Jakarta, 4 Mei 2021

Direksi

**PT. SINAR MEDIKA SEJAHTERA**

Kawasan Industri MM2100,

Jl. Kalimantan Blok CB-01

Gandasari, Cikarang Barat, Bekasi

Jawa Barat

Dengan hormat,

Hal : File No. 00035/2.0007-00/PI/10/0027/1/V/2021

Penilaian Tanah

Menindak lanjuti Surat Perjanjian Kerja No. STH-106/PR.039/SG/IV/2021 tanggal   
20 April 2021, kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik Resmi berdasarkan Izin Usaha No. 2.08.0007 dan Surat Izin Penilai Publik No. PB-1.08.00027 yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia serta Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-38/PM.223/2019 yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan, telah melakukan pemeriksaan dan penilaian terhadap tanah tertentu milik **PT Sinar Medika Sejahtera,** dengan tujuan untuk mengungkapkan suatu pendapat mengenai “**Nilai Wajar” (*Fair Value*)** dari properti tersebut pada tanggal **31 Desember 2020** dari suatu kegiatan usaha yang sedang berjalan (as going concern).

**IDENTITAS PEMBERI TUGAS**

Adapun identitas lengkap dari pemberi tugas adalah sebagai berikut

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Pemberi tugas | : | PT Sinar Medika Sejahtera |
| Bidang usaha | : | Rumah Sakit |
| Alamat | : | Jl. Kalimantan, Blok CB – 01, Kawasan Industri MM2100, Desa Gandasari, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi – Jawa Barat. |
| Telepon | : | 021-50570999 |

**MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN**

Kami mengerti bahwa maksud diadakannya penilaian ini adalah untuk mengungkapkan Nilai Wajar (“*Fair Value”*) dari properti tersebut yang akan digunakan untuk tujuan **Laporan Keuangan**.

**PENGGUNA LAPORAN PENILAIAN**

Sesuai dengan tujuan penilaian ini dan informasi yang kami terima, maka laporan penilaian akan digunakan oleh **PT Sinar Medika Sejahtera**.

**IDENTIFIKASI OBYEK PENILAIAN**

Adapun penilaian ini meliputi penilaian properti berupa :

* Tanah saja seluas 8.120 M2 yang terletak di Kawasan Industri MM 2100, Jalan Kalimantan, Blok CB-01, Desa Gandasari, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.

**IDENTIFIKASI BENTUK KEPEMILIKAN**

Aset tetap yang dinilai terdaftar sebagai milik PT Sinar Medika Sejahtera sesuai dengan dokumen dan informasi yang kami terima.

**STATUS PENILAI**

Penilaian yang independen ini dilakukan oleh penilai KJPP Stefanus Tonny Hardi & Rekan.

**INDEPENDENSI PENILAI**

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

**BENTURAN KEPENTINGAN**

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

**PEDOMAN PENILAIAN**

Dalam melakukan penilaian ini kami berpedoman pada **Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII – 2018.**

**DASAR NILAI YANG DIGUNAKAN**

Dasar Nilai yang digunakan adalah Nilai Wajar sesuai dengan yang ada dalam **Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII – 2018.**

**DEFINISI NILAI WAJAR**

**Nilai Wajar *(”Fair Value”)*** didefinisikan sebagai harga yang akan diterima dari penjualan aset atau dibayarkan untuk pengalihan liabilitas dalam transaksi yang teratur diantara pelaku pasar pada tanggal pengukuhan (SPI 102-3.17).

**TANGGAL PENILAIAN**

Penilaian tanah ini dilakukan per tanggal 31 Desember 2020.

**TANGGAL INSPEKSI LAPANGAN**

Sesuai dengan **Kode Etik Penilai Indonesia**, kami telah mengadakan pemeriksaan terhadap aset tetap yang dinilai pada tanggal 22 April 2021 untuk mengetahui kondisi dari tanah tersebut dan menyelidiki keadaan pasaran setempat.

**JENIS MATA UANG YANG DIGUNAKAN**

Mata uang yang digunakan dalam penilaian tanah ini adalah dalam bentuk Rupiah.

**TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI**

Dalam penilaian tanah ini, kami hanya melakukan penilaian sebatas yang dapat dilihat secara fisik.

**SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN**

Informasi yang kami gunakan dalam analisis, kami dapatkan baik dari Perseroan maupun dari pihak lain yang berhubungan dengan penilaian kami.

**KONDISI PEMBATAS**

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

* Kami sebagai Penilai tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan penilaian, oleh karenanya kami tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya.
* Laporan penilaian kami harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja. Laporan ini tidak akan berlaku untuk maksud dan tujuan berbeda.
* Penggunaan sebagian atau keseluruhan dari laporan untuk dipublikasikan di media cetak/elektronik harus mendapat persetujuan tertulis dari kami sebagai penilai dan pembuat laporan.
* Kami berasumsi bahwasanya data-data yang diberikan kepada kami adalah benar dan berkaitan dengan obyek penilaian dan kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
* Penilai dibebaskan dari segala tuntuan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.

**LINGKUP PENUGASAN**

Sesuai dengan tujuan dan cakupan penilaian, maka lingkup penugasan yang akan kami lakukan meliputi :

* Identifikasi masalah;
* Analisa pendahuluan dan pengumpulan data;
* Inspeksi kelokasi dimana aset tetap berada;
* Wawancara dengan pihak-pihak terkait dengan penilaian;
* Verifikasi data dan informasi yang terkumpul;
* Penerapan pendekatan penilaian;
* Pembuatan laporan penilaian.

**LAPORAN PENILAIAN**

Laporan kami terdiri dari :

Surat ini yang berisi tujuan penilaian, ruang lingkup penilaian, tanggal penilaian, tanggal inspeksi lapangan, definisi Nilai Wajar, Pendekatan dan Metode Penilaian yang dipakai dan ringkasan dari hasil penilaian kami ;

Pernyataan Penilai;

Asumsi-asumsi dan syarat-syarat yang membatasi;

Tinjauan Industri Rumah Sakit Di Indonesia;

Laporan Penilaian Tanah;

Gambar situasi tanah;

Foto-foto tanah yang dinilai;

Peta wilayah Bekasi yang menunjukkan letak tanah.

**PENDEKATAN PENILAIAN**

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

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

Perbandingan ini juga menyangkut faktor-faktor lokasi, luas, bentuk tanah dan kegunaannya berdasarkan unsur waktu dan peruntukan tanahnya.

**KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN**

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

**PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN PUBLIKASI**

Persetujuan Penilai harus didapatkan atas setiap publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian laporan

**KESIMPULAN PENILAIAN**

Berdasarkan pendapat tersebut di atas 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.

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

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

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

Hormat kami,

**KJPP STEFANUS TONNY HARDI & REKAN**

**Stefanus Gunadi W, SCV, MBA App., MAPPI (Cert)**

**Pemimpin Rekan**

Izin Penilai Publik No. : PB-1.08.00027

Anggota MAPPI No. : 81 – S – 00003

Sttd PPPM-OJK No. : STTD.PPB-38/PM.223/2019