



KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan

LAPORAN PENILAIAN ASET

RANI ANGGRAINI SAFITRI

**PEMBERI TUGAS
PT. SABRINA REKHA BANGUN**





KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan

Property & Business Appraisal and Consulting
License Number: 2.09.0051
Working Area: Republic of Indonesia
Golden Plaza Blok G 43 - 44
Jl. RS. Fatmawati 15, Jakarta 12420
Phone: +62 21 7659717 - 18 Fax: +62 21 7659721

No. Laporan : 00173/2.0051-00/PI/03/0152/1/V/2020

Jakarta, 04 Mei 2020

Kepada,
Direksi
PT. Sabrina Rekha Bangun
Gd. Wisma Bakrie 2, Lt.10
Jl. HR. Rasuna Said, Kuningan
Jakarta Selatan

Perihal : **Laporan Penilaian Aset atas nama Rani Anggraini Safitri**

Dengan hormat,

Memenuhi permintaan **PT. Sabrina Rekha Bangun** yang tercantum dalam Surat Penawaran No.0287/PEN/0.0-KJPP/III/20, tanggal 30 Maret 2020 dan Surat Perjanjian Kerjasama antara PT. Sabrina Rekha Bangun dengan KJPP Abdullah Fitriantoro dan Rekan No. 062/SPK/00-KJPP/IV/20, tanggal 6 April 2020 untuk melakukan penilaian aset milik PT. Sabrina Rekha Bangun dalam rangka memberikan Opini Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi atas aset milik PT. Sabrina Rekha Bangun. Serta dalam batas-batas kemampuan kami sebagai Kantor Jasa Penilai Resmi berdasarkan Surat Izin Usaha KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No.674/KM.1/2009, tanggal 13 Juli 2009 dengan nomor izin KJPP No 2.09.0051, Lisensi Penilai Pertanahan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional No. 138/SK-600.PT.01.01.III/2019 Tanggal 27 Maret 2019 dan telah terdaftar sebagai Kantor Jasa Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. S-132/PM.223/2016, tanggal 4 Maret 2016.

Kami telah melakukan penilaian dalam **kondisi terbatas (Desktop Valuation) (SPI.103-5.4)**, melakukan analisis dan penilaian serta menyusun laporan penilaian aset yang berlokasi di:

| LOKASI ASET | JENIS ASET | LEGALITAS |
|---|--|-------------------------------------|
| Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No.6, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat | A. Tanah B. Bangunan C. Sarana Pelengkap | SHM No. 8121 dan SHM No. 8094 |

Tujuan penilaian ini adalah dalam rangka untuk mengemukakan opini Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi atas aset milik PT. Sabrina Rekha Bangun untuk digunakan sebagai Kepentingan Penjaminan Utang pada PT. Bank Bukopin, Tbk. yang dinyatakan dalam mata uang Indonesia Rupiah (IDR) dan tidak direkomendasikan untuk penggunaan lainnya, termasuk tidak untuk Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Nilai yang digunakan dalam Penilaian ini adalah “**Nilai Pasar**” yang 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, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. (SPI 101.3.1 – KEPI & SPI Edisi VII – 2018).

Selain itu dasar nilai yang digunakan adalah “**Nilai Likuidasi**”. Nilai Likuidasi adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar. Pada beberapa



situasi Nilai Likuidasi dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual.

Penilai harus menyatakan Dasar Nilai ini sebagai indikasi Nilai Likuidasi. Dasar Nilai ini seharusnya hanya dapat diberikan dalam hal terjadinya kredit macet atau gagal bayar pembiayaan. (SPI 102.3.5 b KEPI & SPI Edisi VII-2018).

Dalam penyusunan laporan Penilaian Aset ini, kami mengacu kepada KEPI & SPI Edisi VII - 2018, jenis penilaian adalah penilaian terbatas dan jenis laporan adalah terinci.

Jika dikemudian hari ditemukan data dan informasi baru yang relevan dan dapat mempengaruhi nilai pada tanggal penilaian dan/atau menurut pandangan kami dibutuhkan suatu perbaikan dalam laporan ini, maka kami berhak untuk melakukan perbaikan pada laporan penilaian ini.

KESIMPULAN NILAI

Laporan penilaian ini disusun dan dikeluarkan berdasarkan beberapa asumsi atas semua dokumen, pernyataan, dan keterangan baik lisan maupun tulisan, berikut dokumen dalam bentuk fotokopi yang diberikan oleh pihak pemberi tugas kepada kami untuk tujuan pekerjaan penilaian ini adalah benar, akurat dan lengkap. Oleh sebab itu, kami tidak bertanggung jawab jika data/informasi yang diberikan kepada kami tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, sehingga hasil penilaian yang kami hasilkan menjadi tidak akurat dan oleh karenanya harus dilakukan penilaian ulang.

Dalam melakukan penugasan ini, kami tidak melakukan penyelidikan yang berkaitan dengan hak atau status hukum kepemilikan dan hal-hal terkait lainnya atas aset tersebut didukung oleh dokumen kepemilikan yang sah, bebas dari sengketa dan/atau hipotek.

Pada saat pelaksanaan penugasan ini, terdapat kondisi/keadaan pandemi wabah virus yang dikenal dengan Covid 19 yang terjadi secara global dan nasional termasuk pada lokasi objek penilaian. Kondisi tersebut akan berpengaruh terhadap tingkat kehandalan hasil penilaian, sehingga faktor-faktor tersebut kami tuangkan dalam asumsi-asumsi khusus yang ada dalam laporan penilaian ini. Kami asumsikan pandemi Virus Corona Covid 19 yang terjadi di tanah air dapat diatasi di tahun 2020 ini. Dengan adanya kejadian penting ini dan meningkatnya Country Risk berdasarkan hasil Riset Damodaran, maka sangat dimungkinkan Nilai Pasar mengalami perubahan yang cukup cepat. Oleh karena itu jangka waktu masa berlaku nilai dalam laporan ini menjadi lebih singkat dibandingkan dalam kondisi normal.

Surat pengantar ini merupakan bahagian yang tidak terpisahkan dengan laporan penilaian yang kami sampaikan. Laporan penilaian harus dibaca secara menyeluruh, bersifat rahasia dan hanya disampaikan kepada pihak Pemberi Tugas atau pihak lain yang telah mendapat izin tertulis dari pihak Pemberi Tugas.



Kami telah melakukan investigasi terbatas atas aset, mengumpulkan data yang berkaitan dengan aset, menganalisis, membandingkan dan melakukan penyesuaian atas semua faktor yang relevan yang turut mempengaruhi nilai, kami berpendapat nilai aset adalah:

Rp35.834.843.000,00

**(Tiga puluh lima miliar delapan ratus tiga puluh empat juta
delapan ratus empat puluh tiga ribu rupiah)**

Merupakan Nilai Pasar (Market Value), dan;

Rp26.876.132.000,00

**(Dua puluh enam miliar delapan ratus tujuh puluh enam juta
seratus tiga puluh dua ribu rupiah)**

Merupakan Indikasi Nilai Likuidasi (Liquidation Value) dari aset tersebut pada tanggal 13 April 2020, dengan memperhatikan asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang kami lampirkan bersama ini.

Hormat kami,

KJPP Abdullah Fitriantoro dan Rekan



Kantor Jasa Penilai Publik
Abdullah Fitriantoro & Rekan

Ir. Abdullah Fitriantoro, M.Sc, MAPPI (Cert.)

Pimpinan Rekan

STTD No. PP-03/PM.22/2018

Penilai Publik No. P-1.09.00152

Penilai Properti

MAPPI No. 97-S-1016

BPN RI No.260/SK-600.PT.01.01/V/2019

www.kjpp.id
KJPP
KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
ABDULLAH FITRIANTORO & REKAN

**RINGKASAN EKSEKUTIF**

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| Status Penilai | : | Penilai Independen, KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan |
| Pemberi Tugas | : | PT. Sabrina Rekha Bangun |
| Pengguna Laporan | : | PT. Bank Bukopin Tbk |
| Maksud dan Tujuan Penilaian | : | Memberikan opini Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi atas aset untuk Tujuan Penjaminan Utang pada PT. Bank Bukopin Tbk |
| Objek yang dinilai | : | Tanah, Bangunan dan Sarana Pelengkap |
| Alamat Objek | : | Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No.6, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat. |
| Dasar Nilai | : | Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi |
| Pendekatan Penilaian | : | Pendekatan Biaya |
| Tanggal Penilaian | : | 13 April 2020 |
| Nilai Pasar | : | Rp35.834.843.000,00 (Tiga puluh lima miliar delapan ratus tiga puluh empat juta delapan ratus empat puluh tiga ribu rupiah) |
| Indikasi Nilai Likuidasi | : | Rp26.876.132.000,00 (Dua puluh enam miliar delapan ratus tujuh puluh enam juta seratus tiga puluh dua ribu rupiah) |

**DAFTAR ISI****SURAT PENGANTAR
RINGKASAN EKSEKUTIF
DAFTAR ISI
PERNYATAAN PENILAI**

| | | |
|-----------|--|---------------|
| 1. | LINGKUP PENUGASAN..... | I - 1 |
| 1.1. | Status Penilai | I - 1 |
| 1.2. | Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan | I - 1 |
| 1.2.1. | Pemberi Tugas..... | I - 1 |
| 1.2.2. | Pengguna Laporan..... | I - 1 |
| 1.3. | Maksud dan Tujuan Penilaian | I - 1 |
| 1.4. | Identifikasi Objek Penilaian dan Kepemilikan..... | I - 1 |
| 1.4.1. | Objek Penilaian..... | I - 1 |
| 1.4.2. | Hak Kepemilikan..... | I - 2 |
| 1.5. | Dasar Nilai..... | I - 2 |
| 1.6. | Tanggal Penilaian (Cut Off Date) | I - 2 |
| 1.7. | Penggunaan Mata Uang | I - 3 |
| 1.8. | Tingkat Kedalaman Investigasi | I - 3 |
| 1.9. | Sifat dan Sumber Informasi | I - 3 |
| 1.10. | Asumsi & Asumsi Khusus..... | I - 3 |
| 1.11. | Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian | I - 4 |
| 1.12. | Penilaian dilakukan berdasarkan KEPI & SPI Edisi VI – 2015 | I - 4 |
| 1.12.1. | Identifikasi Masalah | I - 4 |
| 1.12.2. | Pengumpulan dan Pemilihan Data | I - 4 |
| 1.12.3. | Analisis Data | I - 5 |
| 1.13. | Persyaratan atas persetujuan untuk publikasi..... | I - 5 |
| 1.14. | Kesimpulan penilaian | I - 5 |
| 1.15. | Independensi Penilai | I - 5 |
| 1.16. | Kejadian Penting Setelah Tanggal Penilaian | I - 5 |
| 1.17. | Tenaga Ahli | I - 6 |
| 2. | PRESENTASI DATA..... | II - 1 |
| 2.1. | Tinjauan Properti sebagai Objek Penilaian | II - 1 |
| 2.2. | Analisis Lingkungan | II - 1 |
| 2.3. | Deskripsi Tapak..... | II - 2 |
| 2.4. | Deskripsi Bangunan dan Pengembangan Lainnya..... | II - 2 |
| 2.5. | Tinjauan Pasar | II - 4 |
| 2.6. | Informasi Relevan Lainnya | II - 5 |
| 2.7. | Kesesuaian Jaminan | II - 5 |



| | | |
|-----------|--|----------------|
| 3. | ANALISIS DATA DAN KESIMPULAN | III - 1 |
| 3.1. | Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU) | III - 1 |
| 3.2. | Penilaian | III - 2 |
| 3.2.1. | Pertimbangan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian | III - 2 |
| 3.2.2. | Penggunaan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian | III - 2 |
| 3.2.3. | Penilaian Tanah | III - 4 |
| 3.2.3.1. | Data Pembanding | III - 4 |
| 3.2.3.2. | Kesimpulan Nilai Tanah | III - 5 |
| 3.2.4. | Penilaian Bangunan dan Sarana Pelengkap | III - 5 |
| 3.2.4.1. | Kesimpulan Nilai Bangunan dan Sarana Pelengkap | III - 7 |
| 3.2.5. | Kesimpulan Nilai | III - 8 |

SYARAT-SYARAT PEMBATASAN**FOTO-FOTO ASET****GAMBAR**



PERNYATAAN PENILAI (COMPLIANCE STATEMENT)

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa :

1. Pernyataan dalam laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
2. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
3. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap properti yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap properti yang dinilai.
4. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas
5. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (subsequent event) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
6. Penilai telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
7. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan properti dan/atau jenis industri yang dinilai.
8. Penilai telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut :
 - Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi Penilaian, dan tanggal Penilaian);
 - Pengumpulan data dan wawancara secara terbatas akibat pandemi Covid 19
 - Analisis data;
 - Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan Penilaian;
 - Penulisan laporan.
9. Penilai melakukan **desktop valuation (tanpa inspeksi)** pada objek Penilaian.
10. Tidak seorangpun selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan **desktop valuation (tanpa inspeksi)**, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan Penilaian ini.
11. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan SPI yang berlaku serta Petunjuk Teknis Penilaian dalam kondisi khusus dari Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI).



| NAMA | TANDA TANGAN |
|------|--------------|
|------|--------------|

Penanggung Jawab :

Ir. Abdullah Fitriantoro, M.Sc (MAPPI Cert.)

Pimpinan Rekan

STTD No. PP-03/PM.22/2018

Penilai Publik No. P-1.09.00152

Penilai Properti

MAPPI No. 97-S-1016

BPN RI No.260/SK-600.PT.01.01/V/2019

Reviewer :

Ir. Agus Hartoyo

MAPPI No. 87-T-00069

No. Register : RMK-2017.01774

Penilai :

Indra Utharindra

MAPPI No. 13-P-04681

No. Register : RMK-2017.01797



**RESUME PENILAIAN ASET
PT. SABRINA REKHA BANGUN**

| NO. | URAIAN ASET | SATUAN | NILAI PASAR (Rp) | INDIKASI NILAI LIKUIDASI (Rp) |
|-----|---|-------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| - | PENILAIAN TANAH, BANGUNAN DAN SARANA PELENGKAP DI Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No.6 Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor. | | | |
| A. | TANAH | 2.436,00 m ² | 17.985.857.000 | 13.489.392.000 |
| B. | BANGUNAN | | | |
| - | Rumah Tinggal | 1.734,82 m ² | 15.790.486.000,00 | 11.842.865.000 |
| | Sub Total B | | 15.790.486.000,00 | 11.842.865.000 |
| C. | SARANA PELENGKAP | | | |
| 1 | Pendopo Bawah | 56,55 m ² | 84.200.000,00 | 63.150.000 |
| 2 | Pendopo Atas | 6,00 m ² | 7.400.000,00 | 5.550.000 |
| 3 | Landscaping Botanical Garden | 1.346,00 m ² | 502.400.000,00 | 376.800.000 |
| 4 | Kolam renang | 62,00 m ² | 529.200.000,00 | 396.900.000 |
| 5 | Dek Kolam Renang | 94,00 m ² | 44.400.000,00 | 33.300.000 |
| 6 | Kolam Ikan | 38,00 m ² | 79.800.000,00 | 59.850.000 |
| 7 | Canopy | 161,00 m ² | 535.300.000,00 | 401.475.000 |
| 8 | Pagar Halaman | 207,00 m ² | 187.800.000,00 | 140.850.000 |
| 9 | Perkerasan Halaman Batu Andesit | 410,00 m ² | 88.000.000,00 | 66.000.000 |
| | Sub Total C | | 2.058.500.000 | 1.543.875.000 |
| | TOTAL | | 35.834.843.000 | 26.876.132.000 |



1. LINGKUP PENUGASAN

Sesuai dengan penugasan dari PT. Sabrina Rekha Bangun untuk melakukan penilaian aset yang dimiliki oleh **RANI ANGGRAINI SAFITRI** kami telah melakukan inspeksi pada tanggal 13 April 2020, analisis dan penilaian serta menyusun laporan terhadap aset tanah, bangunan dan sarana pelengkap sesuai dengan tujuan penilaian yang telah disepakati bersama dan pelaporan penilaian disusun berdasarkan KEPI & SPI Edisi VII – 2018.

1.1. Status Penilai

Kami Kantor Jasa Penilai Publik berdasarkan Surat Izin Usaha KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No.674/KM.1/2009, tanggal 13 Juli 2009 dengan nomor izin KJPP No 2.09.0051 dan telah terdaftar sebagai Kantor Jasa Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. STTD.PP-03/PM.22/2018, tanggal 25 Mei 2018.

KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan merupakan Kantor Jasa Penilai Publik yang memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian, tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan Pemberi Tugas dan atau Objek Penilaian, melaksanakan pekerjaan penilaian secara objektif dan tidak memihak dalam memberikan opini penilaian. Penilai Publik dibantu tenaga ahli hanya dari dalam KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan untuk melengkapi pelaksanaan tugas sebagaimana yang dimaksud dalam lingkup penugasan ini.

1.2. Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

1.2.1. Pemberi Tugas

Nama : **PT. Sabrina Rekha Bangun**
Bidang Usaha : Properti
Alamat : Gd. Wisma Bakrie 2, Lt10, Jl. HR. Rasuna Said, Jakarta Selatan
Nomor Telepon : 08121080281
Contact Person : Ibu Lian

1.2.2. Pengguna Laporan

Nama Perusahaan : **PT. Bank Bukopin, Tbk**
Bidang Usaha : Perbankan

1.3. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud Penilaian ini adalah untuk memberika opini Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi untuk Tujuan **Penjaminan Utang pada PT. Bank Bukopin, Tbk** dan oleh karenanya tidak direkomendasikan untuk penggunaan lainnya, termasuk tidak untuk Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

1.4. Identifikasi Objek Penilaian dan Kepemilikan

1.4.1. Objek Penilaian

Kami telah melakukan peninjauan lapangan dan melaksanakan penilaian atas aset yang berlokasi di:

| LOKASI ASET | JENIS ASET | LEGALITAS |
|--|--|-------------------------------|
| Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No.6 Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat | A. Tanah B. Bangunan Rumah C. Sarana Pelengkap | SHM No. 8121 dan SHM No. 8094 |



1.4.2. Hak Kepemilikan

Berdasarkan fotokopi sertipikat yang diserahkan kepada kami, bukti kepemilikan atas tanah tersebut terdiri dari 2 (Dua) buah copy sertifikat sebagai berikut :

- Surat bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 8121, yang diterbitkan di oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor pada tanggal 15 Agustus 1997, dengan Gambar Situasi Nomor 8165/1997, tanggal 14 April 1997 dan terakhir tercatat atas nama **RANI ANGGRAINI SAFITRI**. Luas tanah sesuai dengan surat bukti kepemilikan tersebut adalah **1.966 m²**.
- Surat bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 8094, yang diterbitkan di oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor pada tanggal 15 Agustus 1997, dengan Gambar Situasi Nomor 8166/1997, tanggal 14 April 1997 dan terakhir tercatat atas nama **RANI ANGGRAINI SAFITRI**. Luas tanah sesuai dengan surat bukti kepemilikan tersebut adalah **470 m²**.

Luas tanah seluruhnya sesuai bukti kepemilikan adalah **2.436 m²**, terdiri dari 2 (dua) bidang tanah dengan bentuk tanah trapesium.

Hubungan antara Pemberi Tugas dengan Pemilik Aset

Berdasarkan penjelasan yang kami peroleh, bahwa hubungan antara pemilik asset dalam hal ini **RANI ANGGRAINI SAFITRI** adalah **Komisaris** dari Pemberi Tugas yaitu **PT. Sabrina Rekha Bangun**.

1.5. Dasar Nilai

Dasar Nilai yang digunakan adalah **Nilai Pasar** dan **Indikasi Nilai Likuidasi** pada tanggal penilaian. Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan sebagai berikut :

NILAI PASAR

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, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. (SPI 101.3.1 – KEPI & SPI Edisi VII – 2018)

NILAI LIKUIDASI

Nilai Likuidasi adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar. Pada beberapa situasi, Nilai Likuidasi dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual, dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual. – SPI 102.3.5.b) – Edisi VII 2018.

Penilai harus menyatakan dasar nilai ini sebagai Indikasi Nilai Likuidasi. Dasar nilai ini seharusnya hanya dapat diberikan dalam hal terjadinya kredit macet atau gagal bayar pembiayaan. (SPI 102.3.5.b) – Edisi VII 2018.

1.6. Tanggal Penilaian (Cut Off Date)

Tanggal Penilaian dalam Laporan Penilaian ini adalah 13 April 2020.



1.7. Penggunaan Mata Uang

Laporan penilaian ini dinyatakan dalam mata uang Indonesia Rupiah (IDR).

1.8. Tingkat Kedalaman Investigasi

Penilaian ini dilakukan dengan batasan investigasi sebagai berikut:

- a. Investigasi dilakukan melalui proses pengumpulan data dengan cara **desktop valuation (tanpa inspeksi)**, perhitungan, dan analisa terhadap objek penilaian, bedasarkan laporan penilaian yang pernah dilakukan inspeksi sebelumnya (penilaian ulang).
- b. Inspeksi terhadap objek penilaian tidak dilakukan mengingat adanya wabah pandemi Covid-19.
- c. Penilai melaksanakan verifikasi terhadap keseluruhan atau bagian dari objek penilaian, yang diperlukan dan penting dalam pelaksanaan penilaian.
- d. Untuk aset aset yang secara fisik terbatas untuk dapat di periksa dan dilihat maka identifikasi berdasarkan data atau informasi dari pemberi tugas.
- e. Penelaahan, perhitungan dan analisa dapat dilakukan dengan baik tanpa terhalang oleh informasi yang tersembunyi atau sengaja disembunyikan.
- f. Hal hal yang berbeda secara signifikan dari tingkat kedalaman investigasi, akan dinyatakan dan dicantumkan dalam laporan secara tertulis.

1.9. Sifat dan Sumber Informasi

Informasi dan data yang relevan namun tidak membutuhkan verifikasi, dapat disetujui untuk digunakan sepanjang sumber data tersebut dipublikasikan pada tingkat nasional maupun internasional. Sumber data tersebut antara lain:

- Bank Indonesia
- Data Pemerintah Kota.
- Informasi dari media massa elektronik.

1.10. Asumsi & Asumsi Khusus

Asumsi

- Bahwa objek penilaian yang dinilai tidak mempunyai masalah hukum dan hak kepemilikannya adalah sah, bebas dari sengketa dan dapat dialihkan haknya.
- Bahwa objek penilaian yang ditunjukan kepada kami adalah benar merupakan properti dalam penilaian.
- Kami tidak melakukan investigasi secara menyeluruh terhadap aset yang dinilai sehingga tidak dapat melakukan identifikasi untuk bagian struktur yang tidak dapat dilihat, kondisi fisik daya dukung tanah dan pencemaran lingkungan. Untuk hal tersebut kami mengasumsikan bahwa faktor-faktor tersebut telah dipenuhi dengan baik dan tidak mempengaruhi nilai

Asumsi Khusus

- Mengikuti perkembangan terakhir atas wabah virus **Corona Covid-19** yang melanda dunia termasuk Indonesia telah memberikan konsekuensi terhadap aktivitas masyarakat dalam melakukan kegiatan sebagaimana biasa. Di samping sebagai kejadian luar biasa dengan adanya serangan virus **Corona Covid-19**, pada sisi lain kegiatan ekonomi lokal maupun internasional dirasakan telah mengalami perubahan, dan berdampak kepada Nilai Properti, dan akan mempengaruhi penentuan asumsi-asumsi yang dilakukan.



- Dengan adanya kejadian luar biasa ini, dan meningkatnya Country Risk berdasarkan riset Damodaran, maka sangat dimungkinkan Nilai Pasar mengalami perubahan cukup cepat. Oleh Karena itu, jangka waktu masa berlaku **Nilai dalam laporan ini menjadi lebih singkat dibanding dalam kondisi Normal.**
- Keterbatasan informasi data pembanding untuk bertemu secara langsung dengan pemilik/ kuasa objek properti yang ditawarkan kami asumsikan tidak mengurangi validitas data pembanding yang kami peroleh.
- Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi yang kami sampaikan ini harus dipahami dalam kondisi pasar tidak normal akibat pandemik Covid 19.

1.11. Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian

Pemilihan pendekatan penilaian sangat tergantung dari obyek yang dinilai serta ketersediaan data di lapangan. Pendekatan yang lazim dalam penilaian ada 3 (tiga) Pendekatan yaitu; Pendekatan Pasar (Market Approach), Pendekatan Pendapatan (Income Approach) dan Pendekatan Biaya (Cost Approach).

Untuk melakukan penilaian aset rumah tinggal digunakan Pendekatan Biaya (Cost Approach). Aset rumah tinggal terdiri dari tanah, bangunan dan sarana pelengkap. Proses penilaian dengan Pendekatan Biaya adalah sebagai berikut: untuk penilaian tanah menggunakan Metode Perbandingan Pasar, sedangkan untuk bangunan dan sarana pelengkap menggunakan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (Depreciated Replacement Cost Method).

Alasan penggunaan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dalam penilaian aset bangunan adalah sebagai berikut:

Pendekatan data pasar tidak bisa diterapkan dalam proses penilaian Tanah, Bangunan Rumah Tinggal dan Sarana Pelengkap dikarenakan tidak adanya informasi data pasar mengenai penawaran atau transaksi jual beli yang berkaitan dengan penawaran atau penjualan mengenai Tanah, Bangunan Rumah Tinggal dan sarana pelengkap yang sebanding dan sejenis sebagai satu kesatuan aset yang meliputi tanah, dan bangunan, sehingga Pendekatan Data Pasar kurang tepat digunakan dalam penilaian aset ini karena tidak ada informasi mengenai data pembanding di pasar.

Pendekatan Pendapatan hampir tidak mungkin diterapkan dalam penilaian rumah tinggal, karena aset bukan berupa aset komersial yang bisa menghasilkan pendapatannya secara terus menerus. Pendekatan pendapatan hanya sesuai untuk diterapkan dalam penilaian property yang menghasilkan pendapatan (*income Producing property*) seperti gedung yang disewakan, Hotel dan tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*Highest & best Used*) untuk dikembangkan sebagai aset yang menghasilkan.

1.12. Penilaian dilakukan berdasarkan KEPI & SPI Edisi VI – 2015

Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan SPI Edisi VI – 2015.

1.12.1. Identifikasi Masalah

Pada bagian ini dilakukan identifikasi klien, pengguna laporan, tujuan penilaian, penentuan dasar nilai, identifikasi objek penilaian, tanggal penilaian serta asumsi dan kondisi pembatas. Atas dasar tersebut ditentukan dasar nilai dan



dilakukan identifikasi obyek penilaian. Kemudian disepakati tanggal penilaian serta asumsi-asumsi dan kondisi pembatas dalam penilaian ini.

1.12.2. Pengumpulan dan Pemilihan Data

Data yang diambil dalam penilaian ini berupa;

1. Data umum, berupa data wilayah dan sekitar lingkungan aset
2. Data khusus, yaitu data aset yang dinilai yang informasinya didapat dari pemberi tugas
3. Data permintaan dan penawaran, merupakan perbandingan baik dalam bentuk transaksi, penawaran dan sewa

1.12.3. Analisis Data

Dilakukan analisis terhadap pasar aset baik dari sisi permintaan maupun penawaran juga dilakukan studi pasar dari aset pembanding di sekitar lokasi aset yang dinilai. Selain itu dilakukan analisis HBU (Penggunaan tertinggi dan terbaik) terhadap aset yang dinilai.

1.13. Persyaratan atas persetujuan untuk publikasi

KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan tidak memperbolehkan penggunaan seluruh, sebahagian ataupun sebagai rujukan dari penilaian dari laporan ini dalam dokumen, edaran, pernyataan, referensi ataupun dipublikasikan dalam bentuk apapun juga tanpa ijin dari KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan.

1.14. Kesimpulan penilaian

Kami berkesimpulan bahwa:

Rp35.834.843.000,00

**(Tiga puluh lima miliar delapan ratus tiga puluh empat juta
delapan ratus empat puluh tiga ribu rupiah)**

Merupakan Nilai Pasar (Market Value), dan;

Rp26.876.132.000,00

**(Dua puluh enam miliar delapan ratus tujuh puluh enam juta
seratus tiga puluh dua ribu rupiah)**

Merupakan Indikasi Nilai Likuidasi (Liquidation Value) dari aset tersebut.

1.15. Independensi Penilai

Dalam mempersiapkan Laporan Penilaian aset, KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan, keuntungan pribadi, serta kami tidak terafiliasi dengan pemilik aset yang dinilai. Penilaian aset ini tidak dilakukan untuk menguntungkan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan dalam proses Penilaian aset ini (dan sebaliknya).

1.16. Kejadian Penting Setelah Tanggal Penilaian

Berdasarkan informasi dari pemberi tugas bahwa sejak dilakukan inspeksi tanggal 13 April 2020 sampai dengan diterbitkan buku laporan ini tidak ada kejadian penting yang dapat mempengaruhi nilai.

**1.17. Tenaga Ahli**

Dalam penilaian ini kami tidak menggunakan Tenaga Ahli dengan keahlian khusus dari luar KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan. Semua aset yang dinilai hanya menggunakan tenaga penilai internal yang terlatih dan telah menjadi anggota MAPPI.



2. PRESENTASI DATA

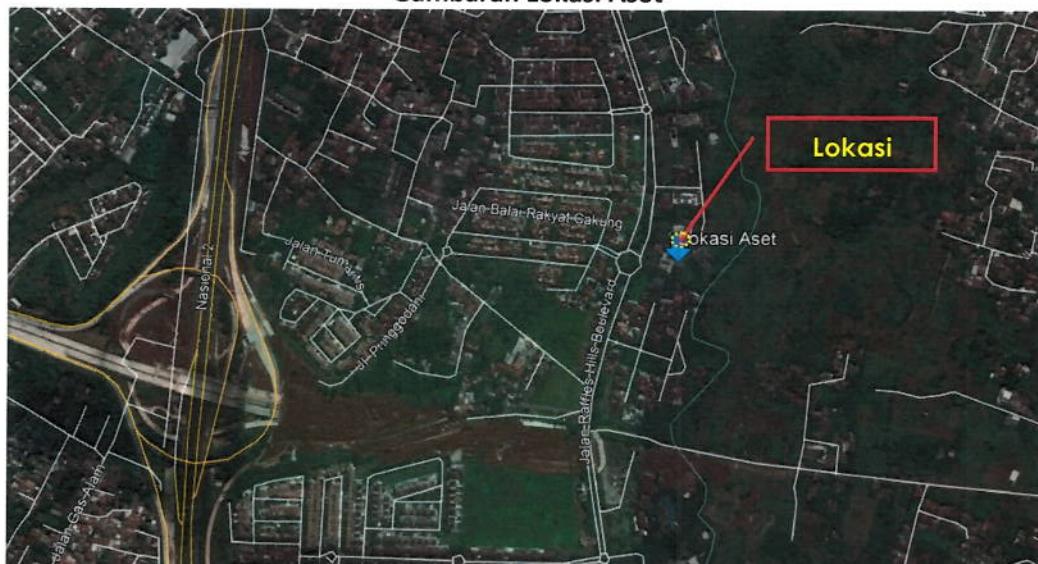
2.1. Tinjauan Properti sebagai Objek Penilaian

Aset yang dinilai dikuasai PT. Sabrina Rekha Bangun. Penggunaan tanah saat ini digunakan untuk bangunan rumah tinggal yang terdiri dari tanah, bangunan dan sarana pelengkap. Aset berlokasi di Perumahan Raffles Hills Blok D2/6, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

Lokasi dapat dicapai dengan kendaraan pribadi atau kendaraan umum. Untuk menuju lokasi obyek penilaian tersebut dapat dicapai melalui Tol Jagorawi, keluar pintu tol Cibubur ke arah Timur melewati Jalan Alternatif Cibubur menuju Perumahan Raffles Hills, dari pintu utama kira-kira 1 km menuju objek. Objek berada di Blok D2 No.6.

Daerah tersebut merupakan kawasan perumahan dengan tingkat pertumbuhan normal, dimana penawaran dan permintaan terhadap properti perumahan relatif seimbang. Rata rata properti sejenis yang ditawarkan di pasaran setempat dapat diserap dalam waktu 6 sampai dengan 12 bulan.

Gambaran Lokasi Aset



2.2. Analisis Lingkungan

Perumahan Raffles Hills Cibubur termasuk perumahan kawasan perumahan mewah dengan berbagai fasilitas yang tersedia, karena kedekatannya dengan tol jagorawi dan pintu tol Cibubur, ke depan perumahan Rafles Hills akan dilalui Tol Cijago/JORR2 yang akan membelah kawasan Raffles Hills, posisi perumahan berbatasan dengan Cibubur, Jakarta Timur, fasilitas perumahan lengkap (*sport center*, tempat belanja, tempat makan & ruko dekat tempat rekreasi) serta fasilitas pendidikan dan rumah sakit juga tersedia di sekitar perumahan tersebut. Dengan berbagai fasilitas serta akses yang mudah menjadikan Raffles Hills sebuah kawasan pemukiman kelas menengah atas.

Regulasi Tata Kota untuk lokasi aset yang dinilai adalah sebagai berikut:

| | |
|---------------------|------------------------|
| Peruntukan | : Perumahan KDB Sedang |
| KLB | : 6 |
| KDB | : 60% |
| GSB | : 3 meter |
| Ketinggian bangunan | : 2 lantai |



Di lokasi aset sudah tersedia sambungan listrik dari PLN, jaringan telpon dari PT Telkom.

Ketersediaan angkutan umum untuk mencapai lokasi aset melalui jalan Alternatif Cibubur, dengan jarak ± 1 km dari aset, selanjutnya dengan menggunakan kendaraan pribadi atau ojek.

Kami tidak dapat melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.

2.3. Deskripsi Tapak

Berdasarkan fotokopi yang diserahkan kepada kami, bukti kepemilikan atas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

- Surat bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 8121, yang diterbitkan di oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor pada tanggal 15 Agustus 1997, dengan Gambar Situasi Nomor 8165/1997, tanggal 14 April 1997 dan terakhir tercatat atas nama **RANI ANGGRAINI SAFITRI**. Luas tanah sesuai dengan surat bukti kepemilikan tersebut adalah **1.966 m²**.
- Surat bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 8094, yang diterbitkan di oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor pada tanggal 15 Agustus 1997, dengan Gambar Situasi Nomor 8166/1997, tanggal 14 April 1997 dan terakhir tercatat atas nama **RANI ANGGRAINI SAFITRI**. Luas tanah sesuai dengan surat bukti kepemilikan tersebut adalah **470 m²**.

Hubungan antara pemegang hak sertifikat atas nama **RANI ANGGRAINI SAFITRI** adalah sebagai **Komisaris PT. SABRINA REKHA BANGUN**.

Luas tanah seluruhnya sesuai bukti kepemilikan adalah **2.436 m²**, terdiri dari 2 (dua) bidang tanah dengan bentuk tanah trapesium, kontur tanah datar ± 50 cm di atas permukaan jalan.

Lokasi obyek penilaian terletak Komplek Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No. 6, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

Batas-batas tanah adalah sebagai berikut :

- | | | | |
|--------------------------|-----------------|---|---------------|
| <input type="checkbox"/> | Sebelah Utara | : | Rumah Tinggal |
| <input type="checkbox"/> | Sebelah Timur | : | Tanah Kosong |
| <input type="checkbox"/> | Sebelah Selatan | : | Rumah Tinggal |
| <input type="checkbox"/> | Sebelah Barat | : | Tanah Kosong |

Kami tidak dapat melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.

2.4. Deskripsi Bangunan dan Pengembangan Lainnya

Di atas tanah tersebut berdiri bangunan dan sarana pelengkap lainnya dengan spesifikasi bangunan sebagai berikut:

**1. Rumah Tinggal**

| | |
|---------------------------------------|---|
| Tipe bangunan | : Permanen |
| Konstruksi bangunan | : Beton bertulang |
| Jumlah lantai | : 2 (dua) |
| Pondasi | : Beton bertulang |
| Konstruksi atap | : Beton bertulang, Baja ringan |
| Bahan-bahan yang dipergunakan untuk : | |
| Dinding | : Celcon di plester dan cat sebagian pasangan keramik batu alam dan wallpaper |
| Lantai | : Marmer dan parquit |
| Langit-langit | : Gypsum dicat & Lambresering Jati |
| Penutup atap | : Spandex dan dak beton |
| Kosen & Jendela | : Panel Kayu jati dengan kusen kayu jati |
| Tahun Bangun | : 2015 |
| Luas Bangunan efektif | : ± 1.734,82 m ² |
| Kondisi | : Baik |

Sarana Pelengkap**1. Pendopo Bawah**

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Tipe bangunan | : Permanen |
| Konstruksi bangunan | : Kayu |
| Jumlah lantai | : 1 (satu) |
| Pondasi | : Beton |
| Konstruksi atap | : Kayu |
| Bahan-bahan yang dipergunakan untuk : | |
| Lantai | : Keramik |
| Penutup atap | : Sirap |
| Tahun Bangun | : 2015 |
| Luas Bangunan efektif | : ± 56,55 m ² |
| Kondisi | : Baik |

2. Pendopo Atas

| | |
|------------------------|---------------------------------|
| Tipe | : Pendopo |
| Konstruksi | : Rangka Kayu dan genteng sirap |
| Tahun selesai dibangun | : 2015 |
| Luas Bangunan efektif | : ± 6,00 m ² |
| Kondisi | : Baik |

3. Botanical Garden

| | |
|------------------------|--|
| Tipe | : Taman dengan tempelan batu hias alam |
| Tahun Selesai dibangun | : 2015 |
| Luas | : ± 1.346,20 m ² |
| Kondisi | : Baik |

4. Kolam Renang

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Tipe | : Kolam Renang |
| Konstruksi | : Beton bertulang |
| Dinding | : Plester, aci, lapis mozaik |
| Tahun Selesai dibangun | : 2015 |
| Luas | : ± 62 m ² |
| Kondisi | : Baik |

**5. Dek Kolam Renan**

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Tipe | : Dek Kolam Renang |
| Konstruksi | : Beton bertulang |
| Lantai | : Kayu ulin |
| Tahun Selesai dibangun | : 2015 |
| Luas | : ± 94 m ² |
| Kondisi | : Baik |

6. Kolam Ikan

| | |
|------------------------|---------------------------|
| Tipe | : Kolam Ikan |
| Konstruksi | : Batu Alam Coral Andesit |
| Tahun Selesai dibangun | : 2015 |
| Luas | : ± 38,00 m ² |
| Kondisi | : Baik |

7. Pagar Halaman

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Tipe | : Pagar halaman |
| Konstruksi | : Batu Bata dan sebagian batu alam |
| Tahun selesai dibangun | : 2015 |
| Luas Bangunan efektif | : ± 207,00 m ² |
| Kondisi | : Baik |

8. Canopy

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Tipe | : Canopy |
| Konstruksi | : Baja |
| Penutup Canopy | : Kaca Tempered dan Dak beton |
| Tahun Selesai dibangun | : 2015 |
| Luas | : ± 161 m ² |
| Kondisi | : Baik |

9. Perkerasan Halaman

| | |
|------------------------|--------------------------------------|
| Tipe | : Perkerasan halaman |
| Konstruksi | : Paving blok dan sebagian batu alam |
| Tahun selesai dibangun | : 2015 |
| Luas Bangunan efektif | : ± 410,00 m ² |
| Kondisi | : Baik |

2.5. Tinjauan Pasar

Kawasan perumahan Rafles Hills merupakan kawasan yang diperuntukan sebagai kawasan Perumahan, Harga properti didaerah tersebut terutama harga tanah disekitar lokasi aset dimana saat ini indikasi harga pasar tanah berkisar antara Rp.7.300.000,- sampai dengan Rp. 8.250.000,- per meter persegi yang bergantung pada lokasi, akses, jenis tanah, bentuk tanah, dan lain sebagainya yang mempengaruhi harga tanah.

Kelompok pembeli adalah pengguna langsung (end-user). Waktu yang diperlukan untuk penjualan diperkirakan antara 6 sampai dengan 12 bulan. Metode yang terbaik untuk penjualan adalah dengan cara penjualan langsung oleh penjual dengan promosi yang memadai.

**2.6. Informasi Relevan Lainnya**

Kami tidak memperoleh informasi adanya perubahan peruntukan di daerah tersebut juga fakta lainnya yang terjadi yang dapat mempengaruhi analisis, estimasi atau kesimpulan penilaian.

2.7. Kesesuaian Jaminan

Kami tidak memeriksa dan tidak mendapatkan informasi terkait dokumen kredit yang sudah diberikan atau yang sedang dalam proses pengajuan kredit baik secara sendiri-sendiri maupun secara keseluruhan. Terkait dengan pengikatan aset tersebut sebagai jaminan, maka diasumsikan bahwa aset tersebut dirawat dengan cara wajar dan beroperasi secara normal sampai dengan masa penjaminan berakhir.

Kami tidak mendapatkan informasi maupun dokumen mengenai pencemaran lingkungan di lokasi aset yang dinilai, aset ini diasumsikan bebas dari masalah pencemaran lingkungan yang dapat mempengaruhi nilai aset sehingga tidak terjadi perubahan yang signifikan saat berakhirnya masa penjaminan.

Aset yang dinilai memiliki karakteristik pasar yang baik dan sangat umum untuk ditransaksikan. Aset bukan berada di lokasi atau posisi yang buruk atau tidak diminati oleh pasar sehingga aset memiliki tingkat marketabiliti yang memadai dan dapat dipasarkan dalam waktu normal.

Dengan pertimbangan karakteristik aset serta komentar pasar di atas dan dengan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatasan, maka kami beranggapan bahwa aset ini layak untuk dijadikan jaminan, namun harus tetap memenuhi ketentuan prosedur penjaminan yang berlaku pada bank yang bersangkutan.



3. ANALISIS DATA DAN KESIMPULAN

3.1. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU)

Penggunaan terbaik dan tertinggi 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. (KEPI & SPI EDISI VII - 2018 : KPUP 10.1)

Analisis pasar merupakan proses untuk memperkecil cakupan dari data pasar makro menjadi data pasar mikro terkait dengan properti yang dinilai. Analisis HBU bergantung kepada hasil analisis pasar untuk dapat mengidentifikasi penggunaan yang paling menguntungkan dan kompetitif dari suatu properti. (KEPI & SPI EDISI VII - 2018 : PPI 10 - 1.2).

Uji HBU. Setelah dilakukannya analisis pasar, Penilai akan melaksanakan langkah-langkah UJI HBU yang memenuhi 4 kriteria, yaitu :

- a) Secara hukum diizinkan:
 - b) Secara fisik dimungkinkan:
 - c) Secara finansial menguntungkan:
 - d) Menghasilkan nilai tertinggi (prduktivitas maksimum) dari properti.
- (KEPI & SPI EDISI VII - 2018 : PPI 10 – 4.3).

Setelah dilakukannya analisis pendahuluan, pengumpulan dan pemilihan data sesuai dengan Bagan Proses Penilaian Properti (KPUP- 22.1), penilai melakukan analisis HBU, yang terdiri dari **HBU Tanah dalam keadaan kosong** dan **HBU properti setelah dikembangkan**. (KEPI & SPI EDISI VII - 2018 : PPI 10 - 1.3).

Penerapan Analisis HBU dalam penilaian ini melalui cara menganggap tanah dalam keadaan kosong dan HBU properti yang telah dikembangkan. Karena keduanya merupakan konsep yang berbeda. Analisis HBU tanah dalam keadaan kosong berfokus pada alternatif penggunaan, dimana Penilai melakukan pengujian atas setiap kemungkinan penggunaan yang wajar apakah penggunaan secara hukum diizinkan, secara fisik dimungkinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi. Sedangkan dalam analisis HBU properti yang telah dikembangkan, fokus dari analisis bukan merupakan alternatif penggunaan, melainkan 3 kemungkinan, yaitu: kelanjutan dari penggunaan yang ada, modifikasi dari penggunaan yang ada, dan pembongkaran yang dilanjutkan pengembangan lahan kembali. Apabila nilai properti yang sudah dikembangkan lebih rendah daripada nilai tanah dalam keadaan kosong, maka perlu dilakukan analisis HBU Tanah Kosong. Dalam penilaian ini terkait bahwa objek penilaian berupa kantor dan bangunan pendukungnya maka penilai melakukan analisis **HBU Properti setelah dikembangkan**.

HBU Properti setelah dikembangkan

Penggunaan secara Hukum

Berdasarkan uraian perencanaan kota, tapak aset dimaksud memiliki peruntukan sebagai Perumahan, maka rencana pengembangan saat ini sebagai rumah tinggal memenuhi peraturan tata kota yang berlaku. Sehingga secara hukum diizinkan untuk dibangun rumah tinggal.

**Penggunaan secara fisik**

Dengan memperhatikan kondisi fisik tanah yang ada, tanah seluas 2.436 meter persegi, dengan lebar muka lebih sempit namun secara proporsional penggunaan tanah untuk dibangun dapat dioptimalkan, terletak di Kawasan Perumahan Mewah serta memiliki akses jalan yang cukup baik. Sehingga secara fisik dimungkinkan untuk dibangun sesuai regulasi yang ada.

Penggunaan secara Financial

Berdasarkan data-data transaksi dan penawaran, tingkat hunian dan parameter lain yang mempengaruhi pendapatan properti, menunjukkan bahwa properti dimaksud memenuhi penggunaan yang layak secara finansial.

Penggunaan berdasarkan Nilai Tertinggi

Dengan memperhatikan lokasi, situasi pasar dan pengembangan di sekitarnya, maka pengembangan sebagai rumah tinggal diperkirakan memberikan nilai yang tertinggi.

Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik dalam Kondisi Properti Terbangun saat ini :

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor tersebut di atas, Kondisi Properti apabila dibangun properti Rumah Tinggal memenuhi kelayakan penggunaan tertinggi dan terbaik.

3.2. Penilaian

Pemilihan metode dalam penilaian sangat tergantung dari obyek yang dinilai serta ketersediaan data di lapangan. Mengingat bahwa obyek penilaian berupa Rumah tinggal dan bukan merupakan properti yang menghasilkan pendapatan (*Income Producing Property*) maka dalam penilaian ini digunakan 1 (Satu) Pendekatan, yaitu Pendekatan Biaya (*Cost Approach*). Aset ini terdiri dari tanah, bangunan dan sarana pelengkap.

3.2.1. Pertimbangan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian

Pertimbangan penggunaan pendekatan penilaian adalah sebagai berikut: Tidak tersedianya data pasar yang sejenis dan sebanding dengan properti yang dinilai sehingga pendekatan penilaian dapat digunakan dengan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*). Untuk tanah dengan menggunakan Metode Perbandingan Pasar, untuk bangunan dan sarana pelengkap dengan menggunakan Metode Biaya Pengganti Baru Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost New/DRC*).

3.2.2. Penggunaan Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian

Pendekatan penilaian ini dilakukan dengan cara penjumlahan atas indikasi nilai pasar tanah, indikasi nilai pasar bangunan, indikasi nilai pasar sarana pelengkap dan indikasi nilai pasar mesin. Untuk mendapatkan indikasi nilai tanah dilakukan perhitungan dengan menggunakan metode perbandingan data pasar. Penggunaan metode ini karena tersedia data pembanding tanah di sekitar aset yang dinilai. Sedangkan untuk melakukan penilaian bangunan, sarana pelengkap dan mesin digunakan Pendekatan Biaya dengan Metode Biaya Pengganti Depresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method*).

Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost-DRC*) adalah metode penerapan dari Pendekatan Biaya yang digunakan untuk menentukan indikasi



nilai dengan menghitung Biaya Reproduksi Baru atau Biaya Pengganti Baru dari aset dikurangi dengan penyusutan fisik dan segala bentuk keusangan.

Penyusutan yang dihitung berdasarkan umur efektif dari properti yang ditentukan sesudah diadakan pemeriksaan fisik atas kondisi dan kapasitas saat ini, meliputi kerusakan fisik, kemunduran fungsional dan kemunduran ekonomis jika ada.

Prosedur penilaian dengan Pendekatan Biaya (Cost Approach), diuraikan sebagai berikut:

- a) Memperkirakan Nilai Pasar Tanah dengan menggunakan metode perbandingan data pasar dengan asumsi tanah kosong.
 - b) Mengestimasi biaya perolehan bangunan, sarana dan fasilitas yaitu Biaya Reproduksi Baru (Reproduction Cost New) atau Biaya Pengganti Baru (Replacement Cost New).
 - c) Menghitung besarnya estimasi biaya dari obyek penilaian.
 - d) Menghitung jumlah penyusutan dari obyek penilaian.
 - e) Mengestimasi kerugian nilai disebabkan oleh kondisi fisik dan hubungannya dengan kualitas materialnya dalam jumlah persen (loss in value due to physical deterioration).
 - f) Penilaian juga melihat dari segi design dan layout dari bangunan dibandingkan kapasitas normalnya untuk mengetahui ada tidaknya keusangan design atau penggunaan yang secara ekonomis kurang tepat sehingga akan menimbulkan kerugian nilai secara fungsional (loss in value functional obsolescence).
 - g) Penilai akan melihat faktor-faktor luar yang berpengaruh seperti perubahan peruntukan atau perubahan peraturan pemerintah yang berhubungan dengan perijinan yang akan menimbulkan hilangnya pemanfaatan dari bangunan tersebut (loss in due external factors).
 - h) Nilai pasar bangunan dihitung dengan cara menghitung biaya perolehan baru dikurangi dengan kerugian-kerugian yang berpengaruh.
 - i) Nilai pasar properti adalah Nilai Pasar Tanah ditambah dengan Nilai Pasar Bangunan.
- Langkah-langkah dari Biaya Pengganti Baru (Replacement New) atau Biaya Reproduksi Baru menjadi Indikasi Nilai Pasar. Dalam penilaian Tanah dan Bangunan ini langkah-langkah untuk memperoleh indikasi nilai pasar adalah sebagai berikut :
- a) Memperkirakan Nilai Pasar Tanah dengan menggunakan metode perbandingan data pasar, dengan asumsi tanah dalam keadaan kosong.
 - b) Dalam penilaian ini kami mengestimasi umur ekonomis Bangunan dimaksud sehingga **didapatkan** penyusutan pertahun untuk **masing – masing bangunan**.
 - c) Besarnya sisa umur ekonomis bangunan dimaksud dipengaruhi oleh tahun dibangun dengan cara mengurangkan umur ekonomis dengan umur efektif dibagi dengan umur ekonomis
- Besarnya persentase sisa umur ekonomis dikalikan dengan biaya Pembangunan baru maka diperoleh Indikasi nilai pasar bangunan.



3.2.3. Penilaian Tanah

3.2.3.1. Data Pembanding

Kondisi pasar tanah di sekitar lokasi sangat jarang didapat penawaran ataupun penjualan tanah. Dalam melakukan penilaian ini kami menggunakan 3 (tiga) data pembanding yang diperoleh tidak di sekitar lokasi namun masih di sekitar kawasan aset yang dinilai. Adapun data pembanding yang digunakan sebagai berikut:

Data Pembanding 1 :

| | | |
|--------------------------------|---|-----------------------------|
| Sumber Informasi | : | Agen property |
| Lokasi | : | Jl. Raffles Hills Boulevard |
| Peruntukan (Zoning) | : | Tanah Kosong |
| Jarak dengan Aset yang dinilai | : | ± 350 m |
| Jarak dengan Akses Jalan | : | 0 m |
| Kondisi Data (Trans./Penw.) | : | Penawaran, Maret 2020 |
| Existing Jalan | : | Aspal ± 8 m' |
| Luas Tanah | : | ± 500m ² |
| Legalitas | : | SHGB |
| Bentuk Tanah | : | Empat persegi |
| Kontur Tanah | : | Datar |
| Kondisi Tanah | : | Tanah matang |
| Harga Penawaran Tanah | : | Rp. 4.500.000.000,- |

Data Pembanding 2 :

| | | |
|--------------------------------|---|-----------------------------|
| Sumber Informasi | : | Agen property |
| Lokasi | : | Jl. Raffles Hills Boulevard |
| Peruntukan (Zoning) | : | Tanah Kosong |
| Jarak dengan Aset yang dinilai | : | ± 650 m |
| Jarak dengan Akses Jalan | : | 0 m |
| Kondisi Data (Trans./Penw.) | : | Penawaran, Februari 2020 |
| Existing Jalan | : | Aspal ± 8 m' |
| Luas Tanah | : | ± 939 m ² |
| Legalitas | : | SHM |
| Bentuk Tanah | : | Empat persegi |
| Kontur Tanah | : | Datar |
| Kondisi Tanah | : | Tanah matang |
| Harga Penawaran Tanah | : | Rp. 7.981.500.000,- |

Data Pembanding 3 :

| | | |
|--------------------------------|---|-----------------------------|
| Sumber Informasi | : | Agen property |
| Lokasi | : | Raffles Hills |
| Peruntukan (Zoning) | : | Rumah tinggal |
| Jarak dengan Aset yang dinilai | : | ± 650 m |
| Jarak dengan Akses Jalan | : | 0 m |
| Kondisi Data (Trans./Penw.) | : | Penawaran, Maret 2020 |
| Existing Jalan | : | Aspal ± 8 m' |
| Luas Tanah | : | ± 1.100 m ² |
| Legalitas | : | SHM |
| Bentuk Tanah | : | Empat persegi |
| Kontur Tanah | : | Datar |
| Kondisi Tanah | : | Tanah matang |
| Harga Penawaran Tanah | : | Rp. 11.000.000.000,- |



3.2.3.2. Kesimpulan Nilai Tanah

Kesimpulan Nilai untuk tanah seluas 2.436 m² adalah:

Rp17.985.857.000,00

**(Tujuh belas miliar sembilan ratus delapan puluh lima juta
delapan ratus lima puluh tujuh ribu rupiah)**

Merupakan Nilai Pasar (Market Value), dan;

Rp13.489.392.000,00

**(Tiga belas miliar empat ratus delapan puluh sembilan juta
tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah)**

Merupakan Indikasi Nilai Likuidasi (Liquidation Value) dari tanah tersebut.

3.2.4. Penilaian Bangunan dan Sarana Pelengkap

Dalam penilaian ini untuk mendapatkan indikasi nilai pasar bangunan dapat diperoleh dari Biaya Teknis Bangunan (BTB) MAPPI yang disesuaikan dengan kondisi bangunan yang dinilai. Diatas tanah asset yang dinilai berdiri beberapa bangunan dengan rincian sebagai berikut:

Rumah Tinggal

| | | |
|---------------------------------------|---|---|
| Tipe bangunan | : | Permanen |
| Konstruksi bangunan | : | Beton bertulang |
| Jumlah lantai | : | 2 (dua) |
| Pondasi | : | Beton bertulang |
| Konstruksi atap | : | Beton bertulang, Baja ringan |
| Bahan-bahan yang dipergunakan untuk : | | |
| Dinding | : | Celcon di plester dan cat sebagian pasangan keramik batu alam dan wallpaper |
| Lantai | : | Marmer dan parquit |
| Langit-langit | : | Gypsum dicat & Lambresering Jati |
| Penutup atap | : | Spandex dan dak beton |
| Kosen & Jendela | : | Panel Kayu jati dengan kusen kayu jati |
| Tahun Bangun | : | 2015 |
| Luas Bangunan efektif | : | ± 1.734,82 m ² |
| Kondisi | : | Baik |
| Nilai Pasar | : | Rp15.790.486.000,- |
| Indikasi Nilai Likuidasi | : | Rp11.842.865.000,- |

Sarana Pelengkap

1. Pendopo Bawah

| | | |
|---------------------------------------|---|----------|
| Tipe bangunan | : | Permanen |
| Konstruksi bangunan | : | Kayu |
| Jumlah lantai | : | 1 (satu) |
| Pondasi | : | Beton |
| Konstruksi atap | : | Kayu |
| Bahan-bahan yang dipergunakan untuk : | | |
| Lantai | : | Keramik |
| Penutup atap | : | Sirap |
| Tahun Bangun | : | 2015 |



Luas Bangunan efektif : ± 56,55 m²
Kondisi : Baik
Nilai Pasar : Rp84.200.000,-
Indikasi Nilai Likuidasi : Rp63.150.000,-

2. Pendopo Atas

Tipe : Pendopo
Konstruksi : Rangka Kayu dan genteng sirap
Tahun selesai dibangun : 2015
Luas Bangunan efektif : ± 6,00 m²
Kondisi : Baik
Nilai Pasar : Rp7.400.000,-
Indikasi Nilai Likuidasi : Rp5.550.000,-

3. Botanical Garden

Tipe : Taman dengan tempelan batu hias alam
Tahun Selesai dibangun : 2015
Luas : ± 1.346,20 m²
Kondisi : Baik
Nilai Pasar : Rp502.400.000,-
Indikasi Nilai Likuidasi : Rp376.800.000,-

4. Kolam Renang

Tipe : Kolam Renang
Konstruksi : Beton bertulang
Dinding : Plester, aci, lapis mozaik
Tahun Selesai dibangun : 2015
Luas : ± 62 m²
Kondisi : Baik
Nilai Pasar : Rp529.200.000,-
Indikasi Nilai Likuidasi : Rp396.900.000,-

5. Dek Kolam Renang

Tipe : Dek Kolam Renang
Konstruksi : Beton bertulang
Lantai : Kayu ulin
Tahun Selesai dibangun : 2015
Luas : ± 94 m²
Kondisi : Baik
Nilai Pasar : Rp44.400.000,-
Indikasi Nilai Likuidasi : Rp33.300.000,-

6. Kolam Ikan

Tipe : Kolam Ikan
Konstruksi : Batu Alam Coral Andesit
Tahun Selesai dibangun : 2015
Luas : ± 38,00 m²
Kondisi : Baik
Nilai Pasar : Rp79.800.000,-
Indikasi Nilai Likuidasi : Rp59.850.000,-

**7. Pagar Halaman**

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Tipe | : Pagar halaman |
| Konstruksi | : Batu Bata dan sebagian batu alam |
| Tahun selesai dibangun | : 2015 |
| Luas Bangunan efektif | : ± 207,00 m ² |
| Kondisi | : Baik |
| Nilai Pasar | : Rp187.800.000,- |
| Indikasi Nilai Likuidasi | : Rp140.850.000,- |

8. Canopy

| | |
|--------------------------|-------------------------------|
| Tipe | : Canopy |
| Konstruksi | : Baja |
| Penutup Canopy | : Kaca Tempered dan Dak beton |
| Tahun Selesai dibangun | : 2015 |
| Luas | : ± 161 m ² |
| Kondisi | : Baik |
| Nilai Pasar | : Rp535.300.000,- |
| Indikasi Nilai Likuidasi | : Rp401.475.000,- |

9. Perkerasan Halaman

| | |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Tipe | : Perkerasan halaman |
| Konstruksi | : Paving blok dan sebagian batu alam |
| Tahun selesai dibangun | : 2015 |
| Luas Bangunan efektif | : ± 410,00 m ² |
| Kondisi | : Baik |
| Nilai Pasar | : Rp88.000.000,- |
| Indikasi Nilai Likuidasi | : Rp66.000.000,- |

3.2.4.1. Kesimpulan Nilai Bangunan dan Sarana Pelengkap

Kesimpulan Nilai Bangunan dan Sarana Pelengkap adalah:

Rp17.848.986.000,00

**(Tujuh belas miliar delapan ratus empat puluh delapan juta
sembilan ratus delapan puluh enam ribu rupiah)**

Merupakan Nilai Pasar (Market Value), dan;

Rp13.386.740.000,00

**(Tiga belas miliar tiga ratus delapan puluh enam juta
tujuh ratus empat puluh ribu rupiah)**

Merupakan Indikasi Nilai Likuidasi (Liquidation Value) dari aset tersebut.



3.2.5. Kesimpulan Nilai

Kesimpulan Nilai aset tanah, bangunan dan sarana pelengkap adalah:

Rp35.834.843.000,00

(Tiga puluh lima miliar delapan ratus tiga puluh empat juta
delapan ratus empat puluh tiga ribu rupiah)

Merupakan Nilai Pasar (Market Value), dan;

Rp26.876.132.000,00

(Dua puluh enam miliar delapan ratus tujuh puluh enam juta
seratus tiga puluh dua ribu rupiah)

Merupakan Indikasi Nilai Likuidasi (Liquidation Value) dari aset tersebut.

**SYARAT-SYARAT PEMBATASAN**

1. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada Penilai seperti yang 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. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada dipihak Pemberi Tugas.
2. Kecuali diatur berbeda oleh peraturan dan perundangan yang ada, maka penilaian dan laporan Penilaian bersifat rahasia dan hanya ditujukan terbatas untuk Pemberi Tugas yang dimaksud dan penasehat profesionalnya dan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan Penilaian. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain Pemberi Tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala risiko yang timbul.
3. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan Penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
4. Kami telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau. Kami tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan, rayap, gangguan hama lainnya atau kerusakan yang tidak terlihat. Penilai tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.
5. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
6. Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.
7. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survei/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
8. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Pernyataan Tertulis yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, kami beranggapan bahwa properti yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan properti maupun kondisi penggunaan baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
9. Semua bukti kepemilikan, legalitas dan perijinan yang ada didasarkan kepada informasi dan data yang diberikan PT Bank ICBC Indonesia selaku pemberi tugas/pengguna laporan (bila dinyatakan lain sebutkan). Oleh karena itu, kami tidak melakukan pengukuran ulang



terhadap luasan properti secara detail, melainkan data dari sertifikat & gambar bangunan yang diterima dari Pemberi Tugas.

10. Penilaian ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu (tingginya tingkat ketidakpastian) sebagai akibat dari adanya Pandemi wabah Covid-19 sehingga pengguna laporan penilaian diminta untuk berhati-hati dalam menentukan relevansi antara hasil penilaian dengan kebutuhannya (terkait penggunaan hasil penilaian), khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi/keuangan.
11. 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.

KJPP
abdullah fitrianto & rekan

FOTO - FOTO ASET

KJPP
abdullah fitrianto & rekan



**SITUASI JALAN
ALTERNATIF CIBUBUR**



Foto-foto Aset

Lokasi : Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No.6, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Ciamnggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

FT - 1



**PINTU UTAMA
PERUMAHAN RAFFLES
HILLS**



**SITUASI JALAN
RAFFLES HILLS BOULEVARD**



Foto-foto Aset

Lokasi : Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No.6, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Ciamnggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

FT - 2



**AKSES MASUK KE LOKASI
(BLOK D)**



**TAMPAK DEPAN
BANGUNAN RUMAH
TINGGAL**



Foto-foto Aset

Lokasi : Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No.6, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Ciamnggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

FT - 3



DAPUR, LANTAI 1



**RUANG MESS KARYAWAN,
LANTAI 1**

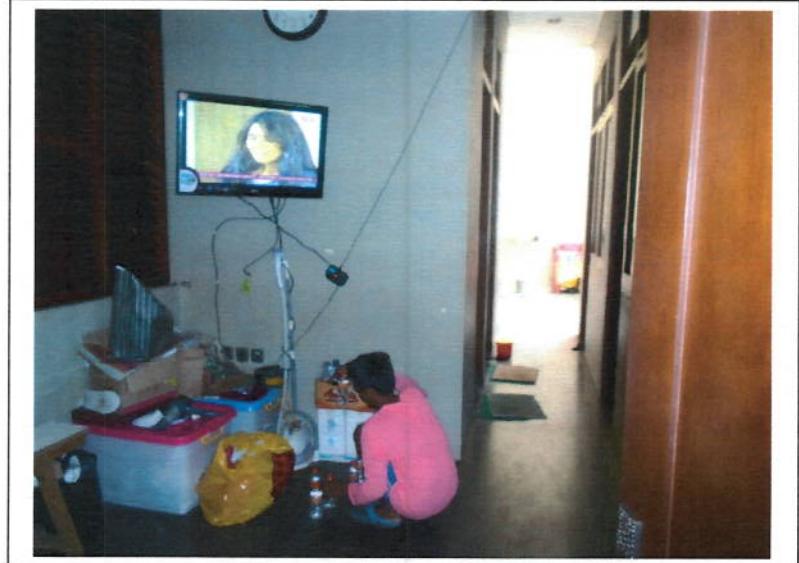


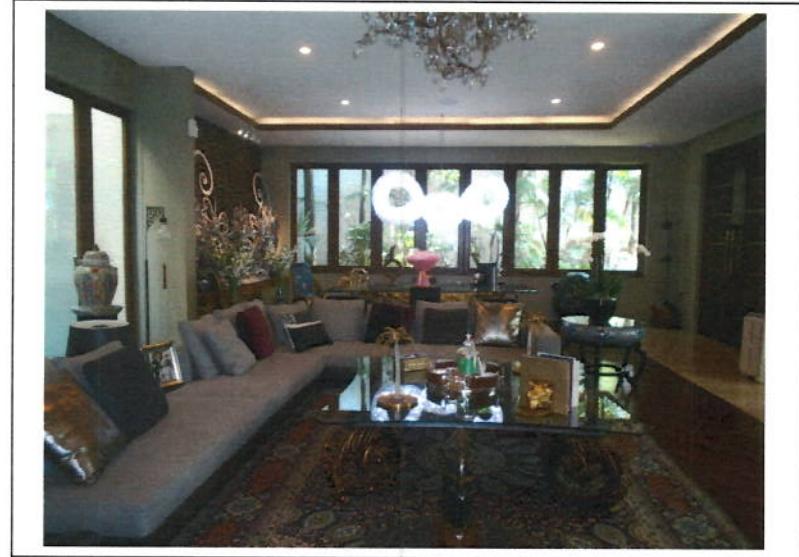
Foto-foto Aset

Lokasi : Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No.6, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Ciamnggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

FT - 4



**RUANG TAMU,
LANTAI 1**



**RUANG MAKAN,
LANTAI 1**



Foto-foto Aset

Lokasi : Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No.6, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Ciamnggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

FT - 5



**TAMPAK GENSET,
LANTAI 1**



TAMPAK HALAMAN



Foto-foto Aset

Lokasi : Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No.6, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Ciamnggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

FT - 6



**RUANG KELUARGA,
LANTAI 1**



KORIDOR LANTAI 2



Foto-foto Aset

Lokasi : Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No.6, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Ciamnggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

FT - 7



KORIDOR LANTAI 2



**RUANG KELUARGA,
LANTAI 2**



Foto-foto Aset

Lokasi : Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No.6, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Ciamnggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

FT - 8



**KAMAR TIDUR TAMU,
LANTAI 2**



**KAMAR TIDUR ANAK,
LANTAI 2**



Foto-foto Aset

Lokasi : Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No.6, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Ciamnggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

FT - 9



**KAMAR TIDUR ANAK,
LANTAI 2**



PENDOPO ATAS



Foto-foto Aset

Lokasi : Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No.6, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Ciamnggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

FT - 10



PENDOPO BAWAH



KOLAM RENANG



Foto-foto Aset

Lokasi : Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No.6, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Ciamnggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

FT - 11



KOLAM IKAN



GARASI KENDARAAN



Foto-foto Aset

Lokasi : Perumahan Raffles Hills, Blok D2 No.6, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Ciamnggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

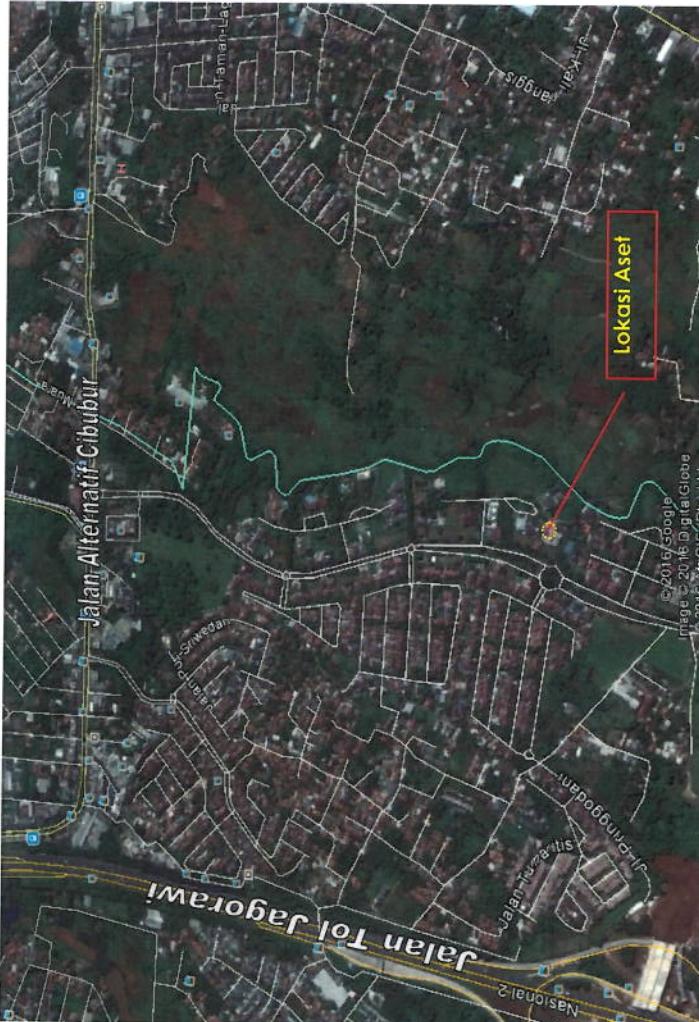
FT - 12

GAMBAR

KJPP abdullah fitrianto & rekan



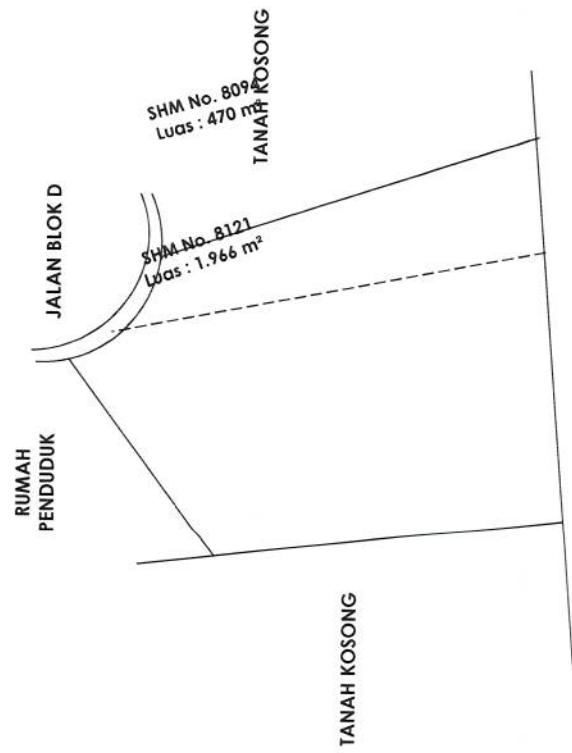
| KETERANGAN | NAMA GAMBAR | PETA LOKASI | LOKASI ASET | DIGAMBAR | TANGGAL | SKALA |
|------------|-------------|-------------|--|--------------|------------|-------|
| | | | Jalan Komp Perumahan Raffles Hills Blok D2 No 6 Kelurahan Harijamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok Provinsi Jawa Barat | Indra | | |
| | | | | DIPERIKSA | April 2020 | NTS |
| | | | | Agus Hartoyo | | |
| | | | | | | |



Lokasi Aset

PETA LOKASI



| KETERANGAN | NAMA GAMBAR | LAY OUT TANAH | LOKASI ASET | DIGAMBAR | TANGGAL | SKALA |
|--|-------------|--|--|----------|------------|-------|
|  | |  <p>SHM No. 809 Luas : 470 m²</p> <p>SHM No. 8121 Luas : 1.966 m²</p> <p>JALAN BLOK D</p> <p>RUMAH PENDUDUK</p> <p>TANAH KOSONG</p> <p>TANAH KOSONG</p> <p>KALI</p> | Jalan Komp Perumahan Raffles Hills Blok D2 No 6 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Provinsi Jawa Barat Provinsi Jawa Barat | Indra | April 2020 | NTS |



| KETERANGAN | 1. Rumah Tinggal 2 Lantai 2. Pendopo 3. Kolam Renang | NAMA GAMBAR | LAY OUT BANGUNAN | LOKASI ASET | DIGAMBAR | TANGGAL | SKALA |
|------------|--|-------------|------------------|--|----------|------------|-------|
| | | | | Jalan Komp Perumahan Raffles Hills Blok D2 No 6 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Provinsi Jawa Barat Provinsi Jawa Barat | Indra | April 2020 | NTS |