



LAPORAN PENILAIAN TANAH

LOKASI & IDENTITAS TANAH

Tanah ini terletak di sebelah utara Jalan Kalimantan Kawasan Industri MM 2100, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.

Tanah ini terletak kurang lebih 0,3 kilometer di sebelah tenggara dari pintu tol Cibitung (MM 2100), Jalan Tol Jakarta – Cikampek, dan kurang lebih 13,3 kilometer di sebelah barat laut pusat pemerintahan Kabupaten Bekasi (Kantor Bupati Bekasi).

Jalan Kalimantan yang terletak di depan tanah yang dimaksud lebarnya kurang lebih 50 meter, terbuat dari beton bertulang dan aspal, dan dilengkapi dengan saluran pembuangan air terbuka dan tertutup, trotoar dari beton.

Dengan Titik Koordinat sebagai berikut : S 06.28978°, E 107.08234°

PERUNTUKAN

Tanah ini terletak di daerah yang diperuntukkan sebagai zona komersial, Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah sebesar 60 %, dan Koefisien Luas Bangunan (KLB) sebesar 1,6. Lokasi yang dinilai sesuai dengan surat ukur dan petunjuk teknis yang dikeluarkan, lahan tersebut dapat dimanfaatkan untuk pembangunan rumah sakit.

KEADAAN LINGKUNGAN

Pada umumnya penduduk di daerah ini termasuk golongan masyarakat berpendapatan menengah ke atas. Bangunan-bangunan yang ada di daerah ini berupa bangunan-bangunan Industri, pergudangan kantor, dan perumahan permanen.

Jalan-jalan yang terdapat disekitarnya pada umumnya cukup terpelihara dan digunakan untuk lalu lintas kendaraan ringan, berat dan pejalan kaki.

Jalan-jalan utama di daerah lingkungan ini lebarnya antara 20 sampai 50 meter, dan diaspal.

Bangunan-bangunan penting yang dapat digunakan sebagai petunjuk dan terletak tidak jauh dari tanah ini adalah :

- KANTOR PEMASARAN MM 2100
- HOTEL ENSO
- VASANTA INNOPARK
- DAIWA HOUSE



Tempat belanja bagi penduduk di daerah ini adalah Pasar Cibitung yang menyediakan barang-barang kebutuhan pokok maupun sekunder, dan jaraknya dari tanah ini kurang lebih 5 kilometer.

Kebutuhan sosial masyarakat yang penting lainnya seperti sekolah-sekolah dan kantor-kantor pemerintah mudah dicapai dari tempat ini.

FASILITAS DAN SARANA-SARANA YANG TERSEDIA

Fasilitas lain yang disediakan oleh pemerintah seperti aliran listrik, telepon dan air bersih PDAM dapat diperoleh di daerah ini.

Pengangkutan umum tersedia di Jalan Imam Bonjol yang berjarak kurang lebih 2,5 kilometer dari lokasi tanah ini.

DATA-DATA TANAH

Tanah ini terdiri dari dua (2) bidang tanah bersambungan yang terletak di Desa Gandasari, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan perincian sebagai berikut :

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00567, tercatat atas nama PT. SINAR MEDIKA SEJAHTERA, diterbitkan pada tanggal 14 September 2017, berakhir pada tanggal 23 Desember 2028, Surat Ukur No. 00221/Gandasari/2017, tertanggal 16 Agustus 2017, meliputi tanah seluas | 7.672 M ² |
| 2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00568, tercatat atas nama PT. SINAR MEDIKA SEJAHTERA diterbitkan pada tanggal 13 September 2017, berakhir pada tanggal 24 September 2027, Surat Ukur No. 00220/Gandasari/2017, tertanggal 16 Agustus 2017, meliputi tanah seluas | 448 M ² |

Jumlah luas tanah :	8.120 M²
----------------------------	----------------------------

Berikut ini kami lampirkan gambar situasi tanah, foto-foto tanah, serta peta Bekasi yang menunjukkan letak tanah ini.

Sebagaimana ditunjukkan pada gambar situasi, tanah ini mempunyai bentuk yang beraturan (segi empat dengan lebar bagian muka kurang lebih 116 meter, panjang ke belakang rata-rata kurang lebih 70 meter.

Permukaan tanah ini pada umumnya rata dan tingginya kurang lebih 120 cm dengan permukaan jalan di depannya.



PERKEMBANGAN TANAH

Pada saat ini tanah ini sudah dibangun dan digunakan sebagai Rumah Sakit dan dikenal sebagai Rumah Sakit Grha MM 2100 serta dilengkapi dengan bangunan-bangunan dan sarana-sarana pelengkap lainnya yang tidak termasuk dalam penilaian ini.

Dalam Penilaian ini kami dilengkapi dengan :

1. Surat Nomor : 591.1 / PBT.238 / Distarkum / XII / 2016, tertanggal 15 Desember 2016 perihal Surat ukur peta bidang tanah seluas 8.120 m², diterbitkan oleh Dinas Tata Ruang Dan Pemukiman Kabupaten Bekasi (dilengkapi peta).
2. Surat Izin Operasional Rumah Sakit, Kepala Dinas Kesehatan Kabupaten Bekasi Nomor : 503 / 06 /Dinkes / RS / 2018 Tentang Izin Operasional Rumah Sakit Umum Kelas C, dikeluarkan di Bekasi pada tanggal 30 Mei 2018, berlaku sampai dengan 30 Mei 2023.

DATA-DATA PEMBANDING

Untuk melakukan penilaian tanah ini, kami telah menggunakan data-data pembanding sebagai berikut :

- | | | |
|----|-----------------|---|
| 1. | Alamat | : Jl. Sriwijaya, Kawasan Industri Lippo Cikarang. |
| | Harga penawaran | : Rp. 38.500.000.000,- |
| | Luas Tanah | : 3.370 M ² |
| | Dokumen Tanah | : Sertipikat Hak Guna Bangunan |
| | Keterangan | : Tanah Kosong |
| 2. | Alamat | : Jl. MH Thamrin, Kawasan Industri Jababeka. |
| | Harga penawaran | : Rp. 81.000.000.000,- |
| | Luas Tanah | : 4.500 M ² |
| | Dokumen Tanah | : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) |
| | Keterangan | : Tanah Kosong |
| 3. | Alamat | : Jl. Mataram, Kawasan Industri Lippo Cikarang |
| | Harga penawaran | : Rp. 81.000.000.000,- |
| | Luas Tanah | : 6.000 M ² |
| | Dokumen Tanah | : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) |
| | Keterangan | : Tanah Kosong |

PENGUNAAN TERBAIK DAN TERTINGGI

Berdasarkan peraturan tata kota, faktor ekonomi dan penggunaan yang ada saat ini, kami berpendapat bahwa penggunaan saat ini sebagai rumah sakit sesuai dengan izin yang dikeluarkan Dinas Tata Kota dan Izin Operasional Rumah Sakit Umum Kelas C, merupakan penggunaan terbaik dan tertinggi.



KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN

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

KESIMPULAN PENILAIAN

Berdasarkan pendapat tersebut diatas dan faktor-faktor lain yang ada sangkut pautnya dengan penilaian, menurut pendapat kami jumlah **Rp. 56.028.000.000,- (Lima Puluh Enam Milliar Dua Puluh Delapan Juta Rupiah)** menggambarkan Nilai Wajar dari tanah dari suatu kegiatan usaha yang sedang berjalan (as going concern) yang dinilai pada tanggal **31 Desember 2020** dengan berpedoman pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang terlampir dalam laporan ini.