



kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan

Ijin Departemen Keuangan RI No. 2.12.0109

**LAPORAN PENILAIAN ASET
RUMAH TINGGAL
BAPAK ROESBIMA TRISOERA**

Terletak di :

Jalan Prapanca Raya No. 100, RT. 009/ RW. 08
Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran
Baru, Kota Jakarta Selatan
Provinsi DKI Jakarta



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

Tanggal : 23 Desember 2021
No. Laporan : 00191/2.0109-00/PI/12/0487/1/XII/2021

Kepada Yth. : BAPAK ROESBIMA TRISOERA
Jalan Prapanca Raya No 100
Cipete Utara Kebayoran Baru
Jakarta Selatan

LAPORAN PENILAIAN ASET
RUMAH TINGGAL

Jalan Prapanca Raya No. 100 RT 009/ RW 08
Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru
Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

BAPAK ROESBIMA TRISOERA

Dengan hormat,

Menindaklanjuti Surat Perjanjian Kerja Jasa Pekerjaan Penilaian Aset dengan Nomor. 183/PK/PA-FSR/XI/2021 tanggal 25 November 2021 yang telah disetujui, serta dalam batas-batas kemampuan kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik dengan Izin Usaha No. 2.12.0109 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia melalui Keputusan Menteri Keuangan No. 1402/KM.1/2012 tertanggal 26 November 2012, untuk memberikan opini nilai atas aset untuk kepentingan Bapak Roesbima Trisoera, yang berupa:

- Rumah Tinggal
Terdiri dari tanah dengan luas 687 m², bangunan dengan luas total ±501 m² dan sarana pelengkap lainnya, yang berlokasi di Jalan Prapanca Raya No. 100, RT. 009/ RW. 08, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

Dengan ini kami menyatakan bahwa kami telah melaksanakan inspeksi, melakukan penilaian atas aset dimaksud, memberikan pendapat seperti tercantum dalam laporan ini, dan menyampaikan laporan ini kepada Bapak Roesbima Trisoera.

Inspeksi terhadap aset tersebut di atas kami lakukan pada tanggal 03 Desember 2021 dan bersama Pemberi Tugas disepakati bahwa tanggal penilaian (*cut-off date*) adalah pada tanggal 03 Desember 2021.

Kami mengerti bahwa tujuan penilaian adalah untuk memberikan opini independen atas nilai untuk tujuan kepentingan jual beli.

Surat pengantar pada bagian depan laporan ini tidak terpisahkan dan tidak dapat dibaca terpisah dari laporan lengkap penilaian yang selanjutnya mengikuti.

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)



kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan
penilai aset, bisnis dan konsultan

Selanjutnya laporan penilaian ini terdiri atas halaman judul, surat pengantar, asumsi dan syarat-syarat pembatas, pernyataan penilai, daftar isi, penilaian aset dan lampiran.

Penilaian ini disusun mengikuti dan berpedoman kepada Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2018, dimana dasar penilaian yang digunakan dalam laporan penilaian ini adalah Nilai Pasar. Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan:

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 2018, SPI 101.3.1.**)

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan, dan melakukan pemeriksaan terhadap aset yang dinilai yang dilanjutkan dengan melakukan analisis dan pengolahan data serta dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai, maka kami berpendapat bahwa Nilai Pasar dari aset berupa Rumah Tinggal, yang terletak di Jalan Prapanca Raya No. 100, RT. 009/ RW. 08, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, pada tanggal penilaian 03 Desember 2021, serta bergantung pada asumsi yang ada di laporan ini adalah:

Rp32.709.000.000,-

(Tiga Puluh Dua Miliar Tujuh Ratus Sembilan Juta Rupiah)

Kami menegaskan bahwa kami tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun dari aset yang kami nilai serta nilai yang kami laporkan, baik pada saat ini maupun di masa yang akan datang. Demikian penilaian aset ini disampaikan secara objektif dan bebas konflik kepentingan dalam kapasitas kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik.

Hormat kami,

KJPP FEBRIMAN SIREGAR DAN REKAN

kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan

Syafyan Tuara M. Siregar, SE

Rekan

Penilai Aset

Ijin Penilai Publik No. P-1.17.00487

MAPPI No. 01-S-01437



PERNYATAAN PENILAI

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

1. Pernyataan dalam laporan penilaian ini, yang mana berdasarkan pada analisis, opini dan kesimpulan yang digambarkan di dalamnya, adalah benar dan akurat sebatas pengetahuan kami.
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 objek penilaian dalam laporan ini, maupun kepentingan pribadi atau keberpihakan sehubungan dengan hal-hal dalam laporan ini atau pihak-pihak terkait.
4. 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.
5. Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh penilai, serta laporan penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018.
6. Penilai telah menyelesaikan persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan /dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
7. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan objek penilaian.
8. Kami telah melakukan inspeksi terhadap properti yang dinilai dan telah bekerja secara profesional dan bertindak secara independen.
9. Tidak ada penilai lain selain yang bertanda tangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan penilaian ini.
10. Penilai telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut:
 - Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi Penilaian, dan tanggal Penilaian);
 - Pengumpulan data dan wawancara;
 - Analisis data;
 - Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan Penilaian;
 - Penulisan laporan.



NAMA

kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan
penilai aset, bisnis dan konsultan

KUALIFIKASI

TANDA TANGAN

Penanggung Jawab Proyek :

Syafyan Tuara M. Siregar, SE

Rekan

Ijin Penilai Publik : P-1.17.00487

MAPPI No. : 01-S-01437

Penilai Properti

Reviuer :

Oktora Trianggana, S.Hut

No. Register : RMK-2017.00762

MAPPI No. : 14-T-05384

Penilai

Penilai :

Bambang Panji Adhi Kumoro

No. Register : RMK-2017.01240

MAPPI No. : 13-P-04600

Penilai



kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan
penilai aset, bisnis dan konsultan

RINGKASAN EKSEKUTIF

Pemberi Tugas	: Bapak Roesbima Trisoera
Pemilik Aset	: Bapak Roesbima Trisoera
Objek Penilaian	: Rumah Tinggal
Alamat Objek Penilaian	: Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta
Tujuan Penilaian	: Jual Beli
Dasar Nilai	: Nilai Pasar
Tanggal Inspeksi	: 03 Desember 2021
Tanggal Penilaian	: 03 Desember 2021
Pendekatan Penilaian	: Pendekatan Biaya (Cost Approach)

Uraian Aset	Nilai Pasar (Rp.)
- Rumah Tinggal	
Jalan Prapanca Raya No. 100, RT. 009/ RW. 08, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta	
- Tanah Luas : 687 m ²	30.933.000.000
- Bangunan Luas : 501 m ²	1.711.000.000
- Sarana Pelengkap Lainnya	65.000.000
J U M L A H	32.709.000.000
(Tiga Puluh Dua Miliar Tujuh Ratus Sembilan Juta Rupiah)	



DAFTAR ISI

SURAT PENGANTAR	i
PERNYATAAN PENILAI	iii
RINGKASAN EKSEKUTIF	v
DAFTAR ISI	vi

BAB 1 DEFINISI DAN LINGKUP PENUGASAN

1.1. Definisi dan Ruang Lingkup Penugasan.....	1
1.2. Status Penilai	1
1.3. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan.....	1
1.4. Maksud dan Tujuan Penilaian.....	1
1.5. Objek Penilaian dan Kepemilikan	1
1.6. Dasar Nilai	2
1.7. Tanggal Penilaian	2
1.8. Penggunaan Mata Uang.....	2
1.9. Tingkat Kedalaman Investigasi	2
1.10. Sifat dan Sumber Informasi	3
1.11. Asumsi Umum dan Khusus.....	3
1.12. Pendekatan Penilaian	3
1.13. Persyaratan atas Persetujuan Untuk Publikasi	4
1.14. Penggunaan Standar	4

BAB 2 PENILAIAN ASET

2.1. Identifikasi Umum Objek Penilaian	5
2.2. Analisis Lingkungan	5
2.3. Deskripsi Objek Penilaian	6
2.4. Tinjauan Pasar	7
2.5. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (Highest and Best Use - HBU)	7
2.6. Penilaian.....	8
2.6.1. Penilaian Tanah.....	8
2.6.2. Penilaian Bangunan.....	10
2.6.3. Penilaian Sarana Pelengkap Lainnya	11
2.7. Kesimpulan Nilai.....	11

KONDISI DAN SYARAT PEMBATA

LAMPIRAN

- Peta Lokasi
- Gambar Situasi Tanah
- Gambar Situasi Bangunan
- Foto-foto



BAB 1

DEFINISI & LINGKUP PENUGASAN

1.1. Definisi dan Ruang Lingkup Penugasan

Lingkup Penugasan adalah merupakan dasar dalam pengaturan kesepakatan penugasan penilaian, tingkat kedalaman investigasi, penentuan asumsi dan batasan penilaian. Ruang Lingkup Penugasan mengatur hal-hal yang prinsip dalam kesepakatan pemberian jasa oleh Penilai kepada Pemberi Tugas. Pengaturan itu meliputi persyaratan minimum yang harus dilaksanakan Penilai.

Dasar kesepakatan yang diatur tersebut merupakan bagian dari proses penilaian yang berlaku secara umum dalam praktek penilaian. Secara umum proses penilaian yang harus dilaksanakan oleh Penilai, meliputi 3 bagian, yaitu:

1. Penentuan Lingkup Penugasan,
2. Implementasi, yaitu prosedur yang harus dilaksanakan oleh Penilai meliputi tahapan investigasi, penerapan pendekatan penilaian dan penyusunan kertas kerja Penilaian, dan
3. Penyusunan Laporan Penilaian.

1.2. 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 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.

1.3. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan dalam pekerjaan ini adalah **Bapak Roesbima Trisoera** yang beralamat di Jalan Prapanca Raya No 100 Cipete Utara Kebayoran Baru Jakarta Selatan.

1.4. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud penilaian ini adalah untuk memperoleh opini nilai dari aset /objek penilaian tersebut, dengan tujuan Jual Beli.

1.5. Objek Penilaian dan Kepemilikan

Objek penilaian adalah:

- Rumah Tinggal, yang terdiri dari tanah dengan luas 687 m², bangunan dengan luas total ±501 m² dan sarana pelengkap lainnya, yang berlokasi di Jalan Prapanca Raya No. 100, RT. 009/ RW. 08, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta.



Terdapat perbedaan luas bangunan dengan yang tertera pada kontrak. Dalam penilaian ini, luas bangunan yang kami gunakan adalah berdasarkan perhitungan luas pada saat inspeksi di lapangan bersama pendamping.

Bentuk kepemilikan aset adalah kepemilikan tunggal, berupa Sertifikat Hak Milik.

1.6. Dasar Nilai

Sesuai dengan tujuan penilaian tersebut maka dasar nilai yang digunakan ialah **Nilai Pasar** (*Market 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 aset yang diestimasi tanpa memperhatikan biaya penjualan atau pembelian dan tanpa dikaitkan dengan setiap pengenaan pajak pengalihan yang terkait.

Properti dinilai berdasarkan asumsi bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum diselesaikan.

1.7. Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian ditetapkan pada tanggal 03 Desember 2021.

1.8. Penggunaan Mata Uang

Dalam penilaian ini mata uang yang digunakan ialah mata uang Rupiah. Penggunaan nilai tukar selain yang tercantum dalam laporan ini tidak berlaku.

1.9. 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.

Inspeksi lapangan kami lakukan pada tanggal 03 Desember 2021. Selama melakukan inspeksi kami didampingi oleh Bapak Masaru sebagai wakil dari Pemberi Tugas. Pendamping menunjukkan lokasi, batas-batas tanah yang dinilai, dan memberi informasi yang berkaitan dengan kondisi objek penilaian.

Dalam pelaksanaan inspeksi, beberapa hal yang perlu kami sampaikan adalah:

- objek penilaian seluruhnya dapat ditinjau.
- 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 sarana pelengkap lainnya diperhitungkan menggunakan perkiraan luas sesuai di lapangan dan spesifikasi bangunan berdasarkan kondisi terlihat.



- 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.

1.10. 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 penilaian 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.

1.11. Asumsi Umum

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 penggunaannya.

Tidak ada asumsi khusus yang ditentukan dalam penilaian ini.

1.12. Pendekatan Penilaian

Pemilihan pendekatan dalam penilaian tergantung pada jenis dan karakteristik properti dari aset yang menjadi objek penilaian serta ketersediaan data di lapangan.

Mempertimbangkan bahwa aset berupa rumah tinggal, dimana tidak terdapat aset lain yang sebanding yang telah terjual atau sedang ditawarkan, aset tidak memiliki pendapatan secara langsung dan sifat unik dari aset, maka pendekatan yang relevan digunakan adalah **Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)**.

Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, dimana pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih dari pada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara, pada saat pembelian atau konstruksi.

Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli di pasar untuk aset yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk aset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, risiko atau faktor lainnya. Umumnya aset yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan aset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini, diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan aset alternatif, tergantung pada Dasar Nilai yang diperlukan. (KPUP - 17.0)



Dalam penerapannya, Pendekatan Biaya menghasilkan nilai dengan mengestimasi biaya untuk pembelian tanah dan membangun properti baru dengan kegunaan yang sama atau mengadaptasi properti tua untuk penggunaan yang sama tanpa biaya tambahan akibat penundaan. Biaya tanah ditambahkan ke total biaya konstruksi. Apabila sesuai, estimasi insentif kewirausahaan, atau keuntungan /kerugian pengembang, biasanya ditambahkan ke biaya konstruksi. Untuk properti yang lebih tua, beberapa biaya untuk berbagai bentuk depresiasi yang terjadi (penyusutan fisik; keusangan fungsional atau teknis; dan keusangan ekonomis atau eksternal) dikurangkan untuk mengestimasi indikasi Nilai Pasar.

1. Penyusutan fisik: kehilangan utilitas yang disebabkan oleh kerusakan fisik aset atau komponennya yang berasal dari umur dan penggunaan.
2. Keusangan fungsional: kehilangan utilitas yang berasal dari inefisiensi dari aset yang dinilai dibandingkan dengan penggantinya seperti desain, spesifikasi dan teknologi yang sudah ketinggalan zaman.
3. Keusangan eksternal atau ekonomis: kehilangan utilitas yang disebabkan oleh faktor ekonomi, lokasi, atau faktor eksternal lainnya. Keusangan jenis ini bisa bersifat temporer atau permanen.

Metode penilaian yang diterapkan dalam penggunaan Pendekatan Biaya ini adalah:

1. Untuk mendapatkan indikasi nilai tanah dengan menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar, yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai. (SPI 106 - 6.2.a)
2. Untuk mendapatkan indikasi nilai bangunan dan sarana pelengkap lainnya dengan menggunakan Metode Biaya Pengganti, yaitu dengan menghitung biaya untuk membuat aset yang serupa dengan utilitas yang setara. (SPI 106 - 6.6.a.1)

1.13. 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.

1.14. Penggunaan Standar

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



BAB 2

PENILAIAN ASET

2.1. Identifikasi Umum Objek Penilaian

Objek penilaian berada di Jalan Prapanca Raya No. 100, RT. 009/ RW. 08, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta.

Jalan Prapanca Raya merupakan jalan utama di daerah tersebut dengan lalu-lintas 1 (satu) arah, dengan intensitas pemakaiannya sedang. Lebar jalan (yang berada di depan lokasi aset) $\pm 10\text{m}$ dengan perkerasan jalan terbuat dari aspal, dengan kondisi baik, dilengkapi dengan trotoar, dan penerangan jalan umum.

Aksesibilitas

Lokasi aset mudah dicapai dari Kantor Polres Metro Jakarta Selatan ke arah timur melalui Jalan Darmawangsa Raya dan Jalan Darmawangsa IV kemudian setelah menempuh jarak $\pm 450\text{m}$ belok kiri memasuki Jalan Prapanca Raya, menuju lokasi aset (sekitar $\pm 250\text{m}$) yang berada di sebelah kanan jalan. Sedangkan dari arah Kantor Walikota Jakarta Selatan dapat dicapai melalui Jalan Prapanca Raya

Bangunan di dekat lokasi aset yang mudah dikenal adalah bangunan Hotel 101 Jakarta Sedayu Darmawangsa yang terletak $\pm 350\text{m}$ di sebelah utara, dan bangunan Apartemen Essence Darmawangsa yang terletak $\pm 250\text{m}$ di sebelah selatan dari lokasi aset. (Aksesibilitas aset selanjutnya dapat dilihat pada Lampiran Peta Lokasi)

Bangunan ataupun kawasan lain yang berada di sekitar objek, antara lain:

- Rumah Sakit Ibu dan Anak Brawijaya
- Lippo Mall Kemang

2.2. Analisis Lingkungan

Lokasi di sekitar objek penilaian merupakan lokasi yang sudah berkembang, dan berdasarkan pengamatan di lapangan penggunaan lahan pada umumnya adalah sebagai kawasan perumahan. Kondisi perekonomian masyarakat di wilayah tersebut rata-rata memiliki tingkat ekonomi menengah ke atas.

Beberapa properti yang terdapat di sekitar lokasi aset antara lain adalah apartemen, mall, rumah sakit, rumah tinggal dan hotel.

Berdasarkan pengamatan di lapangan dan informasi yang kami dapatkan bahwa lokasi objek merupakan daerah yang tidak rawan banjir. Sarana prasarana umum seperti listrik, telepon, dan air bersih telah tersedia di daerah tersebut. Lokasi objek jauh dari saluran tegangan tinggi, penghijauan yang baik, dan memiliki tingkat marketabilitas yang baik.



Regulasi dan Peruntukan Lahan

Gambar Rencana Tata Ruang Wilayah



(Sumber: Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta)

Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Peraturan Tata Kota yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah daerah setempat, daerah tersebut diperuntukan sebagai Zona Perumahan KDB Sedang - Tinggi.

Dengan ketentuan sebagai berikut:

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 60 %
Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 1,2
Ketinggian Bangunan : 2 (dua) lantai

2.3. Deskripsi Objek Penilaian

Objek penilaian adalah Rumah Tinggal 2 lantai, dengan luas tanah 687 m² dan luas bangunan ±501m². Lantai 1 dan 2 bangunan difungsikan sebagai kantor dengan pembagian ruang antara lain ruang tunggu dan resepsionis/front office, ruang direksi, ruang staf, ruang meeting, dapur dan toilet. Untuk lantai 2 difungsikan sebagai ruang kerja staf, ruang ibadah/mushola, gudang dan toilet. Secara keseluruhan kondisi bangunan dan sarana pelengkap lain dalam keadaan yang terawat.



2.4. Tinjauan Pasar

Perkembangan bisnis properti di wilayah Jakarta Selatan khususnya di sekitar lokasi aset saat ini merupakan daerah yang sudah berkembang/*mature* sejak lama. Hal ini dipengaruhi oleh faktor lokasi aset yang merupakan jantung dari Kota Jakarta Selatan serta secara jarak dekat dengan pusat bisnis ibukota seperti SCBD dan sekitarnya. Selain itu faktor lain yang mempengaruhi hal tersebut adalah dikarenakan wilayah di sekitar aset adalah merupakan salah satu kawasan bilangan elit di selatan Jakarta. Secara fisik dapat dilihat selain kawasan perumahan di sekitar lokasi aset juga telah banyak berdiri properti lain seperti apartemen, rumah sakit, mall dan perkantoran yang merupakan ciri yang khas dari lingkungan metropolis. Beberapa kawasan bisnis kelas menengah atas juga telah ada sejak lama di sekitar aset seperti kawasan Kemang.

Di sepanjang Jalan Prapanca Raya sendiri yang merupakan Jalan Utama menuju lokasi aset sudah didominasi oleh perumahan serta terdapat beberapa kantor instansi pemerintahan dan swasta. Berdasarkan pengamatan di lapangan, perkembangan bisnis properti di Jalan Prapanca Raya arahan guna lahannya sebagai perumahan, meskipun secara fungsi terdapat beberapa yang memanfaatkan sebagai properti komersial dan kantor. Sedangkan untuk wilayah yang memang di plot untuk kawasan komersil berada sekitar Jalan Raya Fatmawati, Antasari dan Kemang yang mengelilingi aset. Faktor pemerintah daerah/kota diperlukan terutama untuk dapat menata dan mendorong pertumbuhan sektor komersial di daerah ini dan bisnis properti secara keseluruhan.

Sementara itu, perkembangan harga properti di sekitar lokasi aset adalah cenderung stabil. Berdasarkan data penawaran yang ada, dapat disimpulkan bahwa indikasi harga pasar tanah secara umum berkisar antara Rp41.800.000,- hingga Rp46.900.000,- /m². Kisaran harga tersebut umumnya tergantung kepada faktor lokasi, luas dan peruntukan

2.5. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use* - HBU)

Penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use* - HBU) didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diijinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1)

- Analisis Kondisi *Existing* Dibandingkan dengan Peraturan

No	Uraian	IMB	Tata Kota	Realisasi	Keterangan
1	Peruntukan	Rumah Tinggal	Zona Perumahan KDB Sedang - Tinggi	Rumah Tinggal	Sesuai dengan Tata Kota dan IMB
2	KDB	-	60%	53%	Sesuai dengan Tata Kota
3	KLB	0,74	1,2	0,73	Sesuai dengan Tata Kota dan IMB
4	Tinggi (maks)	2	2	2	Sesuai dengan Tata Kota dan IMB
5	Luas Bangunan	508	824,4	501	Sesuai dengan Tata Kota dan IMB

Kesimpulan:

- Bangunan rumah tinggal sudah sesuai dengan peruntukan yang berlaku.
- Luas bangunan rumah tinggal masih sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak dilakukan penyesuaian dalam penilaian ini.



- Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

Beberapa hal yang menjadi pertimbangan dalam melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use* - HBU) tersebut meliputi:

- **Aspek Hukum**
Sesuai dengan ketentuan penggunaan (zoning) dan peraturan bangunan yang berlaku, maka penggunaan lahan dari objek penilaian tersebut saat ini sebagai rumah tinggal telah sesuai dengan regulasi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat.
- **Aspek Fisik**
Dengan mempertimbangkan faktor fisik tanah berupa ukuran, bentuk dan kegunaan, lebar terhadap jalan, kemudahan akses, lokasi dalam market area, topografi dan kondisi tanah serta faktor struktur bangunan, maka disimpulkan bahwa objek penilaian tersebut dimungkinkan untuk difungsikan sebagai rumah tinggal.
- **Aspek Finansial**
Dari hasil analisis harga dan tren harga properti di sekitar lokasi, menunjukkan bahwa penggunaan objek penilaian tersebut sebagai rumah tinggal adalah layak.
- **Aspek Produktivitas**
Dengan memperhatikan aspek hukum, aspek fisik dan aspek finansial tersebut di atas maka penggunaan objek penilaian sebagai rumah tinggal adalah menghasilkan nilai properti yang tertinggi.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan menerapkan analisis HBU properti yang telah dikembangkan, kami berpendapat bahwa penggunaan lahan saat ini yang merupakan penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use* - HBU) adalah sebagai rumah tinggal.

2.6. Penilaian

2.6.1. Penilaian Tanah

Objek tanah yang dinilai berupa sebidang tanah dengan surat bukti kepemilikan:

- Sertipikat Hak Milik No. 5702/Cipete Utara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 30 Desember 1997, terakhir tercatat atas nama ROESBIMA TRISOERA. Luas tanah sesuai dengan Gambar Situasi No. 5240 /1995 tanggal 22 Nopember 1995 adalah 687 m².

Kami tidak meneliti secara detil aspek hukum dari surat tanah yang dimiliki dan menyarankan agar menunjuk konsultan hukum independen untuk melakukannya. Untuk keperluan penilaian ini kami berasumsi bahwa surat tanah yang dinilai sah secara hukum, dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun.

Objek tanah yang dinilai berbatasan dengan:

- Sebelah utara : Jalan Prapanca Raya
- Sebelah timur : restoran three uncle
- Sebelah selatan : rumah tinggal
- Sebelah barat : rumah tinggal



Bentuk tanah persegi-panjang, dimana lebar depan (frontage) yang menghadap Jalan Prapanca Raya ± 16 m dan panjang ke belakang ± 43 m. Kontur tanah datar, dengan ketinggian tanah rata-rata ± 20 cm di atas permukaan jalan.

Proses Penilaian

Untuk mendapatkan indikasi nilai tanah, kami menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar, yang dilakukan dengan cara membandingkan objek tanah yang dinilai dengan beberapa data perbandingan yang terletak di sekitar lokasi. Analisa nilai dimulai dari tahap menentukan unit perbandingan dan elemen perbandingan yang memiliki perbedaan dengan data perbandingan. Kemudian terhadap perbedaan tersebut dilakukan penyesuaian sehingga diperoleh opini Nilai Pasar.

Penyesuaian transaksi yang dipertimbangkan dalam penilaian ini adalah faktor legalitas. Penyesuaian properti yang dipertimbangkan dalam penilaian ini adalah faktor lokasi dan karakteristik tanah.

Data Pembanding

Pada saat dilakukan inspeksi, tidak diperoleh data transaksi jual-beli, namun terdapat beberapa data penawaran yang kami anggap dapat digunakan sebagai data pembanding. Data-data penawaran tersebut adalah sebagai berikut:

Data 1 :

Jenis	: Tanah Kosong
Alamat	: Jalan Darmawangsa II, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta
Legalitas	: SHM
Luas Tanah	: 375 m ²
Harga Penawaran	: Rp22.000.000.000,-
Tanggal penawaran	: 3 Desember 2021

Data 2 :

Jenis	: Tanah Kosong
Alamat	: Jalan Darmawangsa XII Blok C No. 34, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta
Legalitas	: SHGB
Luas Tanah	: 321 m ²
Harga Penawaran	: Rp14.766.000.000,-
Tanggal penawaran	: 3 Desember 2021

Data 3 :

Jenis	: Rumah tinggal
Alamat	: Jalan Darmawangsa IV, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta
Legalitas	: SHM
Luas Tanah	: 656 m ²
Luas Bangunan	: ± 464 m ² (2 lantai)
Kondisi Bangunan	: terawat



kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan
penilai aset, bisnis dan konsultan

Harga Penawaran : Rp40.000.000.000,-
Tanggal penawaran : 3 Desember 2021

Indikasi Nilai Tanah

Berdasarkan analisis sebagaimana diuraikan di atas, maka kami berpendapat bahwa Indikasi Nilai Pasar Tanah adalah sebesar **Rp30.933.000.000,- (Tiga Puluh Miliar Sembilan Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah).**

2.6.2. Penilaian Bangunan

Izin bangunan adalah berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 10324/IMB/2005 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Jakarta, pada tanggal 07 September 2005.

Rincian dari bangunan yang merupakan objek penilaian dalam laporan ini adalah:

1. Bangunan Rumah Tinggal

- Tahun dibangun : 2006
- Jumlah lantai : 2 (dua) lantai
- Konstruksi : Beton bertulang dengan pondasi tapak beton dan batu-kali
- Komponen bangunan
 - Atap : Genteng beton rangka baja ringan dan sebagian dak beton
 - Plafon : *Gypsumboard*, sebagian akustik dan sebagian beton ekspose
 - Dinding : Pasangan bata merah diplester, diaci dan dicat
 - Pintu dan jendela : Pintu kayu panil dan jendela kaca rangka kayu
 - Lantai : keramik dan parkit jati
- Fasilitas bangunan : listrik 23.000 w, sumur bor
- Luas bangunan : ±501 m²
- Kondisi : Baik

Proses Penilaian

Untuk mendapatkan indikasi nilai bangunan kami menggunakan Metode Biaya Pengganti, yang dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Mengestimasi biaya untuk membangun objek baru dengan kegunaan yang sama. Biaya tersebut meliputi biaya langsung (material dan tenaga kerja) maupun biaya tidak langsung (biaya profesional, perizinan, pajak dan keuntungan kontraktor);
2. Menentukan penyusutan yang berhubungan dengan objek, yang terdiri dari penyusutan fisik, fungsional dan eksternal; dan
3. Mengurangkan Biaya Pengganti Baru dengan total penyusutan yang ada untuk mendapatkan indikasi nilai.

Indikasi Nilai Bangunan

Berdasarkan analisis sebagaimana diuraikan di atas, maka kami berpendapat bahwa Indikasi Nilai Pasar Bangunan adalah sebesar **Rp1.711.000.000,- (Satu Miliar Tujuh Ratus Sebelas Juta Rupiah).**



2.6.3. Penilaian Sarana Pelengkap Lainnya

Sarana pelengkap yang diperhitungkan dalam penilaian ini merupakan sarana pelengkap yang berada di atas objek tanah penilaian.

a. Perkerasan Halaman

- Spesifikasi : pasangan batu alam andesit
- Luas total : $\pm 199 \text{ m}^2$
- Kondisi : Baik

b. Pagar Keliling

- Spesifikasi : Pasangan batu-bata, dengan pintu besi
- Tinggi rata-rata : $\pm 1,8 \text{ m}$
- Panjang total : $\pm 16 \text{ m}$
- Kondisi : Baik

c. Pos Jaga dan Rumah Genset

- Spesifikasi : Konstruksi beton bertulang dengan pondasi batu-kali, lantai keramik dan sebagian rabat beton, dinding pasangan bata merah diplester, diaci dan dicat, pintu *double* triplek dengan jendela kaca rangka kayu, plafon beton ekspose, penutup atap dak beton
- Luas : $\pm 6 \text{ m}^2$
- Kondisi : Baik

Proses Penilaian

Untuk mendapatkan indikasi nilai sarana pelengkap lainnya kami menggunakan Metode Biaya Pengganti, yang dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Mengestimasi biaya untuk membangun objek baru dengan kegunaan yang sama. Biaya tersebut meliputi biaya langsung (material dan tenaga kerja) maupun biaya tidak langsung (biaya profesional, perizinan, pajak dan keuntungan kontraktor);
2. Menentukan penyusutan yang berhubungan dengan objek, yang terdiri dari penyusutan fisik, fungsional dan eksternal; dan
3. Mengurangkan Biaya Pengganti Baru dengan total penyusutan yang ada untuk mendapatkan indikasi nilai.

Indikasi Nilai Sarana Pelengkap Lainnya

Berdasarkan analisis sebagaimana diuraikan di atas, maka kami berpendapat bahwa Indikasi Nilai Pasar Sarana Pelengkap Lainnya adalah sebesar **Rp65.000.000,- (Enam Puluh Lima Juta Rupiah)**.

2.7. Kesimpulan Nilai

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Pasar** atas objek penilaian tersebut pada tanggal penilaian 03 Desember 2021 adalah **Rp32.709.000.000,- (Tiga Puluh Dua Miliar Tujuh Ratus Sembilan Juta Rupiah)**.



KONDISI DAN SYARAT PEMBATAS

1. Kecuali diatur berbeda oleh peraturan dan perundangan yang ada, maka Penilaian dan Laporan Penilaian bersifat rahasia dan hanya ditunjukkan 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.
2. 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.
3. Nilai yang dicantumkan dalam Laporan Penilaian hanya berlaku sesuai dengan maksud dan Tujuan Penilaian dan tidak boleh digunakan untuk Tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
4. Penelitian dan penyelidikan yang ada hubungannya dengan kebenaran legalitas kepemilikan 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.
5. Kami telah mempertimbangkan kondisi properti yang dinilai, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau. Kami 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.
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. 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.
8. 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 atau pihak yang berkompeten



lainnya. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak Pemberi Tugas.

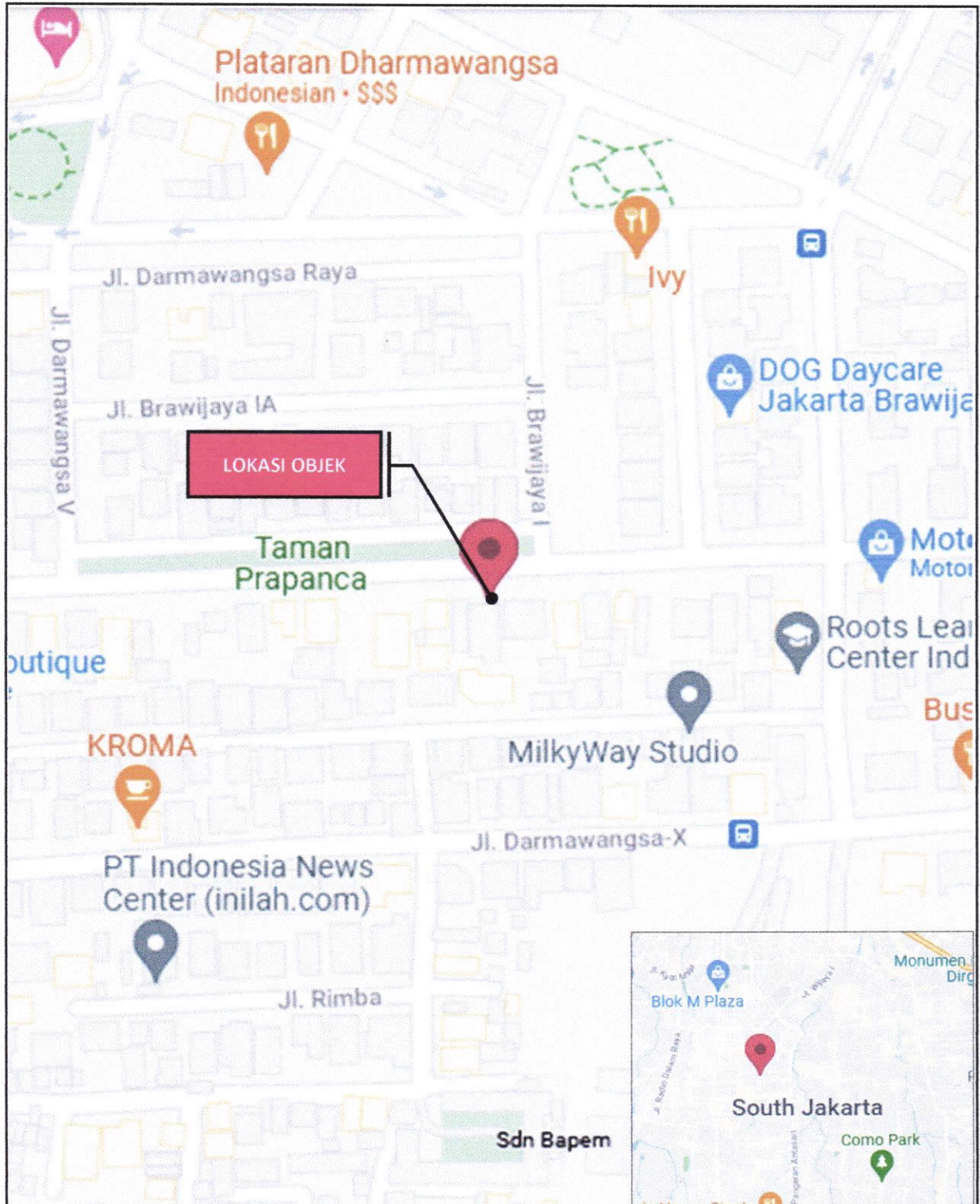
9. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang Kota yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, kami beranggapan bahwa properti yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan properti maupun kondisi penggunaan baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
10. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survey /pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
11. Laporan Penilaian ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan Pemimpin Rekan atau Rekan dan stempel kantor jasa penilai publik (*corporate seal*) dari KJPP Febriman Siregar dan Rekan.

LAMPIRAN

- PETA LOKASI
- GAMBAR SITUASI TANAH
- GAMBAR SITUASI BANGUNAN
- FOTO-FOTO



kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan
penilai aset, bisnis dan konsultan

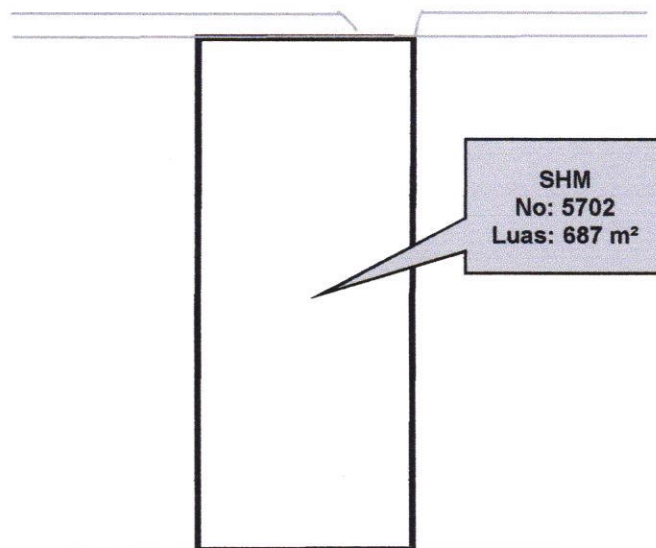


PETA LOKASI	Tanggal Penilaian	Skala :	
Jalan Prapanca Raya No. 100, RT. 009/ RW. 08, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta	3 Desember 2021	Tanpa Skala	
BAPAK ROESBIMA TRISOERA	 kantor jasa penilai publik febriman siregar dan rekan		



kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan
penilai aset, bisnis dan konsultan

Jalan Prapanca Raya

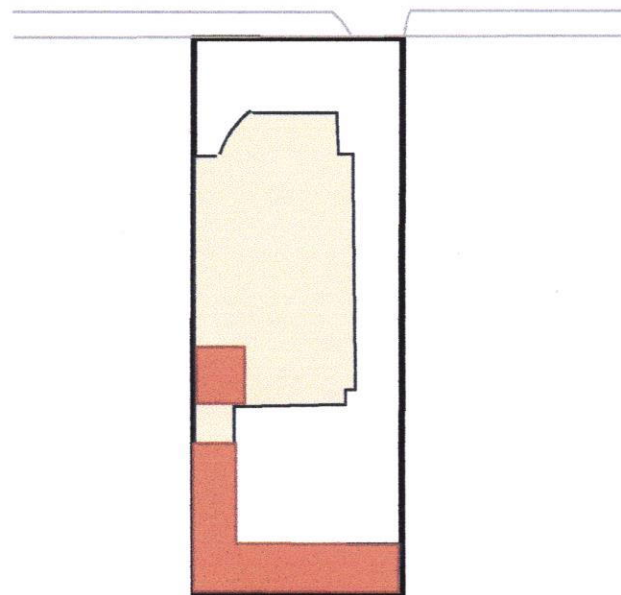


GAMBAR SITUASI TANAH	Tanggal Penilaian	Skala :	
Jalan Prapanca Raya No. 100, RT. 009/ RW. 08, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta	3 Desember 2021	Tanpa Skala	
BAPAK ROESBIMA TRISOERA	kantor jasa penilai publik febriman siregar dan rekan		



kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan
penilai aset, bisnis dan konsultan

Jalan Prapanca Raya



Keterangan :

- Bangunan lantai 1
- Bangunan lantai 2

GAMBAR SITUASI BANGUNAN	Tanggal Penilaian	Skala :	
Jalan Prapanca Raya No. 100, RT. 009/ RW. 08, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta	3 Desember 2021	Tanpa Skala	
BAPAK ROESBIMA TRISOERA	 kantor jasa penilai publik febriman siregar dan rekan		



kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan
penilai aset, bisnis dan konsultan



FOTO - FOTO

Jalan Prapanca Raya No. 100, RT. 009/ RW. 08,
Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru,
Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

BAPAK ROESBIMA TRISOERA

Tanggal Inspeksi

3 Desember 2021

Keterangan Gambar :

1. Tampak Depan Aset
2. Tampak Jalan Depan Aset



kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan



kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan
penilai aset, bisnis dan konsultan

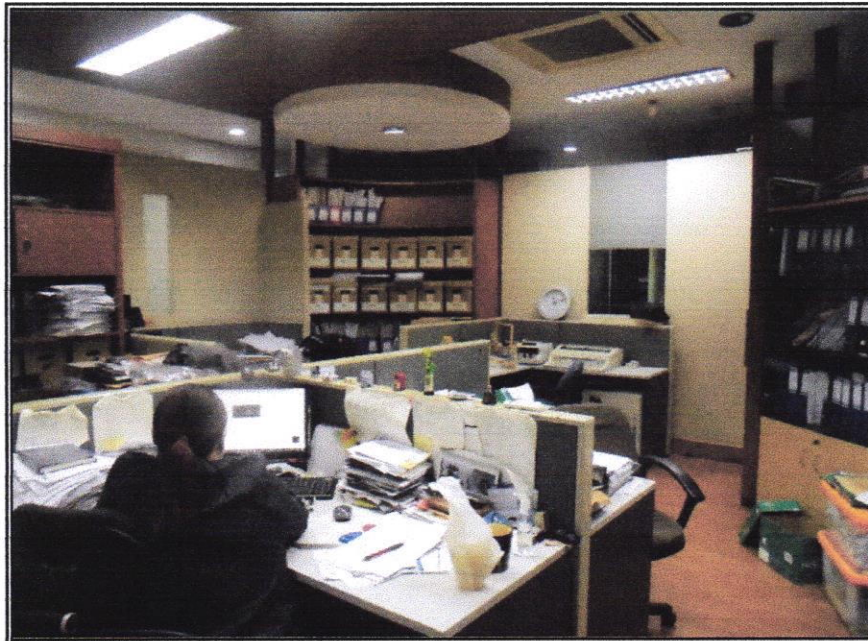
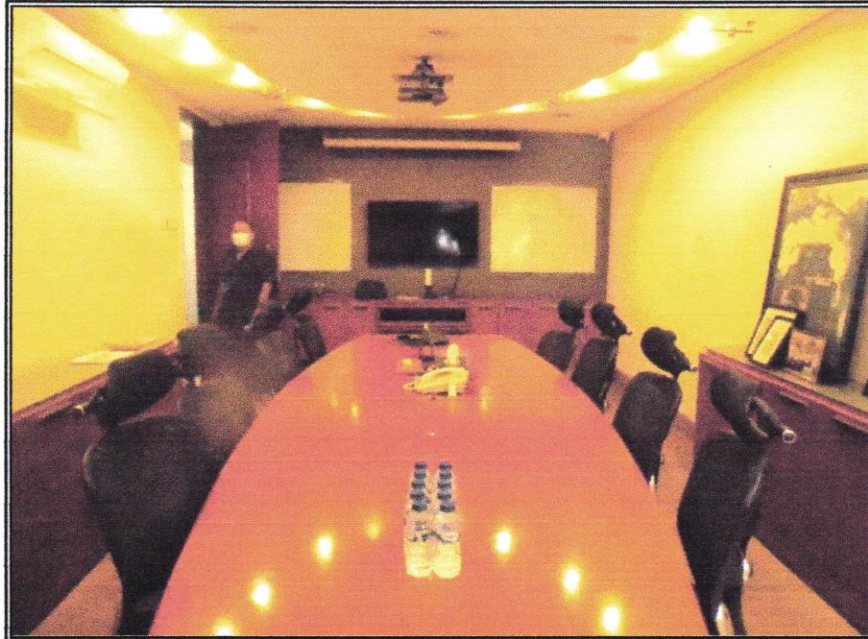


FOTO - FOTO

Jalan Prapanca Raya No. 100, RT. 009/ RW. 08,
Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru,
Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

BAPAK ROESBIMA TRISOERA

Tanggal Inspeksi

3 Desember 2021

Keterangan Gambar :

1. Tampak Ruang Meeting Lt. 1
2. Tampak Ruang Kerja Lt. 1



kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan



kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan
penilai aset, bisnis dan konsultan



FOTO - FOTO

Jalan Prapanca Raya No. 100, RT. 009/ RW. 08,
Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru,
Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

BAPAK ROESBIMA TRISOERA

Tanggal Inspeksi

3 Desember 2021

Keterangan Gambar :

1. Tampak Ruang Kerja Lt. 2
2. Tampak Ruang Ibadah Lt. 2



kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan



kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan
penilai aset, bisnis dan konsultan

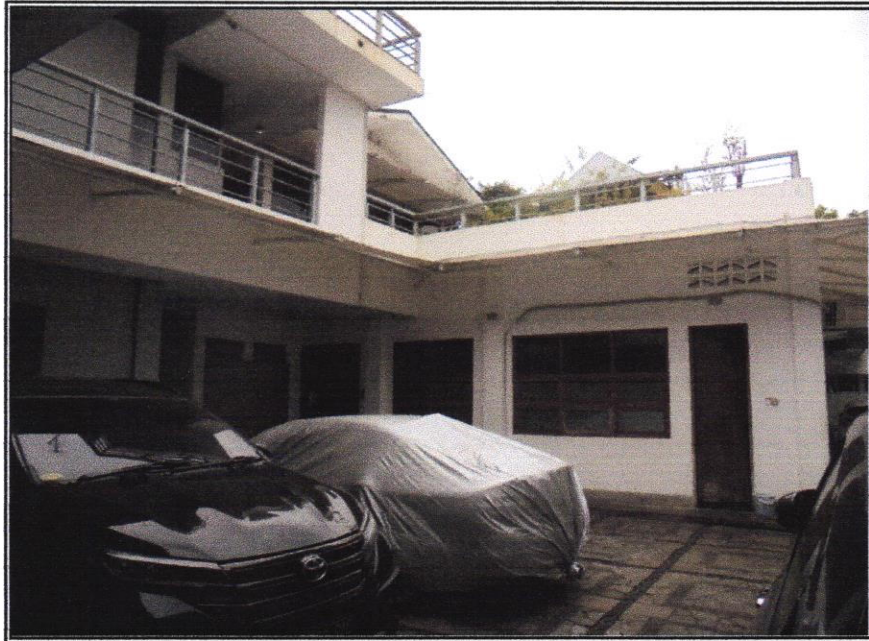


FOTO - FOTO

Jalan Prapanca Raya No. 100, RT. 009/ RW. 08,
Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru,
Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

BAPAK ROESBIMA TRISOERA

Tanggal Inspeksi

3 Desember 2021

Keterangan Gambar :

1. Tampak Halaman Parkir
2. Tampak *Roof Top*



kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan