

Laporan No. 00163/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024

File No. 049.6/IDR/DO.2/AL/VI/2024

**LAPORAN PENILAIAN PROPERTI
TANAH KOSONG PT ADRINDO PERKASA**

yang berada di Komplek ADR, 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. 00163/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024

Jakarta, 07 Juni 2024

File No. 049.6/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 PT ADRINDO PERKASA

Kami telah mengadakan peninjauan serta pemeriksaan atas properti tertentu yang mengidentifikasi jenis properti dan penunjukan 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 Kosong yang terletak di Komplek ADR, 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. 2.671.000.000,-

(DUA MILIAR ENAM RATUS TUJUH PULUH SATU 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 Fransudito, SE, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Rekan

Perihal: Properti/Asal dan Bantu

MAPPI No. 10-S-02870

RMK-2017.00316

NPP Markas No. P-1. 13.00355

STTD GJK No. STTD.PPB-33/PA-1/PM 02/2023

**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 milik PT ADRINDO PERKASA oleh PT HYDRAXLE PERKASA (Perusahaan Terkendali PT SELAMAT SEMPURNA Tbk) yang dibuat sesuai dengan Proposal/Kontrak Perjanjian Kerja No. 023.2/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 langgung 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. 00163/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024
File No. 049.6/IDR/DO.2/AL/VI/2024

Jakarta, 07 Juni 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 PT ADRINDO PERKASA

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 6 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 <i>Spare Part</i> Produksi Suku Cadang Otomotif dan Mesin Industri
Alamat	: Jalan Kapuk Kamal 88, Kamal Muara, Penjaringan Jakarta Utara, DKI Jakarta
<i>Email/Website</i>	: 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. 023.2/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 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.

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.

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

f

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).

P



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.

P



- 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/*sea*/ 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 *reviu* 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.

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 pembanding yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian.

P

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 pembanding cukup tersedia dan harus sebanding dengan memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

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

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

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

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

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	2.283	m2	2.283.000.000
Properti #2			
Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten			
- Tanah Kosong	353	m2	388.000.000
Jumlah			2.671.000.000

P



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

Nilai Pasar:

Rp. 2.671.000.000,-
(DUA MILIAR ENAM RATUS TUJUH PULUH SATU 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. 00163/2 0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024
File No. 049 6/DR/DO 2/AL/VI/2024

1. Perintah Tugas	PT SELAMAT SEMPURNA Tbk
2. Alamat Perintah Tugas	Jalan Rajak Kramat III, Kramat Muara, Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta
3. Penerima Laporan	PT SELAMAT SEMPURNA, Tbk dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK)
4. Laporan Orisinal Kepada	PT SELAMAT SEMPURNA Tbk
5. Tujuan Penilaian	Jual - Beli (Transfer of Ownership)
6. Dasar Penilaian	Tarikh Kosong PT Adrindo Perkasa
7. Dasar Perijinan (SPH/Proposal)	No. 023.2/DR/DO 2/PI-01/05/2024 tanggal 01 Februari 2024
8. Tanggal Penilaian	31 Desember 2023
9. Tanggal Ingepsi	22 Maret 2024
10. Tanggal Laporan	07 Juni 2024
11. Ringkasan Hasil Penilaian	

Uraian	Luas	Bahan	Nilai Pasar (Rp)
Properti A			
Kawasan KPR, Datar rata, Jarak keasukan Dung, Akses Jalan Tepung, Persegi Panjang			
- Luas Bangun	2.261	m ²	1.381.000.000
Properti B			
Kawasan KPR, Datar rata, Jarak keasukan Dung, Akses Jalan Tepung, Persegi Panjang			
- Luas Bangun	265	m ²	284.000.000
Jumlah			1.665.000.000

Terdapat 1 Duta Miliar Enam Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Ribu Rupiah merupakan Nilai Pasar dari Properti tersebut.

12. Pernyataan Penilai

Dikini saya berkepastian dan keyakinan kami sebagai Penilai di bawah naungan KPI, dengan kewajaran dan tanggung jawab masing-masing di bawah kuasanya Penilai Beritik yang menandatangani laporan, kami yang menandatangani di bawah ini menyatakan bahwa:

- Penilai bertanggung jawab atas laporan penilaian ini.
- Perwakilan penilaian profesional telah dilakukan terhadap objek penilaian pada tanggal penilaian (out of date).
- Analisis yang dilakukan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam laporan penilaian ini.
- Perwakilan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Perkiraan nilai yang dihasilkan dalam perwakilan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan nilai.
- Lingkup pekerjaan dan data yang tersedia telah diungkapkan.
- Keakuratan nilai telah sesuai dengan akurasi-akurasi dan kondisi penilaian.
- Data ekonomi dan situasi dalam laporan disajikan dan berbagai sumber yang dipakai penilai dapat dipertanggungjawabkan.
- Pernyataan dalam Laporan Penilaian ini, sebagai pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
- Analisis, opini dan kesimpulan yang disajikan di dalam Laporan Penilaian ini dibuat oleh akurasi-akurasi dan bawahan-bawahan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang tidak terpengaruh dan tidak memiliki beban kepentingan.
- Kami tidak mempunyai beban kepentingan baik langsung atau tidak langsung yang akan atau mungkin mempengaruhi penilaian yang kami lakukan.
- Perwakilan dalam perwakilan ini tidak bertentangan dengan opini Penilaian yang telah disajikan sebelumnya dengan Formasi Tugas.
- Saya jasa profesional tidak dilakukan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Perintah Tugas, kecuali jika nilai, penjabaran hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (subsequent event) yang bertentangan secara langsung dengan pengetahuan yang dimiliki.
- Penilai telah memiliki pengetahuan pendidikan profesional yang diperakui/dibuktikan dengan Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPP).
- Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan properti dan/atau jenis industri yang dinilai.
- Penilai telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut:
 - Menentukan masalah (identifikasi masalah, tujuan dan objek, definisi penilaian dan tanggal penilaian)
 - Pengumpulan data dan wawancara
 - Analisis data
 - Eksamen nilai dengan menggunakan pendekatan penilaian
 - Penyusunan laporan
- Penilai telah melakukan inspeksi lapangan terhadap objek penilaian dan jika dinyatakan lain akan diungkapkan dalam Laporan Penilaian.
- Tidak terdapat orang lain yang bertentangan di bawah ini yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan dan opini sebagaimana yang diungkapkan dalam Laporan Penilaian ini.
- Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan penilaian telah dibuat dengan mematuhi seluruh Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan SP yang berlaku.
- Tanggung jawab Penilai sebagai individu didasarkan dan Penilai sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan tanggung jawab Penilai sebagai individu tidak menjadi tanggung jawab KJPP secara keseluruhan.
- Laporan penilaian ini dibuat jika tidak ditandatangani pimpinan dan seluruh perusahaannya serta tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh penilai sebagai individu atau perusahaan jasa atau perusahaan penilaian ini.
- Pernyataan Penilai ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan (integral) dari laporan penilaian.

Penilai Publik

Rullyta Pratiwi, S.H., M.H., MA, MAPP (Can.)
No. 0011/2024
MAPP No. 11-2024
01/10/2024 No. 01/10/2024

Revisi

Adhitya Anandita, S.H., M.H., MA, MAPP (Can.)
No. 0011/2024
MAPP No. 11-2024
01/10/2024 No. 01/10/2024

Penilai

Eka Fajar Alam, ST
No. 000.010.0100
01/10/2024 No. 01/10/2024

Sabuk Dini Mubtami Suarnaha, ST
No. 000.010.0100
01/10/2024 No. 01/10/2024

DAFTAR ISI

	<i>Certificate of Appraisal</i>		
	<i>Representation Letter</i>		
	Surat Penilaian		<i>i</i>
	Pernyataan Penilai		<i>xii</i>
	Daftar Isi		<i>xiii</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 KOSONG DI KOMPLEK ADR, 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	
	6. Kesimpulan.....	Properti # 2-11	
Lampiran			
	- Foto-Foto		
	- Peta Lokasi		
	- Gambar Situasi Tanah		



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
- PBB

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 Sallas Putri Hutami Suprihana, ST dan Eka Fajar Alam, 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. 0056/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/Tgl Akta	Objek Jual Beli	Pihak Penjual	Pihak Pembeli (Pemegang Hak)	Luas Tanah (m ²)
1	Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/079-Kec.Crg.2011 Tgl. 23-12-2011	Bidang tanah C No. 710, Persil 154.D	HJ. SIRO ROKAYAH	EDDY HARTONO BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA PT ADRINDO PERKASA	1.183
2	Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/130-Kec.Crg/96 Tgl. 27-12-1996	Bidang tanah C, Persil 009	H. JARKASIH	EDDY HARTONO BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA PT ADRINDO PERKASA	600
3	Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/180-Kec.Crg/98 Tgl. Tidak terlampir	Bidang tanah C/SPPT : 0226, Persil 009	ABAS	EDDY HARTONO BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA PT ADRINDO PERKASA	500
Jumlah					2.283

Rincikan Bidang

Berdasarkan gambar rincikan 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 Hydraxle Perkasa. Penilai tidak melakukan perincikan 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 barat \pm 50 dari jalan desa yang merupakan akses Jalan menuju lokasi properti atau dalam radius:

- 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 lalu ke arah selatan menuju jalan desa yang merupakan akses menuju ke lokasi atau melalui Komplek ADR.

Jalan Akses ke Lokasi Objek Penilaian

- Jalan penghubung: Jalan Desa, lebar ± 3 m, jarak ke lokasi ± 50 m, kondisi baik.
- Jalan Utama: Jalan Raya Curug, lebar ± 6 m, jarak ke lokasi ± 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 ± 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

Objek penilaian tidak memiliki *frontage*.

Jalan Depan Lokasi

Objek penilaian tidak memiliki akses jalan depan.

Batas-Batas Tanah

- Sebelah Utara : Tanah dan Bangunan Pabrik PT Hydraxle Perkasa dan Pemukiman
- Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan Pabrik PT Hydraxle Perkasa
- Sebelah Selatan : Pemukiman,
- Sebelah Barat : Pemukiman.

Posisi Tanah

Posisi tanah tidak memiliki akses jalan ("tanah helikopter"). Jarak objek penilaian ke jalan terdekat dengan lokasi adalah ± 50 m

Bentuk Tanah

Bentuk tanah segi banyak.

Kontur Tanah

Kontur tanah datar.

Kondisi Fisik Tanah

Tanah merupakan tanah matang yang masih dalam keadaan kosong.

3.4.4. Rencana Umum Tata Ruang

Objek penilaian berada di daerah untuk peruntukan Industri.

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/luas3884/12/	https://www.dia.co.id/properti/jual/properti-industri-di-curug-tangerang-817229011	https://www.rumah123.com/properti/tangerang/luas2906856/
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 (m ²)	3.400	800	7.000
Luas Bangunan (m ²)	-	-	-
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 tidak 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 \pm 200 m dari Masjid.
- Tingkat hunian di sekitar tanah objek penilaian tinggi.
- 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 terdapat aspek negatif terhadap *marketability* tanah objek penilaian, yaitu:

- Tidak memiliki akses (tanah "helikopter").

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

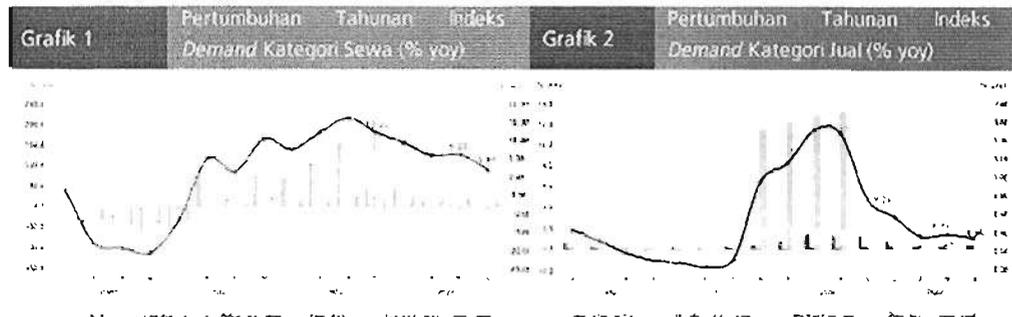
3.8. Beban terhadap Properti

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

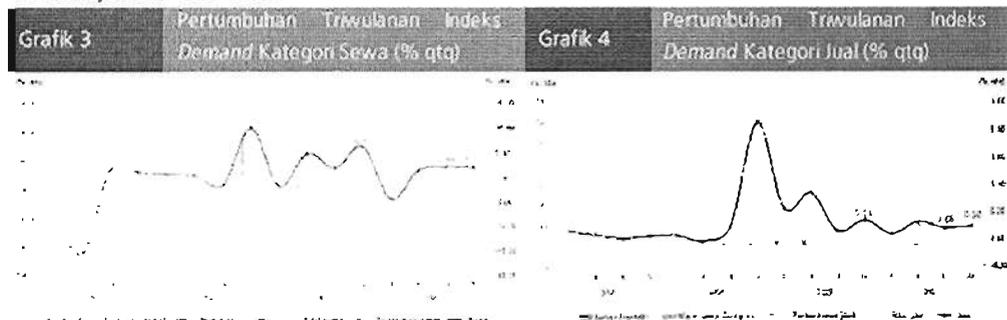
3.9. Tinjauan Pasar

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 lerkecuali 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.

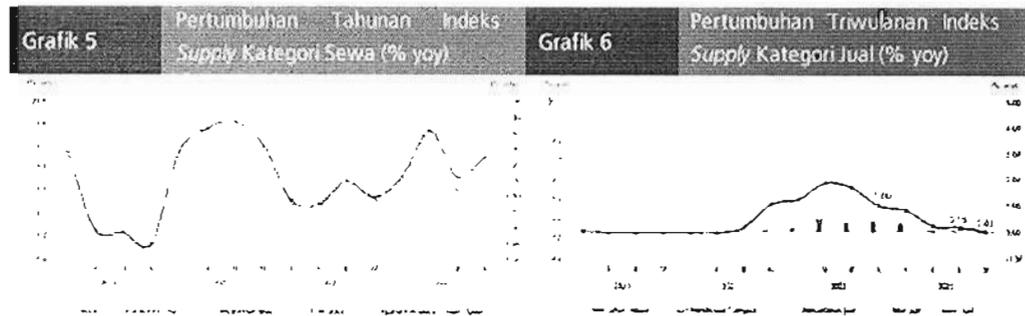


Sejalan dengan perkembangan tahunan, secara triwulan pertumbuhan Indeks Permintaan Properti Komersial pada kategori sewa melambat dari 2,48% (qtq) pada triwulan sebelumnya menjadi 2,11% (qtq) pada triwulan IV 2023 (Grafik 3). Perlambatan indeks permintaan pada segmen hotel di Jakarta, Banten, Makassar 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.

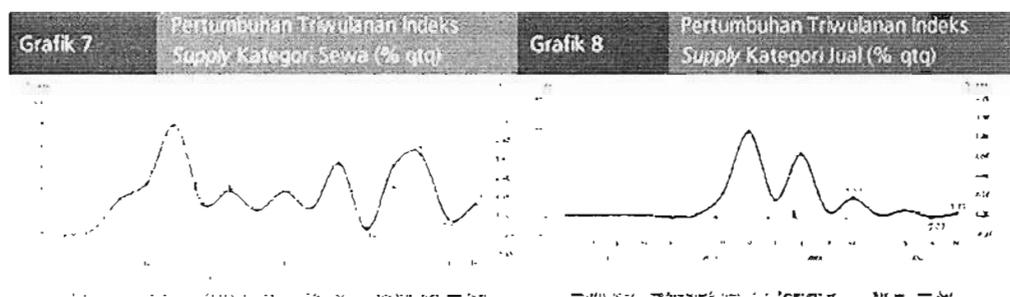


Perkembangan Pasokan Properti Komersial

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.

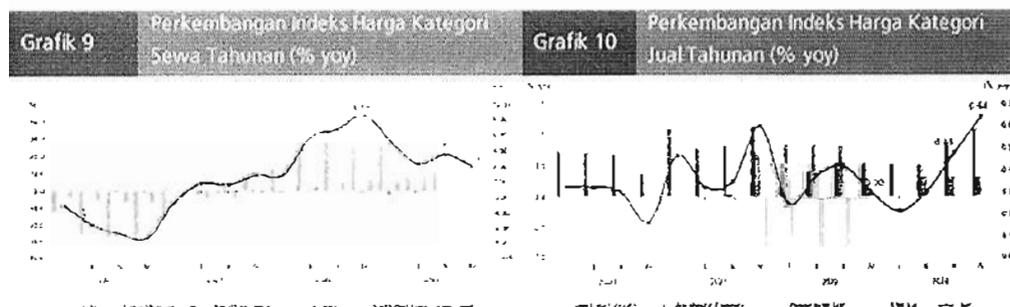


Secara triwulanan, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori sewa pada triwulan IV 2023 meningkat 0,13% (qtq), setelah sebelumnya terkontraksi sebesar 0,03% (qtq) (Grafik 7). Kondisi ini terutama didorong oleh peningkatan indeks pasokan pada segmen apartemen sewa di Bandung dan Denpasar. disebabkan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

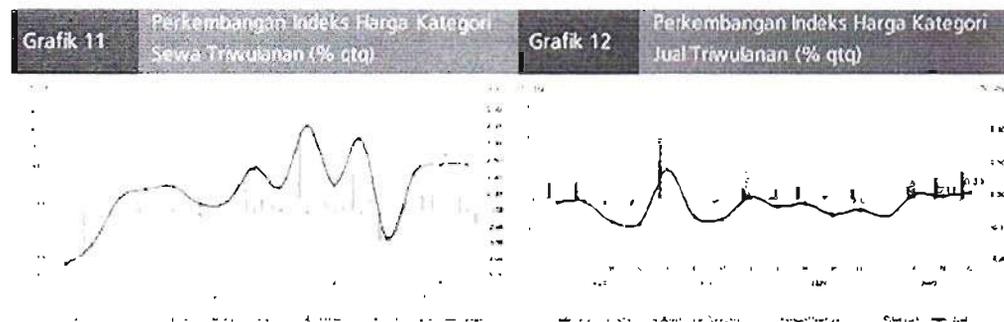


Perkembangan Harga Properti Komersial

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), 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 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/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			
Nama Properti	Rencana ADR, Dina Kalaya Jaya, Kecamatan Gunung Kabasahan, Kabupaten Tanggaman, Provinsi Banten	Dewa Karlaya, Kecamatan Gunung Kabasahan, Kabupaten Tanggaman, Provinsi Banten	Dewa Karlaya, Kecamatan Gunung Kabasahan, Kabupaten Tanggaman, Provinsi Banten	Dewa Karlaya, Kecamatan Gunung Kabasahan, Kabupaten Tanggaman, Provinsi Banten			
Koordinat							
Contact Person & No Hp		081212265355	081212265355	081212265355			
Jenis Data (Transaksi/Penawaran)		Penawaran	Penawaran	Penawaran			
Lama waktu dipasarkan							
Waktu Transaksi/Penawaran		Mei 2024	Mei 2024	Mei 2024			
Jenis Properti	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG			
Data Properti							
TANAH							
Luas Tanah (m²)	2.283	3.400	800	3.000			
Ketentuan Pengembangan							
Penentuan UNIT PERBANDINGAN	Industri	Industri	Industri	Industri			
Unit	m ²						
Matr Uang	Rp						
Indikasi Harga							
Harga Penawaran/Transaksi		1.829.000.000	1.800.000.000	17.500.000.000			
Diskon		4,00%	4,00%	10,00%			
Harga Setelah Diskon		1.749.000.000	1.710.000.000	15.750.000.000			
Kemungkinan Transaksi		1.749.000.000	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 dimiliki	Sah	2,00%	0,00%	0,00%			
Adjusted Price		2.185.000	2.137.500	2.250.000			
(2) Syarat Pembayaran	Tunai	0,00%	0,00%	0,00%			
Adjusted Price		2.185.000	2.137.500	2.250.000			
(3) Kondisi Penjualan	Normal	0,00%	0,00%	0,00%			
Adjusted Price		2.185.000	2.137.500	2.250.000			
(4) Pengeluaran yang Diakukan Segera Setelah Pembelian	Tidak ada	0,00%	0,00%	0,00%			
Adjusted Price		2.185.000	2.137.500	2.250.000			
(5) Kondisi Pasar	Normal	0,00%	0,00%	0,00%			
Adjusted Price		2.185.000	2.137.500	2.250.000			
PENYESUAIAN PROPERTI							
Lokasi							
Jarak Dengan Pusat keramaian	km	Relatif Sama	Relatif Sama	Relatif Sama			
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%			
Lebar Jalan	0 meter	Lebih Besar	Lebih Besar	Lebih Besar			
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%			
Aksesibilitas	Baik	Mundur (-43.700)	Mundur (-42.750)	Mundur (-45.000)			
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 Lotak/Sudut	Indah	Tengah (-1.092.500)	Tengah (-1.068.750)	Tengah (-1.125.000)			
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%			
Karakteristik Fisik							
Luas	2.283 meter persegi	3.400 meter persegi	800 meter persegi	3.000 meter persegi			
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%			
Benak	Normal	Tinggi	Tinggi	Penyempitan			
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%			
Elevasi Terhadap Jalan di Depan Lokasi	Datar	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah			
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%			
Topografi	Datar	Datar	Datar	Datar			
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%			
Lebar Muka	0 meter	1-4 meter	1-8 meter	1-8 meter			
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%			
Karakteristik Ekonomi							
Kualitas Pendapat	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
Biaya Operasional	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
Kemudahan Sewa	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
Manajemen	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
Pendapatan							
Penentuan	Industri	Industri	Industri	Industri			
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%			
Komponen non-realty dalam penilaian							
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		(1.136.200)	(1.175.625)	(1.170.000)			
Indikasi Nilai setelah Penyesuaian		1.048.800	961.875	1.080.000			
REKONSILIASI							
Net Adjustment*		-52%	(1.136.200)	-55%	(1.175.625)	-52%	(1.170.000)
Gross Adjustment*		52%		55%		52%	
Indikasi Nilai Pasar Total		2.394.410.400	2.195.960.625	2.465.640.000			
Bobot		33,95%	356.074	32,10%	308.750	33,95%	366.667
Kisaran Nilai (Rp)							
Max		1.080.000					
Min		961.875					
Deviasi		12,28%					
Kesimpulan Nilai Pasar							
Nilai Pasar Tanah per m²		1.000.000					

* termasuk seluruh biaya penyesuaian data transaksi dan data properti



Dengan demikian nilai tanah objek penilaian adalah sebagai berikut:

Uraian	Luas	Satuan	Harga Satuan (Rp)	Nilai Pasar (Rp)
Tanah Sesuai Bukti Hak	2.283	m ²	1.000.000	2.283.000.000

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. 2.283.000.000,-

(DUA MILIAR DUA RATUS DELAPAN 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

- FOTO-FOTO
- PETA LOKASI
- GAMBAR SITUASI TANAH

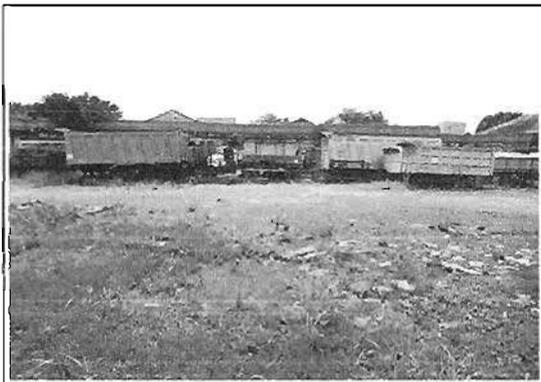
FOTO-FOTO PROPERTI #1
TANAH KOSONG PT ADRINDO PERKASA



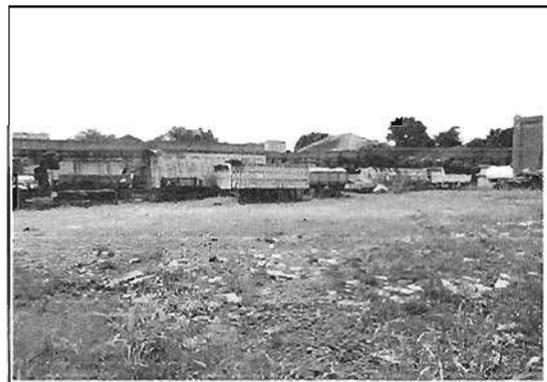
Tampak Sebagian Bidang Tanah



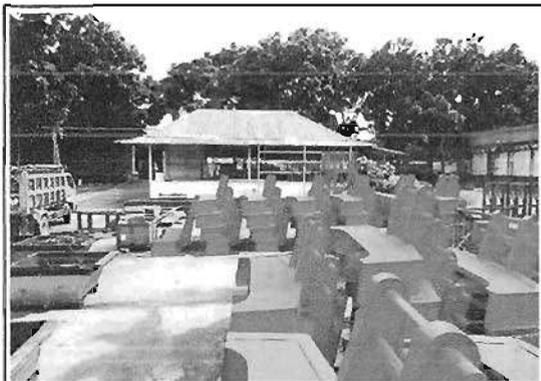
Tampak Sebagian Bidang Tanah



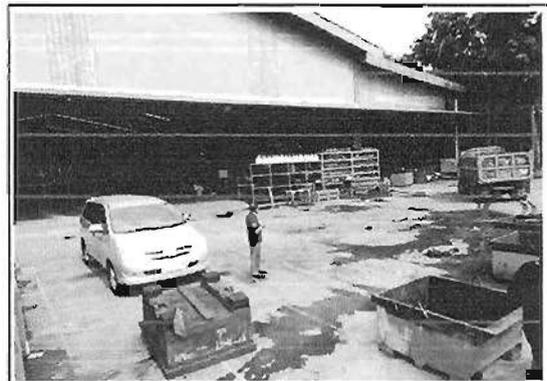
Tampak Sebagian Bidang Tanah



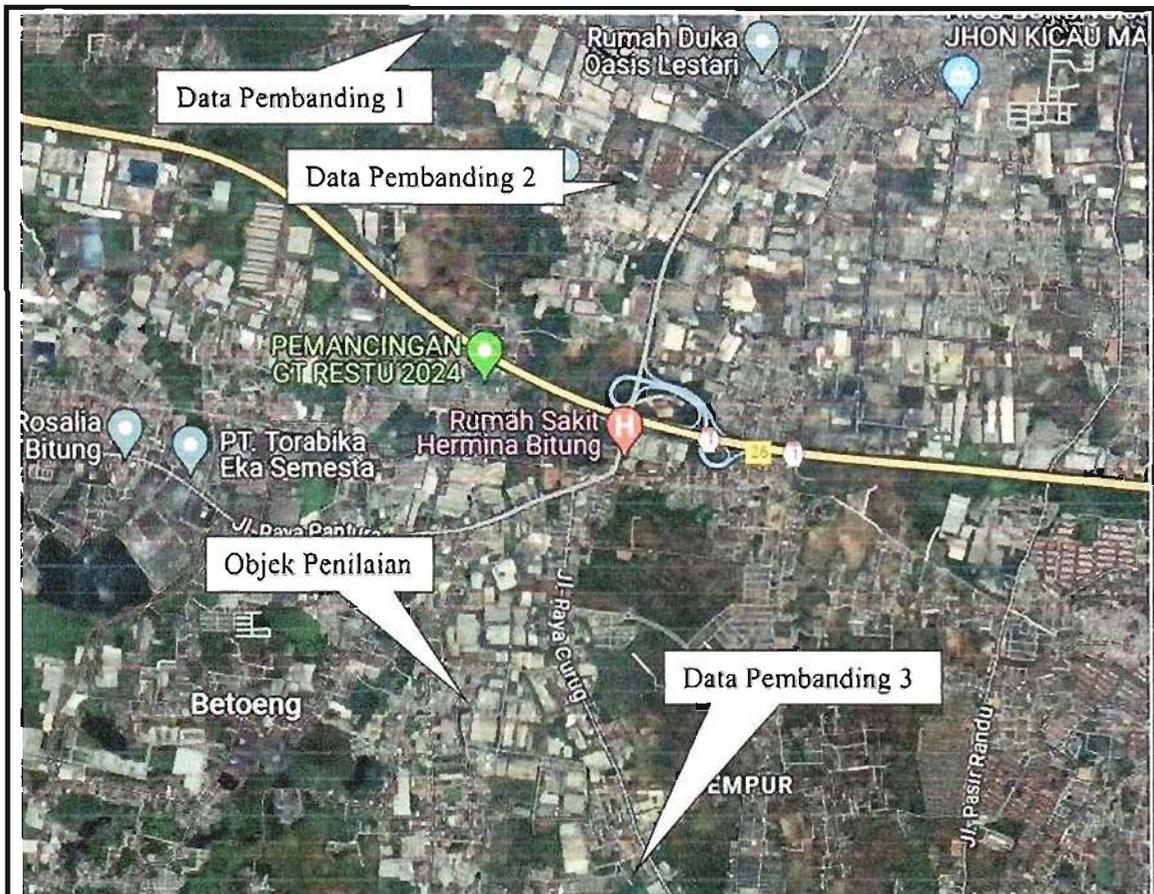
Tampak Sebagian Bidang Tanah



Batas Sebelah Selatan



Batas Sebelah Timur



Tanpa Skala

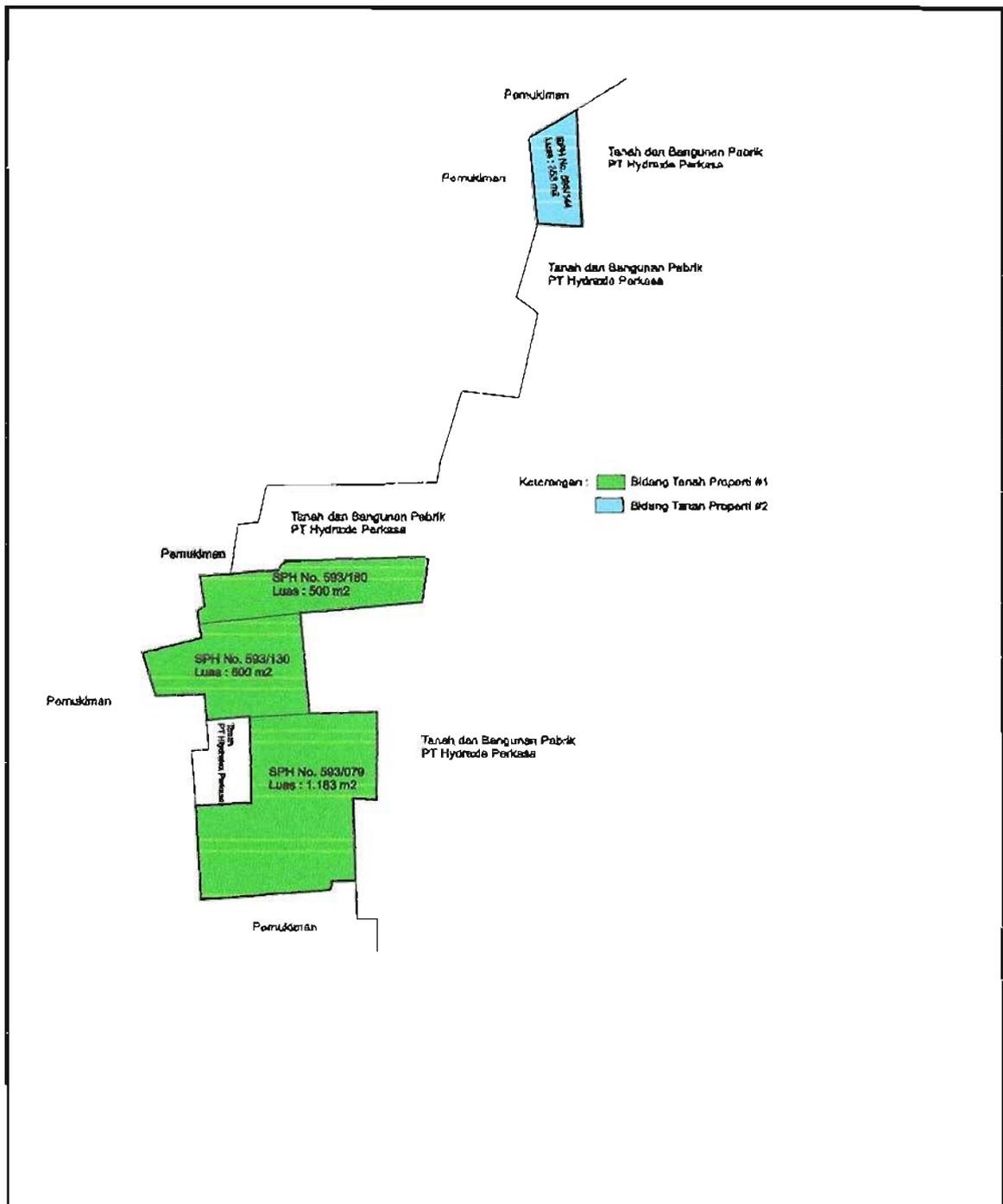
PROPERTI #1
PETA LOKASI TANAH
PT ADRINDO PERKASA

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
PT ADRINDO PERKASA

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 KOSONG

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

PROPERTI # 2
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
- PBB

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 Sallas Putri Hutami Suprihana, ST dan Eka Fajar Alam, 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. 0056/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/Tgl Akta	Objek Jual Beli	Pihak Penjual	Pihak Pembeli (Pemegang Hak)	Luas Tanah (m ²)
Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/144-Crg/1998	Bidang tanah CNo. 723, Persil 009, SPPT: 0198	H. SUNATA	EDDY HARTONO BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA PT ADRINDO PERKASA	353

Rincikan Bidang

Tidak ada rincikan bidang, karena bidang objek penilaian terdiri atas satu bidang dan berdasarkan Gambar Situasi dari Pemberi Tugas 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.

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 barat ± 10 dari jalan desa yang merupakan akses Jalan menuju lokasi properti atau dalam radius:

- 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 lalu ke arah selatan menuju jalan desa yang merupakan akses menuju ke lokasi atau melalui Komplek ADR.

Jalan Akses ke Lokasi Objek Penilaian

- Jalan penghubung: Jalan desa, lebar ± 3 m, jarak ke lokasi ± 10 m, kondisi baik.
- Jalan Utama: Jalan Raya Curug, lebar ± 6 m, jarak ke lokasi ± 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

Objek penilaian tidak memiliki *frontage*.

Jalan Depan Lokasi

Objek penilaian tidak memiliki akses jalan depan.

Batas-Batas Tanah

- Sebelah Utara : Pemukiman,
- Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan Pabrik PT Hydraxle Perkasa,
- Sebelah Selatan : Tanah dan Bangunan Pabrik PT Hydraxle Perkasa,
- Sebelah Barat : Pemukiman.

Posisi Tanah

Posisi tanah tidak memiliki akses jalan ("tanah helikopter"). Jarak objek penilaian ke jalan terdekat dengan lokasi adalah \pm 10 m.

Bentuk Tanah

Bentuk tanah trapesium.

Kontur Tanah

Kontur tanah datar.

Kondisi Fisik Tanah

Tanah merupakan tanah matang yang masih dalam keadaan kosong.

3.4.4. Rencana Umum Tata Ruang

Objek penilaian berada di daerah untuk peruntukan Industri.

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 (m ²)	3.400	800	7.000
Luas Bangunan (m ²)	-	-	-
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. Ketidakesesuaian 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 tidak 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 \pm 200 m dari Masjid.
- Tingkat hunian di sekitar tanah objek penilaian tinggi.
- 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 terdapat aspek negatif terhadap *marketability* tanah objek penilaian, yaitu:

- Tidak memiliki akses (tanah "helikopter").

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

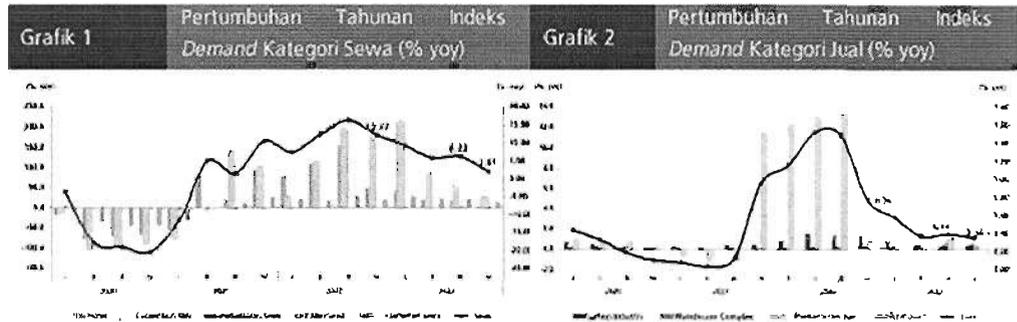
3.8. Beban terhadap Properti

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

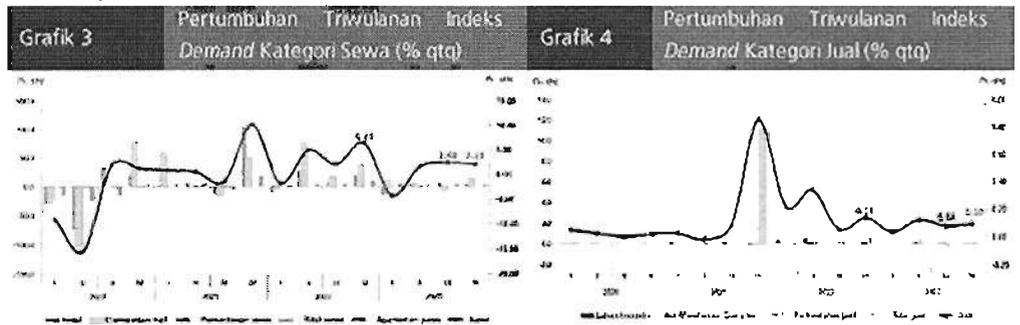
3.9. Tinjauan Pasar

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.

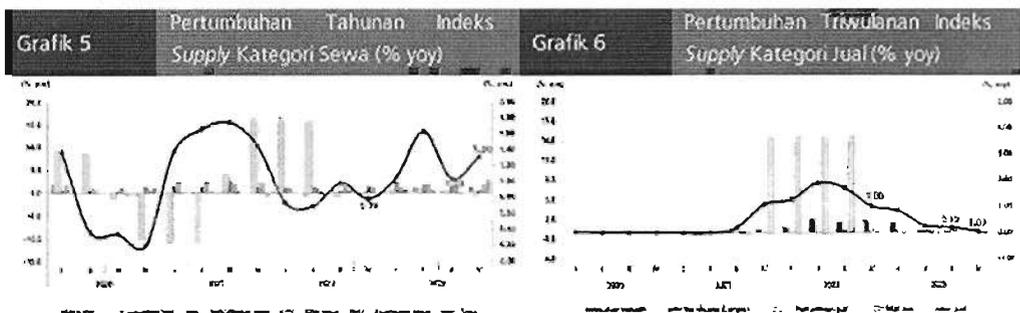


Sejalan dengan perkembangan tahunan, secara triwulan pertumbuhan Indeks Permintaan Properti Komersial pada kategori sewa melambat dari 2,48% (qtq) pada triwulan sebelumnya menjadi 2,11% (qtq) pada triwulan IV 2023 (Grafik 3). Perlambatan indeks permintaan pada segmen hotel di Jakarta, Banten, Makassar 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.

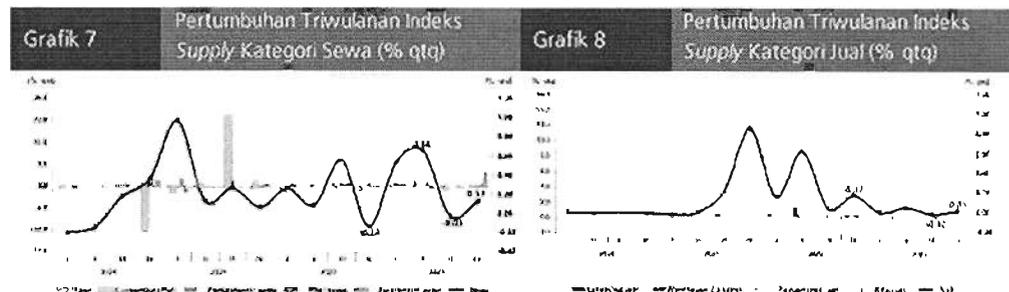


Perkembangan Pasokan Properti Komersial

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.

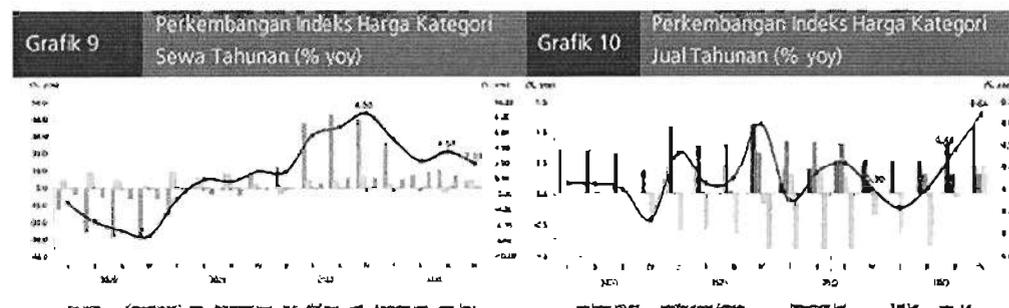


Secara triwulanan, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori sewa pada triwulan IV 2023 meningkat 0,13% (qtq), setelah sebelumnya terkontraksi sebesar 0,03% (qtq) (Grafik 7). Kondisi ini terutama didorong oleh peningkatan indeks pasokan pada segmen apartemen sewa di Bandung dan Denpasar, disebabkan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

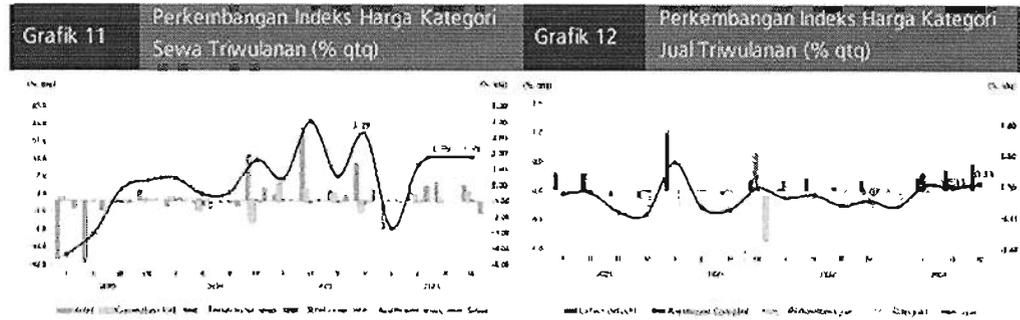


Perkembangan Harga Properti Komersial

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), 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 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/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.

Dengan demikian nilai tanah objek penilaian adalah sebagai berikut:

Uraian	Luas	Satuan	Harga Satuan (Rp)	Nilai Pasar (Rp)
Tanah Sesuai Bukti Hak	353	m2	1.100.000	388.000.000

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. 388.000.000,-

(TIGA RATUS DELAPAN PULUH DELAPAN 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

- FOTO-FOTO
- PETA LOKASI
- GAMBAR SITUASI TANAH



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah



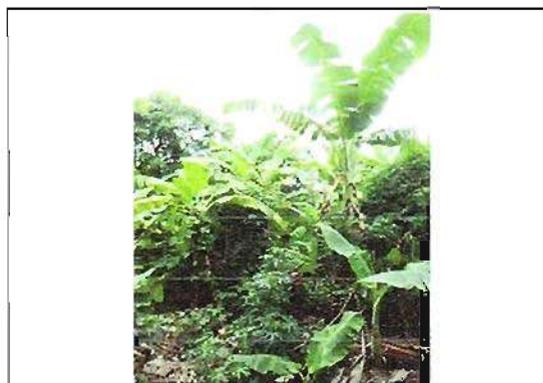
Tampak Sebagian Bidang Tanah



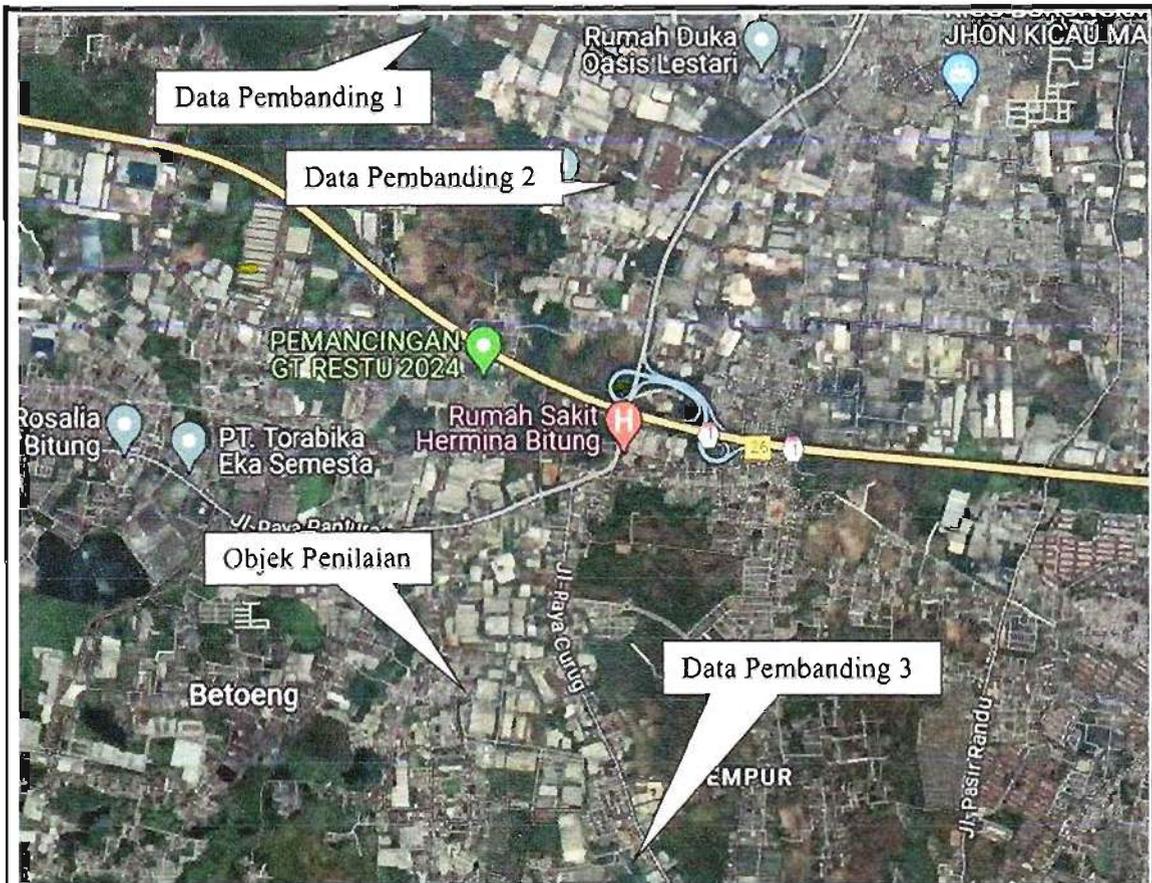
Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tanpa Skala

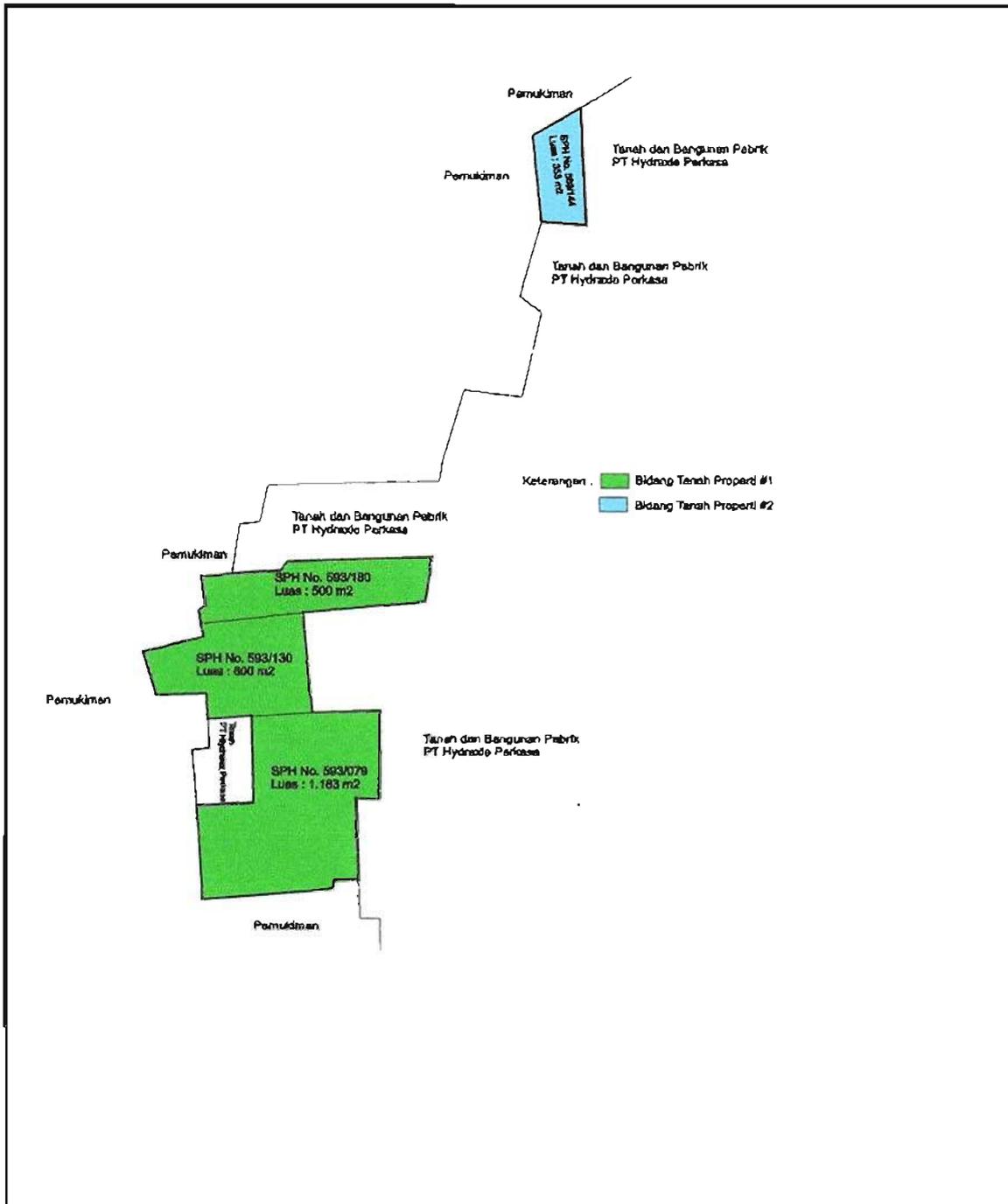
PROPERTI #2
PETA LOKASI TANAH
PT ADRINDO PERKASA

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 #2
GAMBAR SITUASI TANAH
PT ADRINDO PERKASA
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