



Jakarta, 19 Juli 2022

No. 059/PK/PA-FSR/VII/2022

Kepada Yth. :

PT. ADHI KARYA (PERSERO), TBK

Jalan I Letjen M.T. Haryono No. Kavling 27

Rt. 6 Rw. 14 Lantai 6

Kebayoran Baru, Kecamatan Tebet

Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 13630

Up. : Bapak Achmad Nurrohman S/ Catur Budiarto

Perihal : Perjanjian Kerja Jasa Pekerjaan Penilaian Aset

Dengan hormat,

Sehubungan dengan adanya kesepakatan pekerjaan jasa penilaian, bersama ini kami atas nama KJPP Febriman Siregar dan Rekan, yang merupakan lembaga penilai independen dengan Ijin Usaha dengan No. 2.12.0109 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia melalui Keputusan Menteri Keuangan No. 1402/KM.1/2012 tertanggal 26 November 2012, menerangkan ruang lingkup pekerjaan yang disepakati kedua belah pihak, antara Penilai dan PT. Adhi Karya (Persero), Tbk, selaku Pemberi Tugas, dalam pekerjaan jasa penilaian, dengan hal-hal sebagai berikut:

1. Status Penilai

- a. Penilai yang bertanggung jawab dalam penugasan ini adalah Pemimpin Rekan dari Kantor Jasa Penilai Publik Febriman Siregar dan Rekan, yang berkedudukan di Kantor Pusat Jakarta.
- b. Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak.
- c. Penilai tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan subjek dan objek penilaian.
- d. Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian. Dalam penilaian ini tidak diperlukan bantuan tenaga ahli eksternal dalam kaitannya dengan aspek penugasan.

2. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan dalam pekerjaan ini adalah PT. Adhi Karya (Persero), Tbk yang beralamat di Jalan I Letjen M.T. Haryono No Kavling 27 Rt. 6 Rw. 14 Lantai 6, Kebayoran Baru, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

3. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud penilaian ini adalah untuk memperoleh opini nilai dari aset tersebut, dengan tujuan untuk jual beli.

Komplek Grand Wijaya Center
Jalan Wijaya II Blok F No. 36 B
Kel. Pulo Kec. Kebayoran Baru
Jakarta Selatan 12160 Indonesia
Telp.: +62 21 720 6871, +62 21 723 3110
Fax.: +62 21 720 6774
Email : info@fsr.co.id, fsrjakarta@gmail.com
Website : www.fsr.co.id

Cabang : Medan (PS); Surabaya (B); Sidoarjo (P); Bandar Lampung (PS)

MK : ID

4. Objek Penilaian dan Kepemilikan

Objek penilaian adalah:

- Mesin & Peralatan, yang berlokasi di Pancoran, Sentul, Sadang, Cikunir dengan rincian sebagai berikut :

No.	Aset	Jumlah (Unit)	Lokasi
1	SPREADER BEAM INNER MOLD PANCORAN	2	Pabrik Precast Pancoran
2	STACKING U-SHAPE	2	Pabrik Precast Sentul
3	Double actino cylinder 300mm	3	Pabrik Precast Sentul
4	Double actino cylinder 500mm	3	Pabrik Precast Sentul
5	REBAR JIG U SHAPE SENTUL	3	Pabrik Precast Sentul
6	BRACKET & SPREADER CANIR	7	PRY Cawang – Cikunir/ Halim
7	Pannaboard	1	PRY Cawang – Cikunir/ Halim
8	Temporary Working Platform Full set	1	PRY Cawang – Cikunir/ Halim
9	BEKISTING PORTAL	35	PRY Cawang – Cikunir/ Halim
10	MAGNETIC DRILL	1	Pabrik Precast Sentul
11	MAGNETIC DRILL	1	Pabrik Precast Sentul
12	POMPA SUBMERSIBLE	1	Pabrik Precast Sentul
13	SPREADER BEAM	2	Pabrik Precast Sentul
14	SPREADER BEAM	2	Pabrik Precast Sentul
15	Eksternal vibrator AR52/6/042	10	Pabrik Precast Sentul
16	STACKING U-SHAPED GIRDER	14	Pabrik Precast Sentul
17	BEKISTING PORTAL BENTANG PANJANG	1	PRY Nvia Yooava
18	Genset 25 KVA	1	PRY Cawang – Cikunir/ Halim
19	HANGER BEAM 3 UNIT	3	PRY Nvia Yooava
20	B.I.TS40-U.I.R –D36	14.957	PRY Longspan I.R.T.I intas 1
21	B.I.TS40-U.I.R –D10	185	PRY Longspan I.R.T.I intas 1
22	B.I.TS40-U.I.R –D13	750	PRY Longspan I.R.T.I intas 1
23	B.I.TS40-U.I.R –D16	569	PRY Longspan I.R.T.I intas 1
24	Besi Dia 22 mm Panjang 12	824	PRY Longspan I.R.T.I intas 2
25	I.R.B. SF Fv 81 12m < H < 20m	6	PRY Longspan I.R.T.I intas 2
26	B.I.TS 40 D.29 mm P = 12m	933	PRY Longspan I.R.T.I intas 2
27	B.I.TS 40 D.16 mm P = 12m	5.132	PRY Longspan I.R.T.I intas 2
28	B.I.TS 40 D.25 mm P = 12m	462	PRY Longspan I.R.T.I intas 2
29	Wiramesh M6	178	PRY Longspan I.R.T.I intas 2
30	Beton Instan K300	67	PRY Longspan I.R.T.I intas 2
31	Besi Beton D25	92	PRY I.T.R I intas Cawang – Cikunir/ PITS
32	Besi Beton D32	10.449	PRY I.T.R I intas Cawang – Cikunir/ PITS
33	PC Standar	8.780	PRY Longspan I.R.T.I intas 3
34	PC Standar	6.718	PRY Longspan I.R.T.I intas 3
35	PC Standar	20.380	PRY Longspan I.R.T.I intas 3
36	Besi Beton U.40 D	57	PRY Longspan I.R.T.I intas 3
37	Besi Beton U.40 D25	493	PRY Longspan I.R.T.I intas 3
38	Besi Beton	65.434	Pabrik Precast Sentul
39	Pipe Galvanize 2" emergency drain	105.000	Pabrik Precast Sentul
40	Plastik wheel decking 4 cm	822	Pabrik Precast Sentul
41	Gerbong LRT	2	Bekasi Timur
TOTAL		242.351	

Bentuk kepemilikan aset adalah kepemilikan tunggal, diperkuat dengan surat pernyataan kepemilikan aset.

5. Dasar Nilai dan Definisi

Sesuai dengan tujuan penilaian tersebut maka dasar nilai yang digunakan ialah Nilai Pasar (Market Value).

Nilai Pasar sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 101 – 3.1), 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”. Nilai pasar dipahami sebagai nilai dari suatu aset yang diestimasi tanpa memperhatikan biaya penjualan atau pembelian dan tanpa dikaitkan dengan setiap pengenaan pajak pengalihan yang terkait.

6. Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian diartikan dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) sebagai tanggal pada saat nilai dinyatakan dan diberlakukan. Tanggal ini berbeda dengan Tanggal Laporan penilaian yang akan diterbitkan atau Tanggal Inspeksi lapangan akan dilakukan atau diselesaikan.

Dalam pekerjaan ini, Tanggal Penilaian ditetapkan sama dengan tanggal awal inspeksi lapangan.

7. Jenis Mata Uang Yang Digunakan

Dalam penilaian ini mata uang yang digunakan ialah mata uang Rupiah. Kami mengingatkan bahwa penggunaan nilai tukar selain yang tercantum dalam laporan ini tidak berlaku.

8. Tingkat Kedalaman Investigasi

Investigasi dalam konteks penilaian adalah proses pengumpulan data yang cukup dengan cara melakukan inspeksi, penelaahan, penghitungan dan analisis sesuai tujuan penilaian.

) Inspeksi: secara umum adalah melakukan verifikasi antara dokumen awal dengan fisik objek penilaian di lapangan, mengumpulkan data properti yang dinilai, data umum dan lingkungan serta data pembanding.

Berdasarkan informasi awal dari Pemberi Tugas, maka diperkirakan objek penilaian akan diinspeksi secara sampling. Adapun kondisi kedalaman inspeksi tersebut masih akan dipengaruhi oleh kondisi di lapangan.

Kami tidak melakukan perhitungan jumlah dan verifikasi spesifikasi dari aset satu per satu, namun kami melakukan verifikasi terbatas terhadap kesesuaian data yang kami terima dari Pemberi Tugas dengan kondisi lapangan sebagaimana yang lazim dilakukan dalam praktek penilaian.

Dalam pelaksanaan inspeksi Pemberi Tugas mempunyai kewajiban untuk menyediakan petugas pendamping yang dapat mewakili Pemberi Tugas, yang memahami, dapat menunjukkan dan dapat menjelaskan tentang objek penilaian termasuk menunjukkan batas-batas tanah, memberikan informasi dan penjelasan terkait spesifikasi dan kondisi objek penilaian, pencemaran lingkungan jika ada dan informasi lainnya yang berhubungan dengan objek penilaian.

Sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI - 5.8.b.2) dalam hal Pemberi Tugas tidak memberikan data dan informasi yang benar atas objek penilaian termasuk penunjukan lokasi yang salah, maka Penilai dibebaskan dari tanggung jawab atas hasil penilaian yang tidak tepat dikarenakan kesalahan tersebut.



-) Penelaahan: semua data yang berhasil dikumpulkan pada saat inspeksi kemudian dilakukan penelaahan, termasuk verifikasi informasi, sampai data yang tersedia tersebut Penilai anggap telah cukup untuk dianalisis, jika terdapat data yang tidak relevan akan diabaikan.
-) Perhitungan dan Analisis: terhadap data-data yang telah terseleksi kami adakan perhitungan dan analisis sehingga diperoleh opini nilai sesuai dengan tujuan penilaian.

9. Sifat dan Sumber Informasi

Untuk data objek penilaian, sumber informasi dan dokumen kepemilikan aset kami terima dari Pemberi Tugas tanpa dilakukan verifikasi dengan dokumen aslinya. Penunjukan lokasi, batas-batas dan kondisi aset kami peroleh dari pendamping yang mewakili Pemberi Tugas. Bilamana kemudian hari diketahui ada informasi yang tidak benar yang diberikan kepada kami, maka kami tidak dapat diminta pertanggung jawabannya.

Untuk data dan informasi yang mendukung pelaksanaan penilaian dapat bersumber dari penawaran di sekitar lokasi aset, penawaran di internet, dan informasi lain yang dipublikasi baik melalui media massa maupun internet serta sumber lainnya yang dapat dipercaya.

Informasi dan data yang relevan namun tidak membutuhkan verifikasi, dapat disetujui untuk digunakan sepanjang sumber data tersebut telah dipublikasikan, diantaranya data Bank Indonesia dan data riset dari lembaga independen lainnya.

10. Data Awal Yang Dibutuhkan

Dalam rangka pelaksanaan pekerjaan penilaian atas aset tersebut, beberapa data awal yang akan disediakan oleh Pemberi Tugas, dimana data yang disampaikan adalah benar dan sesuai aslinya, adalah:

-) Rincian daftar dan spesifikasi aset inventaris (meliputi jenis, berat, dimensi).
-) List jumlah aset inventaris secara keseluruhan.

11. Persyaratan Atas Persetujuan Untuk Publikasi

Bahwa setiap publikasi atas laporan penilaian oleh Pemberi Tugas terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan, atau referensi yang dipublikasikan, termasuk referensi mengenai laporan keuangan perusahaan, dan/atau laporan direksi/pimpinan perusahaan, dan/atau pernyataan atau kajian lainnya atau pernyataan/edaran apapun dari perusahaan harus dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penilai.

12. Konfirmasi Bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI)

Pedoman penilaian yang digunakan dalam pekerjaan ini adalah Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII - 2018.

13. Laporan Penilaian

Laporan Penilaian berupa Laporan Penilaian Terinci, yang disusun dengan menggunakan Bahasa Indonesia, dengan jumlah yang akan diserahkan sebanyak 2 (dua) buku asli.

14. Batasan atau Pengecualian Atas Tanggung Jawab Kepada Pihak Selain Pemberi Tugas

Penilai hanya bertanggung jawab memberikan laporan kepada Pemberi Tugas. Penilai tidak memiliki tanggung jawab kepada pihak ketiga, manapun dan akan melaksanakan pekerjaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Standar Penilaian yang berlaku.

15. Surat Representasi dari Pemberi Tugas

Pemberi Tugas bersedia untuk mengeluarkan Surat Pernyataan Tertulis berupa Surat Representasi di atas materai perihal kebenaran dan sifat informasi yang diberikan kepada KJPP Febriman Siregar dan Rekan.

16. Penugasan Bersamaan

Pemberi Tugas memastikan, bahwa dalam waktu yang bersamaan (dalam jangka waktu tidak lebih dari dua bulan), aset yang menjadi objek penilaian tidak sedang atau telah dinilai oleh Penilai Publik lainnya untuk maksud, tujuan, pengguna laporan dan tanggal penilaian yang sama atau berdekatan. (merujuk pada ketentuan KEPI - 5.8.c.4)

17. Tim Penugasan

Pemberi Tugas setuju dan mengerti bahwa Penilai berhak untuk setiap saat untuk menentukan sendiri jumlah, keanggotaan dan penggantian atas Tim Penugasan yang akan melaksanakan pekerjaan termasuk untuk mengatur jadwal pekerjaan, tahapan, pembagian tugas dan lingkup pekerjaan sesuai dengan kebijakan dan pertimbangan Penilai sendiri dari waktu ke waktu berdasarkan kebutuhan pekerjaan.

18. Syarat Pembatas

- a. Kecuali diatur berbeda oleh peraturan dan perundangan yang ada, maka Penilaian dan Laporan Penilaian bersifat rahasia dan hanya ditunjukkan terbatas untuk Pemberi Tugas dan penasihat 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. Pihak lain yang menggunakan Laporan Penilaian bertanggung jawab atas risiko yang timbul.
- b. Jika dikemudian hari Penilai diminta untuk memberikan penjelasan dan pemaparan yang dilakukan di luar wilayah kerja kantor kami, maupun kepada pihak selain Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan, maka segala bentuk biaya yang timbul menjadi beban Pemberi Tugas.
- c. Nilai yang dicantumkan dalam Laporan Penilaian serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan Tujuan Penilaian dan tidak boleh digunakan untuk Tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- d. Penelitian dan penyelidikan yang ada hubungannya dengan kebenaran legalitas hak milik serta hutang piutang yang mengakibatkan kerugian atas objek yang dinilai, bukan merupakan ruang lingkup pekerjaan yang disepakati, kami berasumsi bahwa objek yang dinilai tersebut telah bebas dari segala tuntutan hukum. Telaah yang dilakukan hanya terbatas kepada status kepemilikan sesuai data yang diterima.
- e. Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.



- f. Kami berasumsi bahwa pendamping di lapangan yang ditunjuk oleh Pemberi Tugas menjamin bahwa kegiatan inspeksi yang kami lakukan di lapangan telah mendapat izin dari pihak-pihak terkait. Jika dikemudian hari ada tuntutan dari pihak-pihak yang terkait, maka hal tersebut bukan menjadi tanggung jawab kami.
- g. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada kami seperti yang disebutkan dalam Laporan Penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi kami 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 atau dokumen dan keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak Pemberi Tugas.
- h. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang Kota 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.
- i. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survey /pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.

19. Force Majeure

- a. Masing-masing Pihak dibebaskan dari tanggung jawab dalam perjanjian ini atas keterlambatan atau kegagalan dalam memenuhi kewajiban yang tercantum dalam perjanjian ini yang disebabkan atau diakibatkan oleh kejadian di luar kekuasaan masing-masing pihak yang dapat digolongkan sebagai Force Majeure.
- b. Peristiwa yang dapat digolongkan dalam Force Majeure termasuk namun tidak terbatas pada bencana alam seperti gempa bumi, angin topan, banjir atau hujan terus menerus, wabah penyakit, adanya perang, peledakan, sabotase, revolusi, pemberontakan, huru-hara, adanya perubahan peraturan perundang-undangan yang secara nyata berpengaruh terhadap pelaksanaan Perjanjian ini.
- c. Apabila terjadi Force Majeure maka Pihak yang mengalami Force Majeure harus memberitahukan kepada Pihak lainnya paling lambat dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak terjadinya Force Majeure dan selanjutnya Para Pihak berkewajiban untuk melakukan tindakan-tindakan yang dapat mengurangi atau mengatasi dampak Force Majeure sehingga Perjanjian ini dapat terlaksana kembali sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan.

20. Jangka Waktu Pekerjaan

Jangka waktu untuk pelaksanaan pekerjaan adalah 15 (lima belas) hari kerja (tidak termasuk hari libur nasional, Sabtu dan Minggu) setelah inspeksi selesai dilakukan dan data awal lengkap diterima.

Sebelum Laporan Penilaian Akhir diserahkan, kami terlebih dahulu akan menyampaikan ringkasan hasil penilaian pada hari ke-10 (sepuluh) pelaksanaan pekerjaan setelah inspeksi dan data awal lengkap diterima.

Dalam jangka waktu 5 (lima) hari sejak ringkasan hasil penilaian disampaikan, Laporan Penilaian Akhir (LPA) akan diserahkan sesuai dengan kesepakatan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan tersebut diatas.

Berdasarkan hal di atas Pemberi Tugas setuju bahwa Penilai melakukan inspeksi lapangan setelah Persyaratan Inspeksi dipenuhi, yaitu:

- I. Penilai telah menerima data awal yang dibutuhkan dan
- II. Penilai telah menerima pembayaran uang muka dari Pemberi Tugas.

Dalam hal Pemberi Tugas tidak segera memenuhi Persyaratan Inspeksi lebih dari 30 (Tiga Puluh) hari kalender setelah tanggal Perjanjian Kerja ini, maka Perjanjian Kerja ini menjadi batal.

21. Biaya Jasa Penilaian

Adapun biaya yang kami ajukan adalah sebagai berikut :

NO	URAIAN	BIAYA
1	Fee Penilaian	Rp. <input type="text"/>
2	Pajak (Ppn)	Rp. <input type="text"/>
TOTAL		Rp. <input type="text"/>

Catatan : Fee di atas belum termasuk biaya transportasi, akomodasi dan tes Covid.

22. Tata Cara Pembayaran :

Pemberi Tugas setuju untuk membayarkan biaya jasa penilaian di atas kepada Penilai dengan tata cara pembayaran sebagai berikut :

- 50% (Lima Puluh Persen) dari total biaya jasa penilaian, wajib telah dibayarkan dan diterima oleh Penilai tidak lebih dari 5 (lima) hari kerja setelah Perjanjian Kerja disepakati;
- 50% (Lima Puluh Persen) dari total biaya jasa penilaian sebagai pelunasan, wajib telah dibayarkan dan diterima sebelum Penilai menyerahkan Laporan Penilaian Akhir (LPA) kepada Pemberi Tugas.

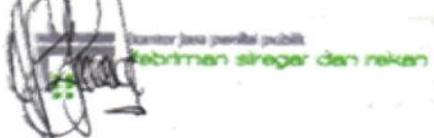
Dasar perhitungan biaya jasa pekerjaan penilaian aset tersebut di atas merujuk pada standar biaya jasa yang dibuat oleh asosiasi profesi penilai dalam hal ini Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

Demikian Perjanjian Kerja pekerjaan ini kami sampaikan. Dengan ditandatanganinya perjanjian kerja ini maka Kantor Jasa Penilai Publik Febriman Siregar dan Rekan dan PT. Adhi Karya (Persero) Tbk menyetujui dan menyetujui seluruh lingkup penugasan yang disebutkan di atas.

Terima kasih atas perhatian dan kepercayaan yang telah diberikan kepada kami.

Hormat kami,

**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
FEBRIMAN SIREGAR DAN REKAN**



Febriman M. Siregar, ST, MM, MAPPI (Cert)

Pemimpin Rekan

Penilai Properti (P)

Ijin Penilai Publik No. P-1.10.00288

MAPPI No. 06-S-01925

PT. ADHI KARYA (PERSERO) TBK

Nama :

Jabatan :

Tanggal disetujui :