pasar Tanah per m2	1.300.000

*) termasuk seluruh faktor penyesuaian data transaksi dan data properti



Dengan demikian nilai tanah objek penilaian adalah sebagai berikut:

Uraian	Luas	Sat	Harga Satuan (Rp)	Nilai Pasar (Rp)
Tanah Sesuai Bukti Hak	3.264	m2	1.300.000	4.243.000.000

5. KESIMPULAN

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan hasil analisis yang telah dilakukan serta pendekatan penilaian yang digunakan, kami berpendapat bahwa nilai seluruh objek penilaian pada tanggal penilaian adalah:

Nilai Pasar:

Rp. 4.243.000.000,-

(EMPAT MILIAR DUA RATUS EMPAT PULUH TIGA JUTA RUPIAH)

Hasil penilaian ini untuk dipergunakan sesuai dengan tujuan penggunaan laporan penilaian, dan kami tidak mengambil tanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan atas penggunaan laporan ini yang bertentangan dengan komentar, penjelasan, asumsi dan kondisi pembatas yang tercantum di dalam laporan ini.



LAMPIRAN # 1

- FOTO-FOTO
- PETA LOKASI
- GAMBAR SITUASI TANAH



Tampak Jalan di Depan Properti



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tanpa Skala

**PROPERTI #1
PETA LOKASI
EDDY HARTONO**

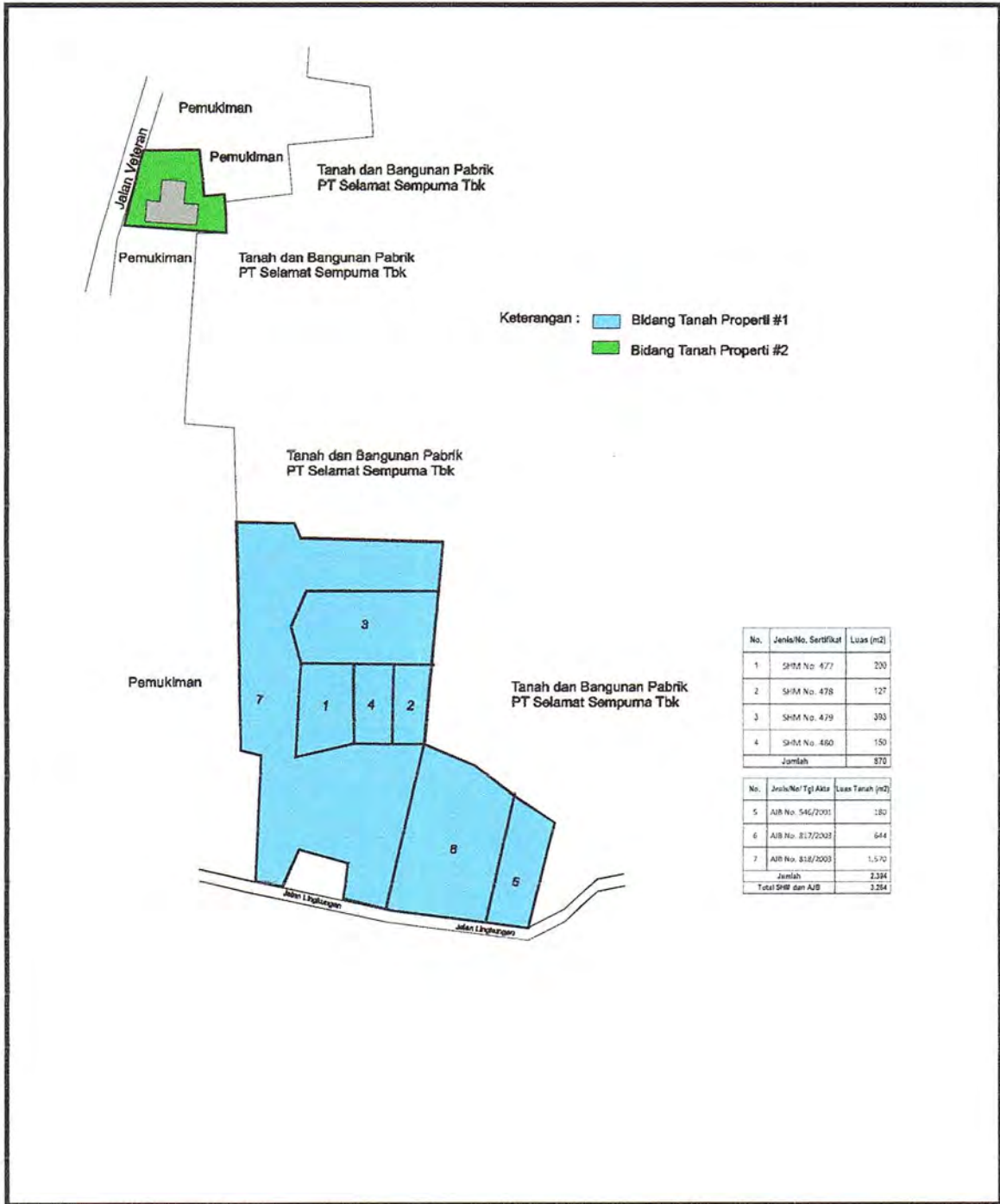
Berlokasi di

Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug,
Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

Dikerjakan Oleh :



Kantor Jasa Penilai Publik
ISKANDAR DAN REKAN
Registered Property & Business Appraisers



Tanpa Skala

PROPERTI #1
GAMBAR SITUASI TANAH
EDDY HARTONO

Berlokasi di
 Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug,
 Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

Dikerjakan Oleh :



Kantor Jasa Penilai Publik
ISKANDAR DAN REKAN
 Registered Property & Business Appraisers

PROPERTI #2
PENILAIAN TANAH DAN BANGUNAN EKS. RUMAH TINGGAL

Yang berada di
Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya,
Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

PROPERTI #2
PENILAIAN TANAH DAN BANGUNAN EKS. RUMAH TINGGAL
DI JALAN VETERAN, DESA KADU JAYA, KECAMATAN CURUG,
KABUPATEN TANGERANG, PROVINSI BANTEN

1. IDENTIFIKASI OBJEK PENILAIAN

Objek Penilaian

Objek penilaian adalah Tanah dan Bangunan Eks. Rumah Tinggal di Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

Identifikasi Agregasi Objek Penilaian terhadap Hubungan dengan Aset Lain

Nilai dari suatu aset dalam penggunaannya sering tergantung kepada aset lainnya, oleh karena itu dalam penilaian perlu ditetapkan unit penilaian (agregasi) yang merupakan keterkaitan atau hubungan objek penilaian dengan aset lainnya yang menentukan nilai objek penilaian.

Penggunaan aset menunjukkan adanya manfaat dari aset dan nilai aset dicerminkan oleh manfaatnya yang secara ekonomis diungkapkan dalam satuan mata uang (Rupiah, USD, dll).

Manfaat dari aset sangat tergantung dari hubungannya dengan aset lain dan hubungan tersebut sangat menentukan nilai ekonomis aset. Dengan demikian dalam penilaian nilai ekonomis aset objek penilaian perlu diketahui hubungan aset objek penilaian dengan aset lain untuk menentukan unit penilaian (agregasi) aset objek penilaian.

Penilai mengidentifikasi hubungan aset objek penilaian dengan aset lain berdasarkan kondisi objektif penggunaan aset objek penilaian pada saat inspeksi.

Agregasi objek penilaian terhadap hubungan dengan aset lain berdasarkan hasil identifikasi adalah sebagai berikut:

Objek Penilaian	Lokasi	Identifikasi Hubungan dengan Aset Lain	Unit Penilaian (Agregasi)
Tanah dan bangunan Eks. Rumah Tinggal	Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Objek penilaian tidak berhubungan dengan aset lain	Objek penilaian dinilai secara individual sebagai aset tunggal.

Analisis Hubungan Objek Penilaian dengan Aset Lain

Objek penilaian tidak berhubungan dengan aset lain.

Agregasi Objek Penilaian

Berdasarkan analisis hubungan objek penilaian dengan aset lain, maka objek penilaian dinilai dengan agregasi objek penilaian dinilai secara individual sebagai aset tunggal.

Klasifikasi Aset

Klasifikasi aset objek penilaian adalah berdasarkan kondisi penggunaan aset oleh pemilik yaitu sebagai aset operasional atau aset non operasional.

Berdasarkan hasil identifikasi, klasifikasi aset objek penilaian adalah Aset Operasional.

Dokumen dari Pemberi Tugas

Dokumen dari Pemberi Tugas adalah dokumen yang berisi data dan informasi yang diterima Penilai dari Pemberi Tugas dalam bentuk salinan berupa *hardcopy* maupun *softcopy*.

Dokumen dari Pemberi Tugas adalah sebagai berikut:

- Bukti-bukti hak kepemilikan tanah dan gambar situasinya.

Kami telah melakukan konfirmasi dengan Pemberi Tugas untuk memastikan kebenaran dokumen yang kami terima sehingga tidak ada keraguan yang dapat memengaruhi hasil penilaian.

2. INSPEKSI UNTUK PENGUMPULAN DATA

Inspeksi objek penilaian dilakukan oleh **Eka Fajar Alam, ST** pada tanggal **22 Maret 2024**. Penelaahan status hukum dokumen yang digunakan dalam penilaian, perhitungan dan analisis dilakukan oleh **Eka Fajar Alam, ST** dan **Sallas Putri Hutami Suprihana, ST** dengan Reviuer **Adhitya Anindito, S.I.Kom., S.H., MM, MAPPI (Cert.)**. Letak dan lokasi objek penilaian ditunjukkan oleh Bapak Jacob Djailani jabatan Staf PT Selamat Sempurna, Tbk yang ditunjuk dan ditugaskan berdasarkan Surat Tugas No. 0055/SS/III/24 tanggal 13 Maret 2024 oleh Bapak Ang Andri Pribadi jabatan Direktur PT Selamat Sempurna, Tbk. Dengan demikian Bapak Ang Andri Pribadi dan Bapak Jacob Djailani seluruhnya merupakan Wakil Pemberi Tugas.

Dalam melaksanakan inspeksi, kami tidak mengalami keterbatasan akses.

3. DATA DAN INFORMASI

3.1. Bentuk Kepemilikan

Tanah

Jenis/No. Sertifikat	Alamat dalam Sertifikat	Tempat & Tanggal Penerbitan	Pemegang Hak	No. & Tanggal Gambar Situasi & Surat Ukur	Luas (m2)
SHM No. 421	Desa Kadujaya	Tangerang, 05 May 1997	EDDY HARTONO	No. 12260 Tgl. 28 April 1997	323

Rincikan Bidang

Tidak ada rincikan bidang, karena bidang objek penilaian terdiri atas satu sertipikat dan berdasarkan Gambar Situasi dalam Sertipikat tersebut merupakan satu bidang.

Pengukuran

Kami tidak melakukan pengukuran luas bidang tersebut, luas bidang adalah sesuai dengan yang tercantum dalam bukti hak kepemilikannya.

Gambar, denah ataupun peta yang disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja.

3.2. Sifat Hubungan Pemegang Hak Objek Penilaian dengan Pemberi Tugas

Hubungan Pemegang Hak Objek Penilaian dan Pemberi Tugas adalah:

- Pemegang Hak Objek Penilaian dan Pemberi Tugas merencanakan suatu transaksi atas objek penilaian.

3.3. Status Hak Kepemilikan Objek Penilaian

Status hak objek penilaian ditentukan oleh ada atau tidaknya ikatan yang melekat pada hak objek penilaian yaitu berupa perjanjian kredit/sewa guna usaha (*SGU/leasing*) dan jika masih ada ikatan maka objek penilaian diberikan status "aset kredit" dan jika tidak ada ikatan dengan status "aset milik sendiri".



Nilai yang dicantumkan dalam status tersebut bukan nilai *outstanding* utang tetapi nilai aset yang memiliki status tersebut.

Pembagian nilai aset dengan status "aset milik sendiri" dan "aset kredit" akan diungkapkan jika laporan penilaian untuk tujuan IPO dan akan dimasukkan kedalam Prospektus, sedangkan untuk tujuan selain itu tidak diungkapkan kecuali ada permintaan dari Pemberi Tugas.

Berdasarkan informasi dari pemberi tugas, status objek penilaian adalah aset milik sendiri.

3.4. Tempat Objek Penilaian

3.4.1. Lokasi dan Aksesibilitas

Lokasi dan Identifikasi

Objek penilaian berada di Provinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Curug, Desa Kadu Jaya dan dapat diidentifikasi sebagai Jalan Veteran.

Properti yang berada di sekitar yang mudah diidentifikasi yang dapat dijadikan acuan lokasi tanah adalah:

- Kantor Pemadam Kebakaran Curug,
- Rumah Sakit Hermina Bitung,
- Perumahan Tataka Puri.

Letak properti di sebelah timur Jalan Veteran yang merupakan jalan di depan lokasi properti atau dalam radius:

- kurang lebih 500 meter di sebelah selatan dari persimpangan antara Jalan Veteran di depan lokasi properti dan Jalan Raya Serang yang berpotongan langsung dengan jalan di depan lokasi properti.
- kurang lebih 1,2 km di sebelah barat daya dari Rumah Sakit Hermina Bitung.
- kurang lebih 1 km di sebelah barat laut dari Kantor Pemadam Kebakaran Curug.
- kurang lebih 700 meter di sebelah barat dari Perumahan Tataka Puri.

Aksesibilitas

Aksesibilitas jalan ke lokasi mudah. Lokasi properti tersebut dapat dicapai dengan cara melalui Jalan Tol Jakarta-Merak keluar Pintu Tol Bitung 2, lalu ke arah barat daya menuju jalan raya Serang, lalu ke arah selatan menuju Jalan Veteran yang berada di depan lokasi tersebut.

Jalan Akses ke Lokasi Objek Penilaian

- Jalan depan lokasi: Jalan Veteran, lebar \pm 6 m, kondisi baik.
- Jalan Utama: Jalan Raya Serang, lebar \pm 12 m, jarak ke lokasi \pm 500 m, kondisi baik.

3.4.2. Data Lingkungan

Penggunaan Tanah Sekitar

Penggunaan tanah di sekitar lokasi pada umumnya adalah untuk Industri.

Fasilitas Umum

Fasilitas pelayanan umum seperti jaringan listrik dari PLN, jaringan air bersih dari PDAM, serta jaringan telepon dari TELKOM telah ada akan tetapi belum tersambung ke lokasi.

Sumber air bersih penduduk sekitarnya adalah berupa air dari sumur gali/bor dan dari PDAM yang selalu terjamin ketersediaannya sepanjang tahun.

Sarana transportasi umum berupa bus, mini bus dan angkutan kota terdapat di Jalan Raya Serang yang berada \pm 500 meter dari lokasi.

Keadaan jalan utama dan jalan lingkungan pada umumnya baik.

Sarana pelayanan umum lainnya seperti: sekolah, kantor pemerintah dan swasta, pasar, supermarket, tempat ibadah, rumah sakit, puskesmas, restoran dan sebagainya telah ada di sekitar daerah tersebut.

3.4.3. Data Tanah

Frontage

Lebar sisi tanah yang berhadapan dengan jalan \pm 18 m.

Jalan Depan Lokasi

Lebar badan jalan di depan lokasi \pm 6 m, dengan konstruksi aspal. Pada sisi jalan terdapat saluran pembuangan dengan lebar \pm 0,5 m. Jalan di depan lokasi merupakan jalan dua arah.

Batas-Batas Tanah

- Sebelah Utara : Pemukiman,
- Sebelah Timur : Pemukiman dan Pabrik PT Selamat Sempurna Tbk,
- Sebelah Selatan : Pemukiman,
- Sebelah Barat : Jalan Veteran.

Posisi Tanah

Posisi tanah terletak di tengah pada jalan di depan lokasi.

Bentuk Tanah

Bentuk tanah segi banyak.

Kontur Tanah

Kontur tanah datar dengan tinggi permukaan tanah sama rata dengan permukaan jalan di depan lokasi.

Kondisi Fisik Tanah

Tanah merupakan tanah matang yang di atasnya telah dibangun bangunan eks rumah.

3.4.4. Rencana Umum Tata Ruang

Objek penilaian berada di daerah untuk peruntukan Industri.

3.4.5. Pemanfaatan Tanah saat Inspeksi

Di atas permukaan tanah telah berdiri bangunan eks rumah dengan kondisi tidak terpelihara dan tidak dihuni oleh pemiliknya.

3.4.6. Bangunan

Penilai tidak memperoleh perizinan bangunan.

Bangunan tidak dilakukan pemeliharaan yang teratur.

3.4.7. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use, HBU*)

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik adalah penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut.

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu aset dapat dilihat dari dua kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*). Dalam kondisi tertentu aset dinilai sebagai gabungan antara tanah dan bangunan (sesuatu yang terikat dengan tanah), di mana estimasi nilai akan mempertimbangkan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada.

Tanah dengan Kondisi Kosong (*as Vacant*)

Pengembangan tanah sesuai HBU adalah untuk Industri.

Tanah dengan Kondisi Terbangun saat Ini (*as Improved*)

- Penggunaan yang ada tidak sesuai dengan peruntukan.
- Penggunaan yang ada secara hukum tidak diizinkan.
- Properti secara fisik layak dan sesuai dengan penggunaan yang ada atau dapat diadaptasi untuk penggunaan tersebut.
- Penggunaan yang ada secara finansial memiliki risiko yang merugikan, karena secara fisik tidak sesuai dengan peruntukan (bangunan berupa rumah tinggal berada pada peruntukan industri). Pembeli atau pemilik baru akan membongkar bangunan tersebut untuk dibangun bangunan komersial.
- Penggunaan yang ada tidak menghasilkan produktivitas tertinggi.
- Dengan demikian, dalam penilaian akan menggunakan penggunaan alternatif untuk menghasilkan produktivitas tertinggi sehingga memenuhi prinsip HBU.

3.4.8. Harga Penawaran/Transaksi Properti Pembanding

Properti pembanding merupakan properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian yang telah ditawarkan atau ditransaksikan yang berada di lingkungan sekitar atau kawasan sejenis.

Sumber data properti pembanding adalah: agen properti, *supplier, dealer, distributor, showroom, current market* di lokasi, media cetak dan elektronik.

Harga penawaran/transaksi jual tanah adalah sebagai berikut:

Uraian	Data 1	Data 2	Data 3
Sumber/ Foto	https://www.rumah123.com/properti/tangerang/las3884772/	https://www.olx.co.id/item/di-jual-tanah-industri-di-curug-tangerang-iid-907994015	https://www.rumah123.com/properti/tangerang/las2906856/
Alamat Properti	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten
Jenis Properti	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG
Luas Tanah (m2)	3.400	800	7.000
Luas Bangunan (m2)	-	-	-
Hak Kepemilikan	Girik	Girik	Girik
Data Transaksi / Penawaran			
- Contact Person/ No. Telp.	Teddy / 081239332696	M. Siregar/081219368121	Eryawan / 082122653567
- Tgl Data Penawaran	Maret 2024	Maret 2024	Maret 2024
- Lama dipasarkan	-	-	-
- Status Harga	Penawaran	Penawaran	Penawaran
- Harga Penawaran Jual	7.820.000.000	1.800.000.000	17.500.000.000



3.5. Ketidaksesuaian Data/Informasi dalam Dokumen dengan Keadaan di Lapangan

Data/informasi dalam dokumen sesuai dengan keadaan di lapangan

3.6. Perizinan dan Rekomendasi

Penilai tidak memperoleh perizinan dan rekomendasi objek penilaian.

3.7. *Marketability* Objek Penilaian

Marketability adalah kemampuan objek penilaian untuk menarik pembeli potensial (*potential buyer*) jika ditawarkan dengan pemasaran yang layak dalam jangka waktu yang dapat memenuhi definisi Nilai Pasar.

Marketability objek penilaian atas pengaruh tempat lokasi dan faktor lingkungan adalah sebagai berikut:

- Tanah dan bangunan objek penilaian memiliki akses.
- Bentuk tanah segi banyak.
- Tempat Pembuangan Sampah (TPS) berjarak > 1 km dari lokasi tanah dan bangunan objek penilaian.
- Makam/kuburan berjarak > 200 m dari lokasi tanah dan bangunan objek penilaian.
- SUTET terletak jauh dari lokasi tanah dan bangunan objek penilaian.
- Lingkungan tanah dan bangunan objek penilaian tidak rawan banjir.
- Tanah dan bangunan objek penilaian tidak posisi tusuk sate.
- Tanah dan bangunan objek penilaian tidak di jalan buntu.
- Tanah dan bangunan objek penilaian terletak jauh dari jurang yang berpotensi longsor.
- Tanah dan bangunan objek penilaian berjarak \pm 200 m dari Gereja/Masjid.
- Tingkat hunian di sekitar tanah dan bangunan objek penilaian sedang.
- Akses jalan ke lokasi tanah dan bangunan objek penilaian tidak melalui lingkungan kumuh atau daerah "hitam", rawan gangguan.
- Penggunaan tanah dan bangunan objek penilaian tidak sesuai HBU, karena bangunan tidak sesuai dengan perizinannya.
- Tanah dan bangunan objek penilaian terawat.

Berdasarkan aspek tempat lokasi dan faktor lingkungan tersebut di atas terdapat aspek negatif terhadap *marketability* tanah dan bangunan objek penilaian, yaitu:

- Penggunaan tanah dan bangunan objek penilaian tidak sesuai HBU, karena melanggar Peruntukan dan tidak memiliki IMB.

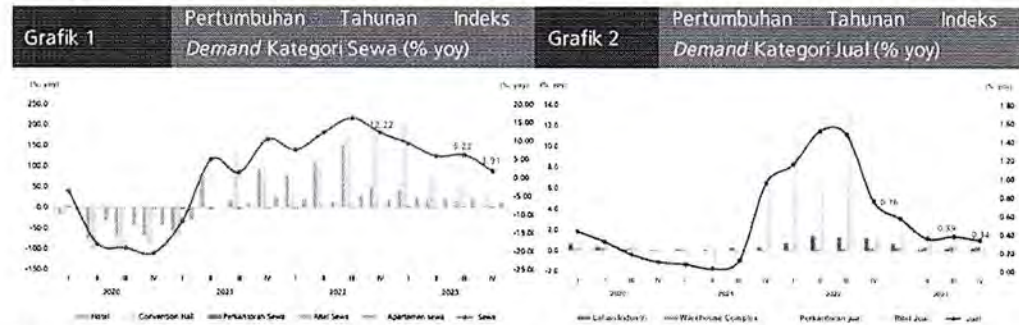
Dengan adanya aspek negatif tersebut, untuk penjualan tanah dan bangunan objek penilaian membutuhkan waktu pemasaran yang layak lebih lama, dengan *marketability* cukup *marketable*.

3.8. Tinjauan Pasar

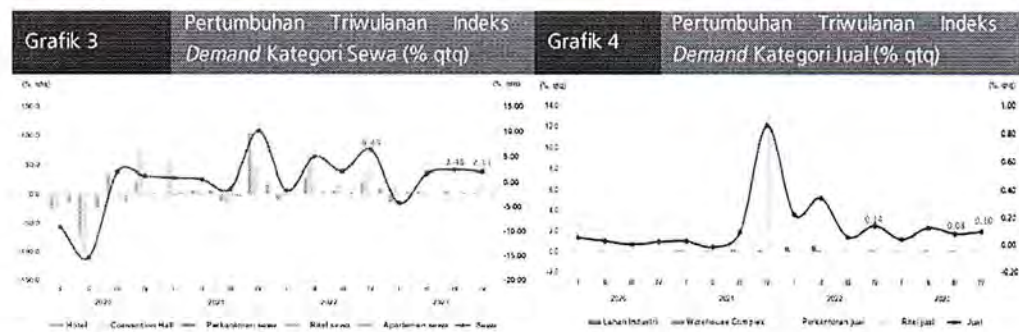
Perkembangan Permintaan Properti Komersial

Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 secara tahunan tumbuh sebesar 1,91% (yoy), lebih tinggi dibandingkan 6,22% (yoy) pada triwulan III 2023 (Grafik 1). Perlambatan indeks permintaan untuk kategori sewa terjadi pada mayoritas segmen terkecuali segmen ritel. Perlambatan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya indeks permintaan segmen hotel di Semarang. Sementara itu, indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori jual

pada triwulan IV 2023 tumbuh sebesar 0,34% (yoy) (Grafik 2). Hal tersebut dipengaruhi oleh terjaganya permintaan segmen pergedungan dan lahan industri.

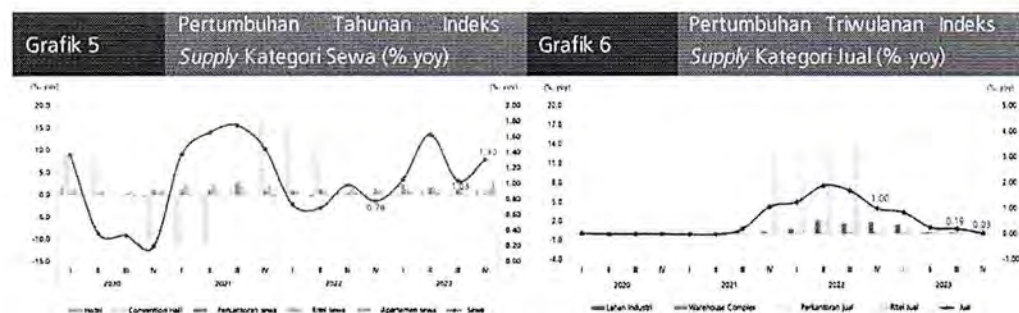


Sejalan dengan perkembangan tahunan, secara triwulan pertumbuhan Indeks Permintaan Properti Komersial pada kategori sewa melambat dari 2,48% (qtq) pada triwulan sebelumnya menjadi 2,11% (qtq) pada triwulan IV 2023 (Grafik 3). Perlambatan indeks permintaan pada segmen hotel di Jakarta, Banten, Makassar dan Denpasar, serta menurunnya indeks permintaan pada segmen apartemen sewa di Jakarta. Sementara itu, Indeks Permintaan Properti Komersial triwulan IV 2023 pada kategori jual tumbuh sebesar 0,10% (qtq), relatif stabil dibandingkan triwulan III 2023 yang tumbuh 0,08% (qtq) (Grafik 4). Terjaganya pertumbuhan permintaan ini terutama disebabkan oleh pertumbuhan permintaan pada segmen perkantoran jual di Surabaya dan Jakarta.

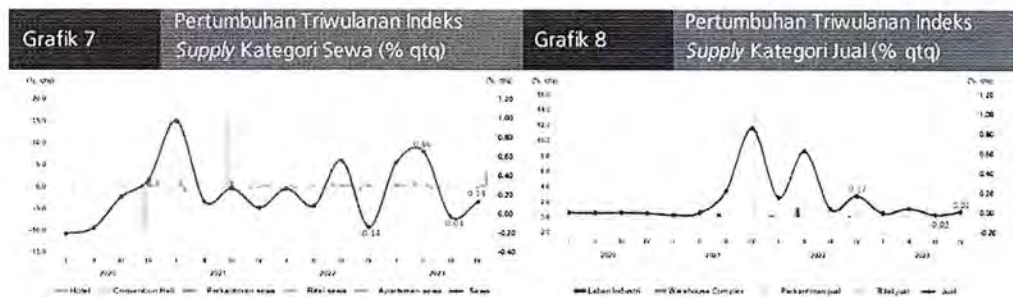


Perkembangan Pasokan Properti Komersial

Indeks Pasokan Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 tumbuh sebesar 1,30% (yoy), lebih tinggi dibandingkan triwulan III 2023 yang sebesar 1,03% (yoy) (Grafik 5). Hal ini didorong peningkatan indeks pasokan pada segmen ritel sewa, apartemen sewa dan hotel. Di sisi lain, Indeks Pasokan untuk kategori jual melambat dari 0,19% (yoy) pada triwulan sebelumnya menjadi 0,03% (yoy) (Grafik 6). Kondisi ini terutama dipengaruhi oleh melambatnya pasokan perkantoran jual di Jakarta dan lahan industri di Medan.

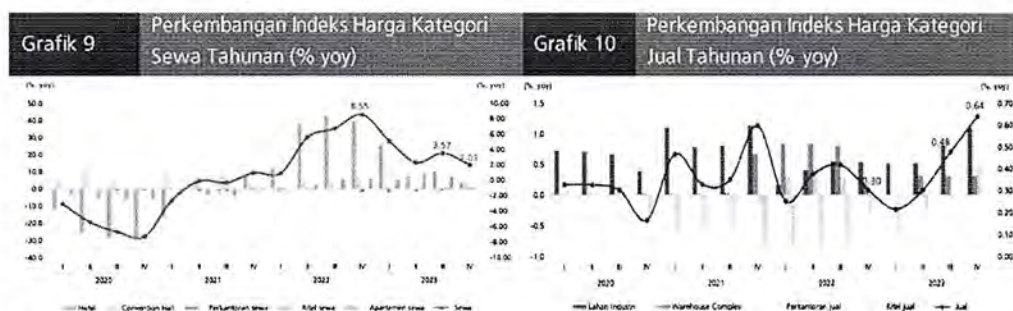


Secara triwulanan, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori sewa pada triwulan IV 2023 meningkat 0,13% (qtq), setelah sebelumnya terkontraksi sebesar 0,03% (qtq) (Grafik 7). Kondisi ini terutama didorong oleh peningkatan indeks pasokan pada segmen apartemen sewa di Bandung dan Denpasar. disebabkan oleh penurunan indeks pasokan pada segmen ritel sewa dan *convention hall* di Jakarta serta segmen apartemen di Denpasar. Selanjutnya, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori jual juga terkontraksi sebesar 0,02% (qtq) disebabkan oleh penurunan pasokan perkantoran jual di Surabaya (Grafik 8).

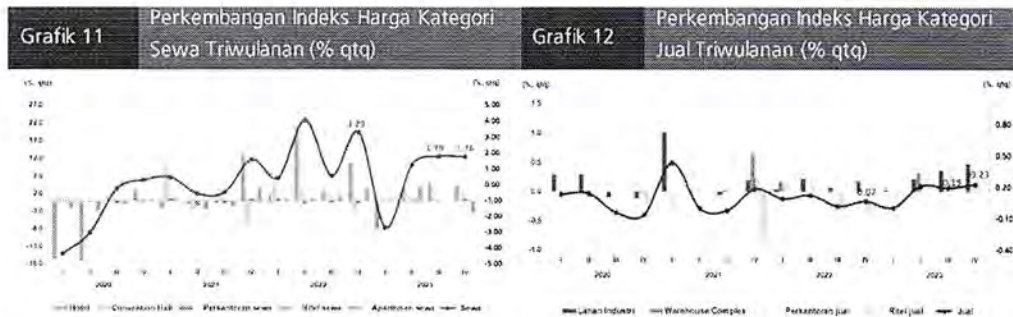


Perkembangan Harga Properti Komersial

Indeks Pasokan Properti Komersial yang meningkat di tengah perlambatan Indeks Permintaan Properti Komersial mendorong perlambatan pada Indeks Harga Properti Komersial terutama untuk kategori sewa. Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 sebesar 2,03% (yoy), melambat dibandingkan pertumbuhan pada triwulan sebelumnya sebesar 3,57% (yoy) (Grafik 9). Hal ini terutama disebabkan penurunan indeks harga pada segmen hotel di Banten. Selanjutnya, perkembangan Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan IV 2023 mengalami kenaikan sebesar 0,64% (yoy), lebih tinggi dibandingkan kenaikan triwulan III 2023 sebesar 0,48% (Grafik 10). Hal ini seiring peningkatan indeks harga segmen perkantoran jual di Surabaya dan segmen lahan industri di Semarang.



Secara triwulanan, Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 naik 1,76% (qtq) sedikit melambat dibanding kenaikan triwulan sebelumnya sebesar 1,79% (qtq) (Grafik 11). Perlambatan indeks harga tersebut terutama disebabkan penurunan indeks harga di Jakarta dan Surabaya. Di sisi lain, Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan IV 2023 naik 0,23% (yoy) sedikit lebih tinggi daripada kenaikan triwulan sebelumnya sebesar 0,19% (qtq) (Grafik 12). Hal ini didorong oleh peningkatan indeks harga pada segmen lahan industri di Semarang.



Sumber: Bank Indonesia

4. PENILAIAN

4.1. Penilaian Tanah dan Bangunan dengan Pendekatan Biaya

Metodologi dan Proses Perhitungan

Estimasi nilai menggunakan pendekatan biaya, di mana tanah dinilai dengan pendekatan pasar dan bangunan dinilai dengan pendekatan biaya.

4.1.1. Penilaian Tanah

Pendekatan penilaian yang digunakan adalah pendekatan pasar dengan metode perbandingan data pasar, dengan melakukan penyesuaian harga penawaran/transaksi dari properti pembanding yang sejenis dan sebanding yang berada di sekitar daerah kawasan sejenis dengan objek penilaian.

Estimasi nilai dengan melakukan proses perbandingan objek penilaian dengan properti pembanding, dengan melakukan penyesuaian terhadap faktor-faktor pembanding/elemen pembanding. Penyesuaian dilakukan terhadap faktor-faktor pembanding/elemen pembanding mengenai keunggulan atau keburukan objek penilaian dibandingkan properti pembanding dalam bentuk persentase.

Faktor-faktor pembanding/elemen pembanding objek penilaian adalah: hak atas properti yang dialihkan, syarat pembiayaan, kondisi penjualan, kondisi pembayaran, kondisi pasar, lokasi, karakteristik fisik, penggunaan dan komponen *non-realty* dalam penjualan.



Hasil Perhitungan

Berdasarkan analisis dan metode yang digunakan, hasil perhitungan adalah sebagai berikut:

Informasi Umum	Objek Penilaian	Pembanding 1	Pembanding 2	Pembanding 3
Alamat Properti	Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten
Koordinat				
Contact Person & No Hp		Teddy / 09123832799	M. Siregar 08121935817	Ervawan / 08712953507
Jenis Data (Transaksi/Penawaran)		Penawaran	Penawaran	Penawaran
Lama waktu dipasarkan				
Waktu Transaksi/Penawaran		Mei 2024	Mei 2024	Mei 2024
Jenis Properti	TANAH DAN BANGUNAN	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG
Data Properti				
TANAH				
Luas Tanah (m2)	323	3.400	800	7.000
Ketentuan Pengembangan				
Peruntukan	Industri	Campuran	Campuran	Campuran
UNIT PERBANDINGAN				
Unit	m2			
Mata Uang	Rp			
Indikasi Harga				
Harga Penawaran/Transaksi		7.820.000.000	1.800.000.000	17.500.000.000
Diskon		5,00%	5,00%	10,00%
Harga Setelah Diskon		7.429.000.000	1.710.000.000	15.750.000.000
Kemungkinan Transaksi		7.429.000.000	1.710.000.000	15.750.000.000
Kemungkinan Transaksi per m2		2.185.000	2.137.500	2.250.000
ELEMEN PERBANDINGAN				
DATA DAN PENYESUJUAN TRANSAKSI				
(1) Hak atas Properti yang diihkan	SHM	1,00%	1,00%	1,00%
Adjusted Price		21.850	21.375	22.500
(2) Syarat Pembiayaan	Tunai	0,00%	0,00%	0,00%
Adjusted Price		2.206.850	2.158.875	2.272.500
(3) Kondisi Penjualan	Normal	0,00%	0,00%	0,00%
Adjusted Price		2.206.850	2.158.875	2.272.500
(4) Pengeluaran yang Dilakukan Segera Setelah Pembelian	Tidak ada	0,00%	0,00%	0,00%
Adjusted Price		2.206.850	2.158.875	2.272.500
(5) Kondisi Pasar	Normal	0,00%	0,00%	0,00%
Adjusted Price		2.206.850	2.158.875	2.272.500
PENYESUJUAN PROPERTI				
Lokasi				
Jarak Dengan Pusat Keramaian	5 km	Relatif Sama	Relatif Sama	Relatif Sama
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%
Lebar Jalan	5 meter	Lebih Besar	Lebih Besar	Lebih Besar
Penyesuaian		+34,00%	+34,00%	+34,00%
Aksesibilitas	Mudah	Mudah	Mudah	Mudah
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%
Kondisi Lingkungan	Tidak ada Aspek Negatif	Tidak ada Aspek Negatif	Tidak ada Aspek Negatif	Tidak ada Aspek Negatif
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%
Posisi Letak/Sudut	Tengah	Tengah	Tengah	Tengah
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%
Karakteristik Fisik				
Luas	323 meter persegi	3.400 meter persegi	800 meter persegi	7.000 meter persegi
Penyesuaian		3,00%	0,00%	3,00%
Bentuk	Segi Banyak	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%
Elevasi Terhadap Jalan di Depan Lokasi	Sama Rata	Sama Rata	Sama Rata	Sama Rata
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%
Topografi	Datar	Datar	Datar	Datar
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%
Lebar Muka	26 meter	1 - 6 meter	1 - 6 meter	1 - 6 meter
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%
Karakteristik Ekonomi				
Kualitas Pendapatan		0,00%	0,00%	0,00%
Biaya Operasional		0,00%	0,00%	0,00%
Kelenturan Sewa		0,00%	0,00%	0,00%
Manajemen		0,00%	0,00%	0,00%
PENGUNTAHAN				
Peruntukan	Industri	Campuran	Campuran	Campuran
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%
Komponen non-realty dalam penjualan				
Furniture, Fixture & Equipment	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%
Mesin	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%
Net Adjustment		(684.124)	(734.018)	(704.475)
Indikasi Nilai setelah Penyesuaian		1.522.727	1.424.858	1.568.025
REKONSILIASI				
Net Adjustment*		-30%	(662.274)	-33%
Gross Adjustment*		38%	(712.643)	38%
Indikasi Nilai Pasar Total		491.840.660	460.228.973	506.472.075
Bobot		32,41%	493.476	35,19%
			501.339	32,41%
				508.156

Kisaran Nilai (Rp)	
Max	1.568.025
Min	1.424.858
Deviasi	10,05%
Kesimpulan Nilai Pasar	
Nilai Pasar Tanah per m2	1.500.000

* termasuk seluruh faktor penyesuaian data transaksi dan data properti



Dengan demikian nilai tanah objek penilaian adalah sebagai berikut:

Uraian	Qty	Sat	Harga Satuan (Rp)	Nilai Pasar (Rp)
Tanah Sesuai Bukti Hak	323	m2	1.500.000	485.000.000

4.1.2. Penilaian Bangunan

Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan biaya, karena Nilai Pasar bangunan yang melekat di atas tanah tidak diperjualbelikan secara terpisah.

Biaya pembuatan/penggantian baru (*Reproduction/Replacement Cost New, RCN*) bangunan dengan harga satuan per meter persegi merupakan hasil perhitungan analisis harga satuan bangunan berdasarkan biaya langsung dan tidak langsung serta pajak terkait dengan pembangunan bangunan. Selain itu, sebagai referensi digunakan panduan terbaru dari MAPPI mengenai Panduan Biaya dan Teknis Bangunan (BTB).

Umur ekonomis suatu bangunan belum ada standar atau panduannya. Dari berbagai referensi dan bahan konstruksi yang digunakan, umur bangunan dapat diperkirakan. Umur efektif suatu bangunan ditentukan berdasarkan kondisi dan kegunaannya sesuai dengan kondisi terlihat (*observed condition*).

Nilai bangunan diperoleh dari RCN dikurangi dengan penyusutan yang disebabkan oleh keusangan fisik, serta kemunduran fungsional dan ekonomis jika ada terhadap bangunan objek penilaian.

Perizinan Bangunan

Kami tidak menerima data IMB.

Penilai tidak memperoleh perizinan bangunan, namun berdasarkan informasi dari Pemberi Tugas bangunan tersebut telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian pondasi (yang relevan) telah sesuai dengan kondisi (daya dukung) tanahnya.

Uraian bangunan dengan hasil penilaiannya adalah sebagai berikut:

A. BANGUNAN

1. Nama Bangunan	: EKS RUMAH
1.1. Spesifikasi	
a. Jenis bangunan	: RUMAH SEDERHANA
b. Tahun dibangun	: - direnovasi terakhir tahun -
c. Jumlah lantai	: 1 Bangunan - Basement
d. Luas Tapak	: 120 m ²
e. IMB No	: TIDAK ADA
f. Konstruksi	: BETON BERTULANG
g. Pondasi	: BATU KALI
h. Basement	: TIDAK ADA BASEMENT
i. Rangka atap	: KAYU (ATAP GENTENG)
j. Penutup atap	: GENTENG TANAH LIAT
k. Plafon	: TRIPLEK
l. Dinding luar	: BATA MERAH, DILAPIS CAT (DIPELESTER & DIACI)
m. Dinding dalam/partisi	: BATA MERAH, DILAPIS CAT (DIPELESTER & DIACI)
n. Pintu/Jendela	: PINTU KAYU DOBEL TRIPLEK/HPL, JENDELA KACA RK KAYU
o. Instalasi Listrik	: TERTANAM DALAM DINDING, LENGKAP DENGAN STOP KONTAK DAN FITTING
p. Sanitasi	: TOILET LENGKAP DENGAN KLOSET, SERTA INSTALASI AIR BERSIH DAN AIR KOTOR
q. Lantai	: KERAMIK

Uraian Lantai	Luas (m ²)
Lantai 1	120
Jumlah	120

r. Pelanggaran GSB	: - m ²
s. Pelanggaran KDB/KLB	: - m ²
Jumlah Pelanggaran	: - m ²
t. Luas Sesuai Tata Kota	: 120 m ²
u. Luas Sesuai IMB	: - m ²
v. Kondisi Fisik	: Buruk

1.2. Penilaian	
RCN (Rp)	: 377.000.000
Nilai Pasar (Rp)	: 0

Dengan demikian nilai bangunan objek penilaian adalah sebagai berikut:

URAIAN BANGUNAN	SAT	LUAS	PEMO-TONGAN IZIN	LUAS SESUAI PERIZINAN	BIAYA SATUAN (Rp)	RCN (Rp)	UMUR EKONOMIS (Tahun)	DEPRESIASI PASAR (%)			PERKIRAAN SISA UMUR EKONOMIS (TAHUN)	Kondisi			NILAI PASAR (Rp)
								FISIK	FUNGSI	EKONO MIS		% Pasar	% Fisik	Kategori Fisik	
Eks Rumah Tinggal	m ²	120	-	120	3.142.000	377.000.000	20	85	100	100	3	0,00	15,00	Buruk	0

4.1.3. Penilaian

Estimasi nilai objek penilaian dengan menambahkan nilai tanah dan nilai bangunan sesuai dengan prinsip kontribusi, di mana nilai aset tanah dan bangunan merupakan satu kesatuan karena bangunan yang melekat di atas tanah tidak dapat dipisahkan dari tanahnya.

Hasil perhitungan

Dengan demikian nilai objek penilaian adalah sebagai berikut:

Uraian	Luas	Satuan	Nilai Pasar (Rp)
Tanah	323	m ²	485.000.000
Bangunan	120	m ²	-
Jumlah			485.000.000



4.2. Penilaian Tanah dan Bangunan dengan Pendekatan Pendapatan

Metodologi dan Proses Perhitungan

Estimasi nilai menggunakan pendekatan pendapatan, dengan metode *Gross Income Multiplier* (GIM), karena harga transaksi atau penawaran jual dan sewa dari properti sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tersedia, serta harga sewa objek penilaian tersedia.

Nilai Pasar objek penilaian adalah perkalian harga sewa objek penilaian dengan GIM rata-rata.

Prosedur penilaian dengan metode GIM adalah sebagai berikut:

- a. Mengestimasi nilai jual dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian.
- b. Mengestimasi pendapatan kotor potensial dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian.
- c. Membagi nilai jual properti sebanding dan sejenis dengan pendapatan kotor potensial properti sebanding dan sejenis untuk memperoleh GIM.
- d. Mengestimasi pendapatan kotor potensial objek penilaian.
- e. Mengalikan GIM dengan pendapatan kotor potensial objek penilaian untuk memperoleh indikasi Nilai objek penilaian.

Perhitungan Nilai Pasar Objek Penilaian adalah sebagai berikut:

Estimasi Harga Sewa dengan Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar dengan metode perbandingan langsung antara properti pembanding dengan objek penilaian terhadap perbedaan-perbedaan yang ada, kemudian dilakukan penyesuaian berdasarkan faktor-faktor pembanding/elemen pembanding yang mempengaruhi nilai properti.



Nilai Sewa Properti dengan pendekatan pasar adalah sebagai berikut:

Informasi Umum	Objek Penilaian	Pembanding 1	Pembanding 2	Pembanding 3
Alamat Properti	Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten
Contact Person & No Hp		Teddy / 081239332696	M. Siregar/081219388121	Eryawan / 082122653567
Jenis Data (Transaksi/Penawaran)		Penawaran	Penawaran	Penawaran
Lama waktu dipasarkan		-	-	-
Waktu Transaksi/Penawaran		Maret 2024	Maret 2024	Maret 2024
Jenis Properti	TANAH DAN BANGUNAN	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG
Data Properti				
TANAH				
Luas Tanah (m2)	323	3.400	800	7.000
Ketentuan Pengembangan				
Peruntukan	Industri	Campuran	Campuran	Campuran
UNIT PERBANDINGAN				
Unit	m2			
Meta Uang	Rp			
Indikasi Harga				
Harga Penawaran/Transaksi Jual		7.820.000.000	1.800.000.000	17.500.000.000
Diskon		5,00%	5,00%	10,00%
Harga Jual Setelah Diskon		7.429.000.000	1.710.000.000	15.750.000.000
Harga Penawaran/Transaksi Sewa per Tahun		500.000.000	120.000.000	1.000.000.000
Diskon		5,00%	5,00%	5,00%
Harga Sewa per Tahun Setelah Diskon		475.000.000	114.000.000	950.000.000
Kemungkinan Transaksi per m2 per Tahun (Tanah+Bangunan)		139.706	142.500	135.714
ELEMEN PERBANDINGAN				
DATA DAN PENYESUAIAN TRANSAKSI				
(1) Hak atas Properti yang dialihkan	SPH	0,00%	0,00%	0,00%
Adjusted Price		Girik 139.706	Girik 142.500	Girik 135.714
(2) Syarat Pembiayaan	Tunai	0,00%	0,00%	0,00%
Adjusted Price		Tunai 139.706	Tunai 142.500	Tunai 135.714
(3) Kondisi Penjualan	Normal	0,00%	0,00%	0,00%
Adjusted Price		Normal 139.706	Normal 142.500	Normal 135.714
(4) Pengeluaran yang Dilakukan Segera Setelah Pembelian	Tidak ada	0,00%	0,00%	0,00%
Adjusted Price		Tidak ada 139.706	Tidak ada 142.500	Tidak ada 135.714
(5) Kondisi Pasar	Normal	0,00%	0,00%	0,00%
Adjusted Price		Normal 139.706	Normal 142.500	Normal 135.714
PENYESUAIAN PROPERTI				
Lokasi		Relatif Sama	Relatif Sama	Relatif Sama
Jarak Dengan Pusat Keramaian	Penyesuaian	0,00%	0,00%	0,00%
Lebar Jalan	6 meter	0,00% Lebih Besar	0,00% Lebih Besar	0,00% Lebih Besar
Aksesibilitas	Mudah	-34,00% Mudah (47.500)	-34,00% Mudah (48.450)	-34,00% Mudah (46.143)
Kondisi Lingkungan	Tidak ada Aspek Negatif	0,00%	0,00%	0,00%
Posisi Lotak/Sudut	Tengah	0,00%	0,00%	0,00%
Karakteristik Fisik				
Luas (Tanah+Bangunan)	323 meter persegi	3.400 meter persegi 4.191	800 meter persegi 3.000	7.000 meter persegi 4.071
Bentuk	Persagi Panjang	0,00% Persagi Panjang	0,00% Persagi Panjang	0,00% Persagi Panjang
Elevasi Terhadap Jalan di Depan Lokasi	Lebih Tinggi	0,00% Lebih Tinggi	0,00% Lebih Tinggi	0,00% Lebih Tinggi
Topografi	Datar	0,00% Datar	0,00% Datar	0,00% Datar
Lebar Muka	18 meter	0,00% >6 - 12 meter	0,00% >6 - 12 meter	0,00% >6 - 12 meter
Penggunaan				
Peruntukan	Industri	0,00% Campuran	0,00% Campuran	0,00% Campuran
Komponen non-realty dalam penjualan				
Furniture, Fixture & Equipment	Tidak ada	0,00% Tidak ada	0,00% Tidak ada	0,00% Tidak ada
Mesin	Tidak ada	0,00% Tidak ada	0,00% Tidak ada	0,00% Tidak ada
Net Adjustment		(43.309)	(48.450)	(42.071)
Indikasi Nilai setelah Penyesuaian		96.397	94.050	93.643
REKONSILIASI				
Net Adjustment*		-31% (43.309)	-34% (48.450)	-31% (42.071)
Gross Adjustment*		37%	34%	37%
Bobot		32,38% 31.214	35,24% 33.141	32,38% 30.322
Kisaran Nilai (Rp)				
Max		96.397		
Min		93.643		
Deviasi		2,94%		
Kesimpulan Nilai Sewa				
Nilai Sewa per m2 (Tanah+Bangunan)		95.000		
Nilai Sewa (Tanah+Bangunan)		31.000.000		

*) termasuk seluruh faktor penyesuaian data transaksi dan data properti



Penilaian dengan GIM

Estimasi nilai menggunakan pendekatan pendapatan, dengan metode *Gross Income Multiplier* (GIM), karena harga transaksi atau penawaran jual dan sewa dari properti sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tersedia, serta harga sewa objek penilaian tersedia.

Nilai Pasar objek penilaian adalah perkalian harga sewa objek penilaian dengan GIM rata-rata.

Perhitungan Nilai Pasar objek penilaian adalah sebagai berikut:

Uraian	Pembanding 1	Pembanding 2	Pembanding 3
Harga Jual Setelah Diskon	7.429.000.000	1.710.000.000	15.750.000.000
Harga/Estimasi Sewa per Tahun Setelah Diskon	475.000.000	114.000.000	950.000.000
GIM	15,64	15,00	16,58
GIM Rata-Rata	15,74		

Indikasi Nilai	
Nilai Sewa Properti per Tahun	31.000.000
GIM Rata-Rata	15,74
Indikasi Nilai Properti	487.929.123
Nilai Pasar Properti (Dibulatkan)	488.000.000

4.3. Rekonsiliasi Nilai

Perhitungan Nilai Pasar objek penilaian dengan melakukan rekonsiliasi nilai terhadap indikasi nilai yang diperoleh dari pendekatan penilaian yang digunakan dengan cara pembobotan. Besarnya bobot ditentukan oleh "*professional judgement*" berdasarkan keyakinan Penilai dan relevansi pendekatan penilaian yang digunakan.

Dalam memberikan bobot, Penilai mempertimbangkan kondisi berikut:

- Data/informasi penawaran/transaksi yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tersedia di pasar.
- Informasi GIM yang sebanding tersedia di pasar dan pendapatan kotor potensial objek penilaian dapat diestimasi.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Penilai berkeyakinan Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pendapatan sama relevan digunakan dalam penilaian.

Hasil rekonsiliasi nilai adalah sebagai berikut:

Uraian	Indikasi Nilai Pasar (Rp)	Bobot	Nilai Bobot (Rp)
Pendekatan Biaya	485.000.000	50%	242.500.000
Pendekatan Pendapatan	488.000.000	50%	244.000.000
Nilai Pasar			486.500.000
Nilai Pasar (Round)			487.000.000

5. KESIMPULAN

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan hasil analisis yang telah dilakukan serta pendekatan penilaian yang digunakan, kami berpendapat bahwa nilai seluruh objek penilaian pada tanggal penilaian adalah:

Nilai Pasar:

Rp. 487.000.000,-

(EMPAT RATUS DELAPAN PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)

Hasil penilaian ini untuk dipergunakan sesuai dengan tujuan penggunaan laporan penilaian, dan kami tidak mengambil tanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan atas penggunaan laporan ini yang bertentangan dengan komentar, penjelasan, asumsi dan kondisi pembatas yang tercantum di dalam laporan ini.



LAMPIRAN # 2

- **FOTO-FOTO**
- **PETA LOKASI**
- **GAMBAR SITUASI TANAH**
- **GAMBAR SITUASI TANAH DAN BANGUNAN**



Tampak Jalan di Depan Properti



Tampak Depan Properti



Tampak Sebagian Properti



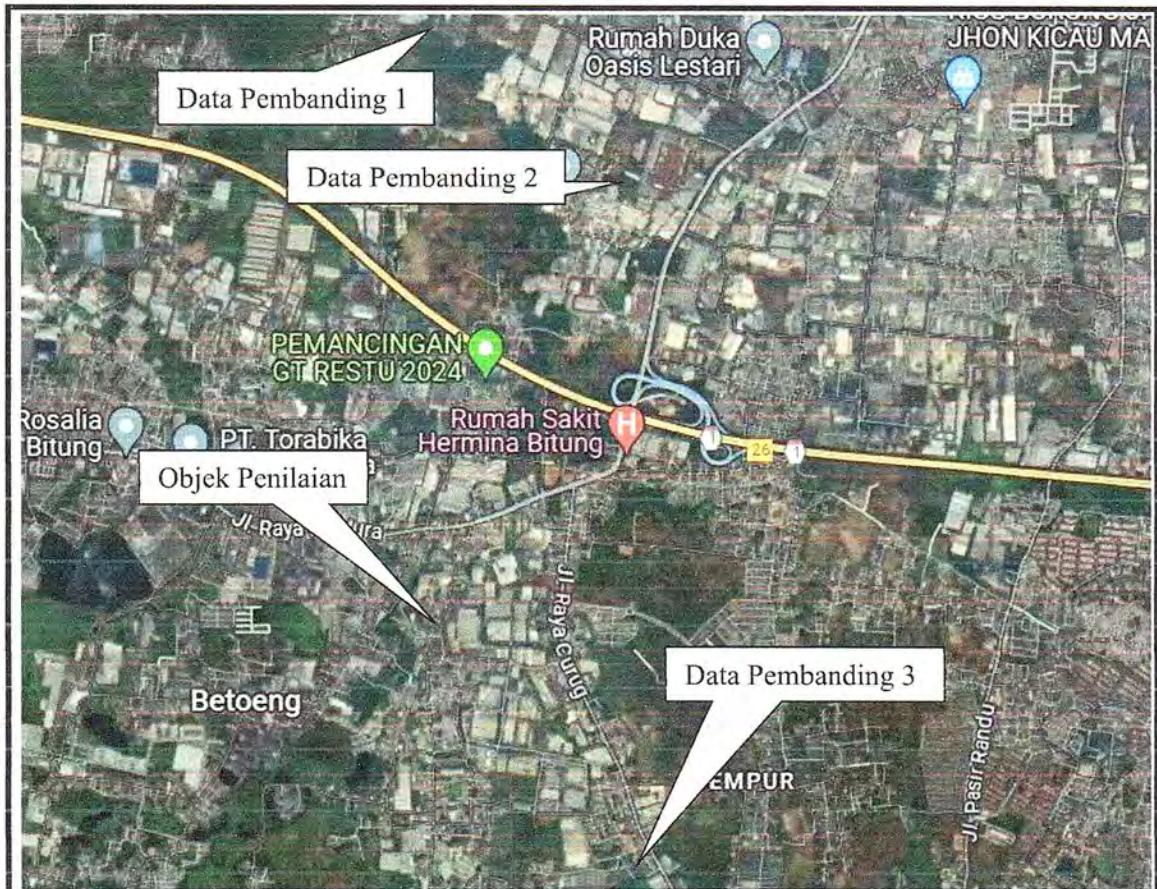
Tampak Sebagian Properti



Tampak Sebagian Properti



Tampak Sebagian Properti



Tanpa Skala

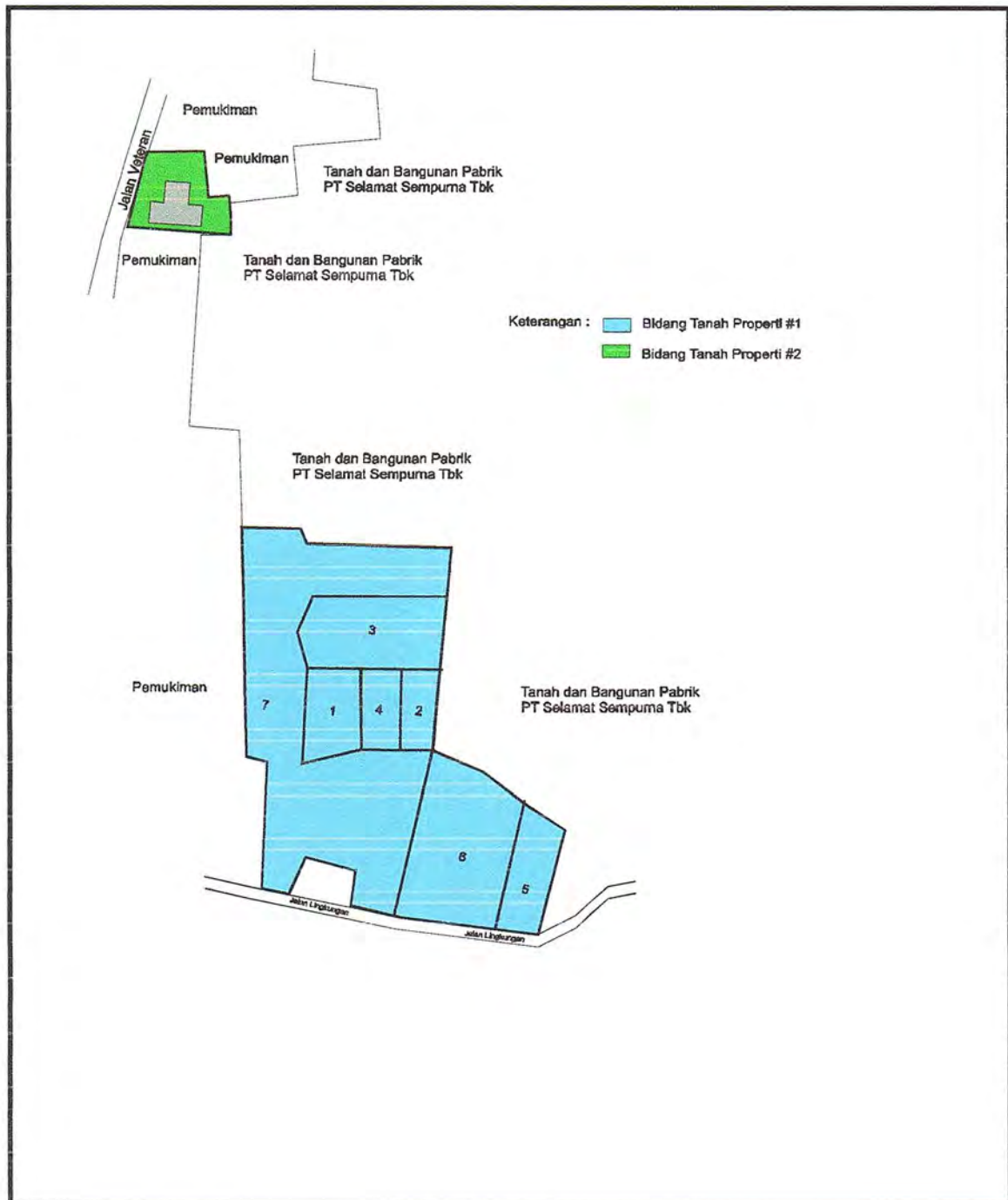
PROPERTI #2
PETA LOKASI EDDY HARTONO

Berlokasi di
 Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug,
 Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

Dikerjakan Oleh :



Kantor Jasa Penilai Publik
ISKANDAR DAN REKAN
 Registered Property & Business Appraisers



Tanpa Skala

PROPERTI #2
GAMBAR SITUASI TANAH
EDDY HARTONO

Berlokasi di
Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug,
Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

Dikerjakan Oleh :



Kantor Jasa Penilai Publik
ISKANDAR DAN REKAN
Registered Property & Business Appraisers



Tanpa Skala

PROPERTI #2
GAMBAR SITUASI TANAH DAN BANGUNAN
EDDY HARTONO

Berlokasi di
Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug,
Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

Dikerjakan Oleh :



Kantor Jasa Penilai Publik
ISKANDAR DAN REKAN
Registered Property & Business Appraisers