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

Jakarta, 13 April 2022
No. 045/PNW/PK-FSR/IV/2022

Kepada Yth. :
PT. KIMIA FARMA APOTEK
Jalan Budi Utomo Nomor 1
Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar
Kota Jakarta Pusat
DKI Jakarta 10710

UP : Ibu Reni
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. Kimia Farma Apotek** selaku Pemberi Tugas, dalam pekerjaan jasa penilaian**,** dengan hal-hal sebagai berikut:

1. Status Penilai

a. Penilai yang bertanggung jawab dalam penugasan ini adalah salah satu 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. Kimia Farma Apotek** yang beralamat di Jalan Budi Utomo Nomor 1 Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar Kota Jakarta Pusat DKI Jakarta 10710.

3. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud penilaian ini adalah untuk memperoleh opini nilai dari aset tersebut, dengan tujuan sewa menyewa.

4. Objek Penilaian dan Kepemilikan

Objek penilaian adalah

1. Tanah Bangunan, yang terdiri dari tanah dengan luas 938 m², bangunan-bangunan dengan luas total (perkiraan awal) ± 965,5 m², dan sarana pelengkap lainnya, yang

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 : VT

berlokasi di Jalan Malioboro No. 123, Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi DI Jogyakarta

Bentuk kepemilikan aset adalah kepemilikan tunggal, berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan.

5. Dasar Nilai dan Definisi

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

Nilai Sewa Pasar (Market Rental Value) adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari penyewaan suatu aset pada tanggal penilaian, antara pemilik yang berminat menyewakan dan penyewa yang berminat menyewa sesuai persyaratan sewa yang layak dalam transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dan tiap-tiap pihak mengetahui, bertindak hati-hati, dan tanpa paksaan. (**SPI 2018, SPI 101.3.6**).

Untuk menentukan opini **Nilai Sewa Pasar**, dalam hal tidak terdapat persyaratan sewa-menyewa yang spesifik atau kondisi lain yang relevan dalam suatu penilaian, asumsi tentang jangka waktu sewa dan kondisi penting lainnya harus dibuat berdasarkan kenyataan yang terjadi dipasar. (**SPI 2018, SPI 101.6.19**).

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 properti, 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 untuk spesifikasi bangunan berdasarkan kondisi terlihat.

  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 dari Kantor Pemerintahan setempat, 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

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa:

- nilai tanah, bangunan, mesin dan peralatan penunjang bangunan dan sarana pelengkap lainnya adalah merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan.

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:

- *Copy* sertifikat tanah atau bukti kepemilikan tanah lainnya.
- *Copy* Gambar denah bangunan (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. *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 taufan, 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.

21. Jangka Waktu Pekerjaan

Jangka waktu untuk pelaksanaan pekerjaan adalah **10 (sepuluh)** hari kerja (tidak termasuk hari libur nasional, Sabtu dan Minggu) setelah inspeksi selesai dilakukan 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 penawaran ini, maka penawaran ini menjadi batal.

22. Biaya Jasa Penilaian

Adapun biaya yang kami ajukan adalah sebagai berikut :

NO	URAIAN	BIAYA
1	*Fee* Penilaian	Rp. ,-
2	Pajak (Ppn)	Rp. ,-
TOTAL		**Rp. ,-**

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

Rp. 0,-
(Ribu Rupiah)

23. 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. Kimia Farma Apotek 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

Syafyan Tuara M. Siregar, SE
Rekan
Penilai Properti (P)
Ijin Penilai Publik No. P-1.17.00487
MAPPI No. 01-S-01437

PT. KIMIA FARMA APOTEK

Nama :
Jabatan :
Tanggal disetujui :