kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan
penilai aset, bisnis dan konsultan
Ijin Departemen Keuangan RI No. 2.12.0109
Wilayah Kerja Seluruh Indonesia

Jakarta, 22 Oktober 2021
No. 162/PK/PA-FSR/X/2021

**Kepada Yth. :**
**PT. BPR TATA KARYA INDONESIA**
**Jalan Jembatan Tiga No. 35 A-B**
**Jakarta Utara 14440**

**Perihal : Perjanjian Kerja Pekerjaan Penilaian Aset atas nama Ir. Tata Permana**

Dengan hormat,

Berdasarkan persetujuan atas Penawaran Jasa Pekerjaan Penilaian Aset dengan surat No. 304/PNW/PA-FSR/X/2021 tertanggal 19 Oktober 2021, 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. BPR Tata Karya Indonesia,** 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 obyektif 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. BPR Tata Karya Indonesia** yang beralamat di Jalan Jembatan Tiga No. 35 A-B, Jakarta Utara 14440.

**3. Maksud dan Tujuan Penilaian**

Maksud penilaian ini adalah untuk memperoleh opini nilai dari aset tersebut, dengan tujuan lelang atau jual beli dalam waktu terbatas.

**4. Objek Penilaian dan Kepemilikan**

Objek penilaian adalah :

1. Rumah Tinggal, yang terdiri dari tanah dengan luas 90 $m^2$, bangunan dengan luas (perkiraan awal) ±200 $m^2$, dan sarana pelengkap lainnya, yang berlokasi di The Marsaid Residence Blok B No. 20 Rt. 005 Rw. 006, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat.

   Bentuk kepemilikan aset adalah kepemilikan tunggal, berupa Sertifikat Hak Milik. Debitur tercatat atas nama Ir Tata Permana.

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) ; Bogor ((PB)

## 5. Dasar Nilai dan Definisi

Sesuai dengan tujuan penilaian tersebut, maka dasar nilai yang digunakan adalah **Nilai Pasar** (*Market Value*) dan **Nilai Likuidasi** (*Liquidation Value*).

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). Nilai pasar dipahami sebagai nilai dari suatu asset yang diestimasi tanpa memperhatikan biaya penjualan atau pembelian dan tanpa dikaitkan dengan setiap pengenaan pajak pengalihan yang terkait.

Nilai Likuidasi yang dimaksudkan 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)

## 6. Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian diartikan dalam 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 seluruhnya dapat ditinjau. Adapun kondisi kedalaman inspeksi tersebut masih akan dipengaruhi oleh kondisi di lapangan.

  Kami tidak melakukan pengukuran luas terhadap tanah, namun kami melakukan verifikasi terbatas terhadap kesesuaian data yang kami terima dari Pemberi Tugas dengan kondisi lapangan sebagaimana yang lazim dilakukan dalam praktek penilaian.

  Untuk luas bangunan dan pengembangan yang ada diatasnya akan menggunakan perkiraan luas sesuai di lapangan, dan spesifikasi bangunan berdasarkan kondisi terlihat.

  Apabila terdapat keterbatasan dalam melakukan pemeriksaan atau verifikasi atas objek penilaian karena pemilik tidak kooperatif, maka Pemberi Tugas wajib memberikan surat pernyataan kepada Penilai terkait dengan informasi luas, spesifikasi dan kondisi teknis objek penilaian sebagai dasar bagi Penilai untuk membuat asumsi khusus dalam Laporan 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 lainya yang berhubungan dengan objek penilaian.

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. (KEPI-5.8.b.2)

- 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, agen properti, informasi Biaya Teknis Bangunan yang dipublikasikan oleh MAPPI, data-data riset 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. Asumsi umum dan khusus

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa:

- nilai tanah, bangunan, dan sarana pelengkap lainnya adalah merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan.
- seluruh aset dan fasilitasnya akan dijual secara utuh untuk diteruskan kembali sesuai dengan penggunaannnya.
- Nilai Likuidasi yang dimaksudkan dalam laporan ini dengan asumsi aset atau kumpulan aset (*as group)* yang dijual dapat dalam keadaan terpisah-pisah (*a piecemeal*) tanpa mempertimbangkan keuntungan atau kerugian dari aset sebagai suatu bisnis yang berjalan (*as going concern*).

## 11. 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:

- Salinan sertifikat tanah atau bukti kepemilikan tanah lainnya;
- Salinan SPPT PBB tahun terakhir;
- Salinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Gambar denah bangunan (*as build drawing* lengkap, jika ada).

**12. 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.

**13. Konfirmasi Bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan SPI**

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

**14. Laporan Penilaian**

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

**15. 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.

**16. 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.

**17. 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)

**18. 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.

**19. Syarat Pembatas**

a. Kecuali diatur berbeda oleh peraturan dan perundangan yang ada, maka Penilaian dan Laporan Penilaian bersifat rahasia dan hanya ditunjukan terbatas untuk Pemberi Tugas 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. 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. Penilai tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau. Penilai mengasumsikan bahwa struktur tersebut adalah struktur bangunan yang umum dibangun sesuai dengan kelas bangunannya.

   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.

f. 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.

g. 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.

h. 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.

i. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang Kota yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstrusikan 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.

j. 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.

## 20. Jangka Waktu Pekerjaan

Jangka waktu untuk pelaksanaan pekerjaan adalah **12 (dua belas)** hari kerja (tidak termasuk hari libur nasional, Sabtu dan Minggu) setelah inspeksi dan data awal lengkap diterima.

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. | 4.950.000,- |
| 2 | Pajak (Ppn) | Rp. | 495.000,- |
| **TOTAL** | | **Rp.** | **5.445.000,-** |

Catatan : Fee di atas sudah termasuk biaya transportasi, akomodasi

**Rp. 5.445.000,-**

***(Lima Juta Empat Ratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah)***

## 22. Tata Cara Pembayaran :

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

- 50% (Lima Puluh Persen) dari total biaya jasa penilaian sebagai pelunasan, 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 fee 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. BPR Tata Karya Indonesia menyetujui dan menyepakati 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**

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. BPR TATA KARYA INDONESIA**

PT BANK PERKREDITAN RAKYAT
TATA KARYA INDONESIA

Nama : Herty Djuelani
Jabatan : Direktur Utama
Tanggal disetujui : 27/10/21

**Kepada Yth.** : **KJPP FEBRIMAN SIREGAR DAN REKAN**
Komplek Grand Wijaya Center
Jalan Wijaya II Blok F No. 36B
Pulo, Kebayoran Baru
Jakarta Selatan

**Up.** : **Febriman Muda Siregar**
*Pemimpin Rekan*

**Perihal** : **Surat Pernyataan Atas Penugasan Penilaian Aset Rumah Tinggal, yang berlokasi di The Marsaid Residence Blok B No. 20 Rt. 005 Rw. 006, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat milik PT. BPR Tata Karya Indonesia an. Ir Tata Permana**

Dengan Hormat,

Merujuk kepada Surat Perjanjian Kerja Jasa Pekerjaan Penilaian Rumah Tinggal Nomor. 162/PK/PA-FSR/X/2021, tertanggal 22 Oktober 2021 mengenai perjanjian/kontrak Pekerjaan Penilaian Aset yang disebutkan di atas, maka berikut adalah pernyataan PT. BPR Tata Karya Indonesia an. Ir Tata Permana atas penugasan dimaksud, sebagai berikut :

a. Bahwa seluruh informasi dan pernyataan baik secara lisan maupun tulisan serta dokumen baik dalam bentuk asli maupun foto copy dan/atau salinan yang kami sampaikan kepada KJPP Febriman Siregar dan Rekan yang kemudian digunakan dalam analisis dalam pemberian opini nilai adalah benar-benar berasal dari PT. BPR Tata Karya Indonesia an. Ir Tata Permana lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya pada tanggal penilaian sampai dengan dikeluarkannya laporan penilaian.

b. Bahwa atas isi dan segala sesuatu yang terdapat dan/atau yang digunakan dalam penugasan penilaian, kami PT. BPR Tata Karya Indonesia an. Ir. Tata Permana memberikan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada KJPP Febriman Siregar dan Rekan termasuk di dalamnya anggota rekandan seluruh staff yang ada dari tuntutan kerugian harta, gugatan dan tanggung jawab (*semuanya dalam bentuk apapun juga*) baik secara sendiri-sendiri maupun institusi yang timbul secara langsung maupun tidak langsung terhadap pihak manapun juga apabila hal itu diakibatkan oleh kesalahan penyampaian data dan informasi apakah yang disampaikan secara verbal dan/atau dalam bentuk asli, foto kopi, dan/atau salinan dari kami.

Demikian pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya untuk kepentingan penilaian yang dibuat oleh KJPP Febriman Siregar dan Rekan.

Hormat kami,

**PT. BPR Tata Karya Indonesia an. Ir Tata Permana**

( Herry Djaelani )
**Jabatan :** Direktur Utama