



kantor jasa penilai publik  
**febriman siregar dan rekan**

Ijin Departemen Keuangan RI No. 2.12.0109

**LAPORAN PENILAIAN ASET  
TANAH BANGUNAN**

**PT. KIMIA FARMA APOTEK**

Terletak di :

Jalan Malioboro No. 179, Kelurahan  
Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen  
Kota Yogyakarta  
Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta



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

Tanggal : 19 Mei 2022  
No. Laporan : 00075/2.0109-00/PI/10/0487/1/V/2022

**Kepada Yth. : PT. KIMIA FARMA APOTEK**  
Jalan Budi Utomo No. 1  
Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar  
Kota Jakarta Pusat  
Provinsi DKI Jakarta 10710

LAPORAN PENILAIAN ASET  
TANAH BANGUNAN  
Jalan Malioboro No. 179  
Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen  
Kota Yogyakarta, Provinsi DI Yogyakarta

#### **PT. KIMIA FARMA APOTEK**

---

Dengan hormat,

Menindaklanjuti penugasan pekerjaan penilaian aset berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Pekerjaan Penilaian Aset Nomor. 045/PNW/PK/PA-FSR/IV/2022 tanggal 13 April 2022 dan Addendum Nomor. 013/ADD/PA-FSR/IV/2022 tanggal 18 April 2022 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 PT Kimia Farma Apotek, yang berupa:

- Tanah Bangunan  
Terdiri dari tanah seluas 465 m<sup>2</sup>, dan bangunan-bangunan dengan luas total ±385 m<sup>2</sup>, yang berlokasi di Jalan Malioboro No. 179, Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi DI Yogyakarta.

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 PT. Kimia Farma Apotek.

Inspeksi terhadap aset tersebut di atas kami lakukan pada tanggal 19 April 2022 dan bersama Pemberi Tugas disepakati bahwa tanggal penilaian (*cut-off date*) adalah pada tanggal 19 April 2022.

Kami mengerti bahwa tujuan penilaian adalah untuk memberikan opini independen atas nilai untuk tujuan kepentingan sewa menyewa.

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

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

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

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

**Nilai Sewa Pasar** (*Market Rental Value*) didefinisikan sebagai 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 101.3.6**)

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 Sewa Pasar Per Tahun dari aset berupa Tanah Bangunan yang terletak di Jalan Malioboro No. 179, Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi DI Yogyakarta pada tanggal penilaian 19 April 2022, serta bergantung pada asumsi yang ada di laporan ini adalah:

**Rp 216.000.000,-**  
**(Dua Ratus Enam Belas 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 Properti

Ijin Penilai Publik No. P-1.17.00487

MAPPPI 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 :**

**Udma Sakono, SH**

No. Register : RMK-2020.03160

MAPPI No. : 96-T-00706

**Penilai**

**Penilai :**

**Rheinhard Rubby, SE**

No. Register : RMK-2017.01239

MAPPI No. : 13-T-04080

**Penilai**





## 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.....                                   | 3 |
| 1.12. Pendekatan Penilaian .....                         | 3 |
| 1.13. Persyaratan Atas Persetujuan Untuk Publikasi ..... | 3 |
| 1.14. Penggunaan Standar .....                           | 4 |

### **BAB 2 PENILAIAN ASET TANAH BANGUNAN**

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1. Identifikasi Umum Objek Penilaian .....                             | 5  |
| 2.2. Analisis Lingkungan .....                                           | 5  |
| 2.3. Deskripsi Objek Penilaian .....                                     | 6  |
| 2.4. Tinjauan Pasar .....                                                | 6  |
| 2.5. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (Highest and Best Use - HBU) ..... | 7  |
| 2.6. Penilaian.....                                                      | 7  |
| 2.6.1. Penilaian Untuk Menentukan Nilai Pasar.....                       | 7  |
| 2.6.1.1. Penilaian Tanah.....                                            | 7  |
| 2.6.1.2. Penilaian Bangunan .....                                        | 9  |
| 2.6.1.3. Kesimpulan Nilai Pasar.....                                     | 10 |
| 2.6.2. Penilaian Untuk Menentukan Nilai Sewa .....                       | 11 |
| 2.7. Kesimpulan Nilai Sewa Pasar.....                                    | 12 |

### **KONDISI DAN SYARAT PEMBATAS**

#### **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 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 penilaian aset ini adalah **PT Kimia Farma Apotek** yang beralamat di Jalan Budi Utomo No. 1, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta.

### 1.4. Maksud dan Tujuan Penilaian

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

### 1.5. Objek Penilaian dan Kepemilikan

Objek penilaian adalah:

Tanah Bangunan, terdiri dari tanah dengan luas 465 m<sup>2</sup> dan luas bangunan ±385 m<sup>2</sup>, yang berlokasi di Jalan Malioboro No. 179, Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi DI Yogyakarta.



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

### 1.6. Dasar Nilai

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

**Nilai Sewa Pasar** didefinisikan sebagai 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 101.3.6**).

Kami menegaskan bahwa dalam penilaian ini, kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya sewa menyewa, sesuai dengan yang diatur di dalam Standar Penilaian Indonesia.

### 1.7. Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian ditetapkan pada tanggal 19 April 2022.

### 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 19 April 2022, selama melakukan inspeksi kami didampingi oleh Bapak Subekti sebagai wakil dari Pemberi Tugas 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 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, data-data riset dan informasi lain yang dipublikasi baik melalui media massa maupun internet serta sumber lainnya yang dapat dipercaya.

### 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 disewakan secara utuh untuk diteruskan kembali sesuai dengan penggunaannya.

### 1.12. Pendekatan Penilaian

Mempertimbangkan bahwa aset berupa tanah dan bangunan (sekolah) sewa, dimana aset memiliki kemampuan untuk menghasilkan pendapatan dan tidak terdapat aset lain yang sebanding yang telah tersewa atau sedang ditawarkan untuk disewa, maka pendekatan yang relevan digunakan adalah **Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)**.

Pendekatan Pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas di masa yang akan datang ke nilai kini. (KPUP - 16.1)

Dalam Pendekatan Pendapatan, Nilai Pasar real properti ditentukan oleh kapasitas untuk menghasilkan pendapatan dari real properti tersebut. Pendekatan Pendapatan juga bergantung pada prinsip antisipasi, dimana nilai berasal dari harapan atas keuntungan di masa depan (aliran pendapatan). (KPUP Jenis Properti - 2.9.b)

Metode penilaian yang diterapkan dalam penggunaan Pendekatan Pendapatan ini adalah Kapitalisasi Pendapatan (*Income Capitalization Method*).

### 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.



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

#### **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 Malioboro No. 179, Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi DI Yogyakarta.

Jalan Malioboro merupakan jalan utama di daerah tersebut dengan lalu-lintas 1 (satu) arah, dengan intensitas pemakaiannya tinggi. Lebar jalan (yang berada di depan lokasi aset)  $\pm 8$  m dengan perkerasan jalan terbuat dari aspal, dengan kondisi cukup baik, dilengkapi dengan saluran air dan penerangan jalan umum.

#### Aksesibilitas

Aksesibilitas menuju lokasi aset dapat dicapai melalui jalan utama yaitu Jalan Malioboro yang terletak di sebelah timur lokasi aset, yang merupakan jalan langsung di depan aset.

Bangunan di dekat lokasi aset yang mudah dikenal adalah bangunan Stasiun Kerata Api Tugu yang terletak  $\pm 600$  m di sebelah barat laut, dan bangunan Hotel Grand Inna Malioboro yang terletak  $\pm 200$  m di sebelah timur dari lokasi aset. (Aksesibilitas aset selanjutnya dapat dilihat pada Lampiran Peta Lokasi)

Bangunan lain yang berada di sekitar objek, antara lain:

- Stasiun Tugu Yogyakarta
- Hotel Grand Inna Malioboro
- Malioboro Mall

### 2.2. Analisis Lingkungan

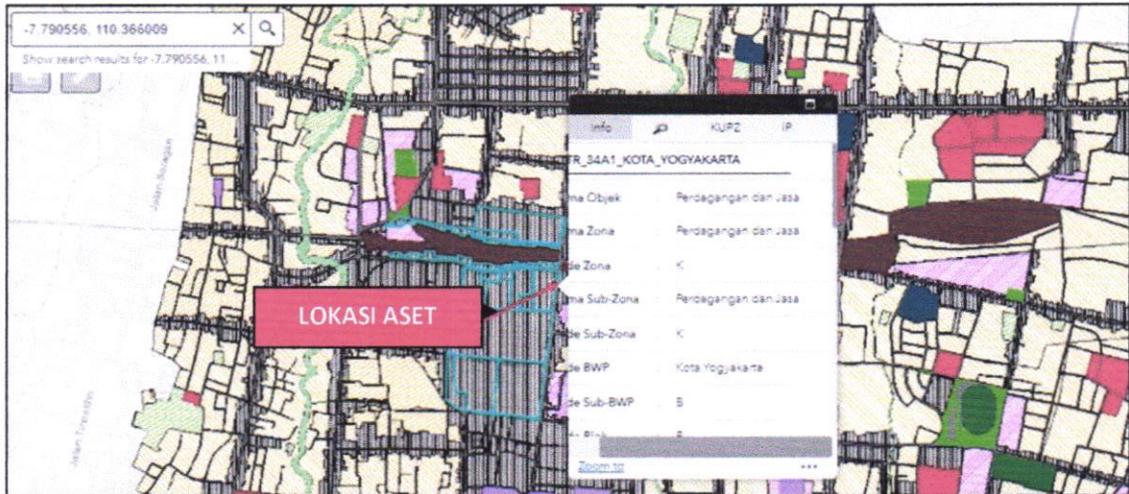
Lokasi di sekitar objek penilaian merupakan lokasi yang sudah mapan, dan berdasarkan pengamatan di lapangan penggunaan lahan pada umumnya adalah sebagai perkantoran, perdagangan dan jasa. Kondisi perekonomian masyarakat di wilayah tersebut rata-rata memiliki tingkat ekonomi menengah ke atas.

Sebagian besar properti yang terdapat di sekitar lokasi aset adalah ruko, hotel, dan ruang usaha lainnya.

Berdasarkan pengamatan kami di lapangan dan juga informasi yang kami terima baik dari sumber atau berita mengenai lokasi objek, bahwa lokasi aset dinilai merupakan daerah yang tidak terkena dampak banjir, berlokasi jauh dari saluran tegangan tinggi, penghijauan yang cukup, dan memiliki tingkat marketabilitas yang baik.



## Regulasi dan Peruntukan Lahan



(Sumber: <https://gistarua.trbnp.go.id/rtronline/>)

Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Peraturan Tata Kota yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah daerah setempat, daerah tersebut diperuntukan sebagai Zona Perdagangan dan Jasa.

### 2.3. Deskripsi Objek Penilaian

Objek penilaian adalah Tanah Bangunan, yang terdiri dari tanah dengan luas  $\pm 465$  meter persegi dan bangunan dengan luas total  $\pm 385$  meter persegi. Saat ini kondisi bangunan dalam keadaan tidak berpenghuni (kosong). Secara keseluruhan kondisi bangunan kurang terawat.

### 2.4. Tinjauan Pasar

Ada begitu banyak alasan tersendiri menyoroti bisnis properti sewa rumah di Yogyakarta. Diantaranya karena Yogyakarta merupakan destinasi wisata favorit di Indonesia setelah Bali. Tidak hanya itu, sarana pendidikan yang banyak tersebar di Yogyakarta tentu mendatangkan potensi dari pasar sewa rumah atau bisnis indekos bagi kalangan mahasiswa.

Keberadaan kampus-kampus perguruan tinggi negeri maupun swasta di Yogyakarta semakin memperkuat image kota Yogyakarta sebagai kota pelajar, dan menjadi stimulus tersendiri terhadap perkembangan pasar properti Yogyakarta, terutama bagi bisnis sewa rumah di Yogyakarta.

Pertumbuhan pasar properti di Kota Pelajar ini relatif menjanjikan, dimana tetap ada kenaikan dan penurunan namun tidak terlalu tajam, baik secara tahunan maupun kuartalan. Indeks harga properti di Yogyakarta mengalami penurunan, kondisi tersebut tentu bisa dimaklumi mengingat pandemi yang masih terjadi, sektor wisata terkena imbasnya, sehingga memengaruhi perekonomian daerah. Di samping itu, pasar properti juga terpengaruh sebagai efek dari sikap wait and see yang dilakukan pengembang maupun konsumen. Kendati berbagai upaya telah dilakukan demi membangkitkan kembali pasar properti.

Akan tetapi menariknya indeks harga properti di Yogyakarta tidak tumbang pada Q2 dan Q3 2020. Padahal di kota-kota lainnya tren harga menurun sebagai respon dari turunnya minat masyarakat akibat Covid-19.



Secara kuartalan, indeks harga properti pada Q1 2021 di Yogyakarta terkoreksi sebanyak -4,21 persen dibanding kuartal sebelumnya atau Q4 2020 yang mencatatkan indeks 132. Begitu juga secara tahunan, indeks pada Q1 2021 turun -0,22 persen dibandingkan Q1 2020.

Secara umum, kehadiran infrastruktur akan menggenjot pasar properti di wilayah sekitar, demikian tentunya akan berlaku saat Tol Yogyakarta – Bawen beroperasi. Jalan tol ini akan terhubung dengan Jalan Tol Semarang – Solo dan Jalan Tol Solo –Yogyakarta – Kulon Progo, dan membentuk segitiga emas yang dapat meningkatkan perekonomian dan konektivitas wilayah khususnya Yogyakarta, Solo dan Semarang (Joglosemar).

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

### - 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 toko 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 toko.
- Aspek Finansial  
Dari hasil analisis harga dan tren harga properti di sekitar lokasi, menunjukkan bahwa penggunaan objek penilaian tersebut sebagai toko adalah layak.
- Aspek Produktivitas  
Dengan memperhatikan aspek hukum, aspek fisik dan aspek finansial tersebut di atas maka penggunaan objek penilaian sebagai toko 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 kantor.

## 2.6. Penilaian

### 2.6.1. Penilaian Untuk Menentukan Nilai Pasar

#### 2.6.1.1. Penilaian Tanah

Objek tanah yang dinilai berupa 2 (Dua) bidang tanah dengan surat bukti kepemilikan:

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.87 /Sosromenduran yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kota Yogyakarta pada tanggal 26 Juli 1988 dan akan berakhir pada tanggal 23 September 2000, terakhir tercatat atas nama PT. KIMIA FARMA APOTEK. Luas tanah sesuai dengan Gambar Situasi No. 92 tanggal 8 Januari 1988 adalah 283 m<sup>2</sup>.



2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.88 /Sosromenduran yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kota Yogyakarta pada tanggal 26 Juli 1988 dan akan berakhir pada tanggal 23 September 2000, terakhir tercatat atas nama PT. KIMIA FARMA APOTEK. Luas tanah sesuai dengan Gambar Situasi No. 93 tanggal 8 Januari 1988 adalah 182 m<sup>2</sup>.

Total luas tanah adalah 465 m<sup>2</sup>.

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 : Tanah Bangunan
- Sebelah Timur : Jl. Malioboro
- Sebelah Selatan : Tanah Bangunan
- Sebelah Barat : Tanah Bangunan

Bentuk tanah menyerupai Letter L, dimana lebar depan (*frontage*) yang menghadap Jalan Malioboro ±6 m dan panjang ke belakang ±46 m.

### **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, karakteristik tanah dan penggunaan.

### **Data Perbandingan**

Pada saat dilakukan inspeksi, diperoleh data penawaran yang kami anggap dapat digunakan sebagai data perbandingan. Data-data penawaran tersebut adalah sebagai berikut:

#### **Data 1 :**

|                   |                                                                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jenis             | : Tanah dan Bangunan                                                                                        |
| Alamat            | : Jalan Malioboro, Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi DI Yogyakarta |
| Legalitas         | : SHGB                                                                                                      |
| Luas Tanah        | : 129 m <sup>2</sup>                                                                                        |
| Luas Bangunan     | : ±200 m <sup>2</sup> (2 lantai)                                                                            |
| Kondisi Bangunan  | : Kurang terawat                                                                                            |
| Harga Penawaran   | : Rp10.000.000.000,-                                                                                        |
| Tanggal penawaran | : 19 April 2022                                                                                             |



**Data 2 :**

|                   |                                                                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jenis             | : Tanah dan Bangunan                                                                                        |
| Alamat            | : Jalan Malioboro, Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi DI Yogyakarta |
| Legalitas         | : SHGB                                                                                                      |
| Luas Tanah        | : 350 m <sup>2</sup>                                                                                        |
| Luas Bangunan     | : ±315 m <sup>2</sup> (2 lantai)                                                                            |
| Kondisi Bangunan  | : Kurang terawat                                                                                            |
| Harga Penawaran   | : Rp19.250.000.000,-                                                                                        |
| Tanggal penawaran | : 19 April 2022                                                                                             |

**Data 3 :**

|                   |                                                                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jenis             | : Tanah dan Bangunan                                                                                      |
| Alamat            | : Jalan Mataram, Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi DI Yogyakarta |
| Legalitas         | : SHM                                                                                                     |
| Luas Tanah        | : 550 m <sup>2</sup>                                                                                      |
| Luas Bangunan     | : 800 m <sup>2</sup>                                                                                      |
| Harga Penawaran   | : Rp24.750.000.000,-                                                                                      |
| Tanggal penawaran | : 19 April 2022                                                                                           |

**Indikasi Nilai Pasar Tanah**

Berdasarkan analisis sebagaimana diuraikan di atas, maka kami berpendapat bahwa indikasi Nilai Pasar Tanah adalah sebesar **Rp21.856.000.000,- (Dua Puluh Satu Miliar Delapan Ratus Lima Puluh Enam Juta Rupiah).**

**2.6.1.2. Penilaian Bangunan**

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

**1. Bangunan Depan**

- Jumlah lantai : 2 (dua) lantai,
- Konstruksi : beton bertulang dengan pondasi tapak dan sloof beton
- Komponen bangunan
- Atap : genteng tanah liat
- Plafon : triplek
- Dinding : pasangan bata merah diplester, diaci dan dicat
- Pintu dan jendela : rolling door dan kaca rangka kayu
- Lantai : keramik
- Fasilitas bangunan : listrik 3.500 w, sumur bor
- Luas bangunan : ±217 m<sup>2</sup>
- Kondisi : cukup

**2. Bangunan Belakang 1**

- Jumlah lantai : 1 (satu) lantai
- Konstruksi : beton bertulang dengan pondasi batu kali
- Komponen bangunan
- Atap : genteng tanah liat
- Plafon : triplek



- Dinding : pasangan bata merah diplester, diaci dan dicat
- Pintu dan jendela : kayu double triplek dan kaca rangka kayu
- Lantai : rabat beton
- Luas bangunan :  $\pm 96 \text{ m}^2$
- Kondisi : buruk

### 3. Bangunan Belakang 2

- Jumlah lantai : 1 (satu) lantai
- Konstruksi : beton bertulang dengan pondasi batu kali
- Komponen bangunan
- Atap : genteng tanah liat
- Plafon : triplek
- Dinding : pasangan bata merah diplester, diaci dan dicat
- Pintu dan jendela : kayu double triplek dan kaca rangka kayu
- Lantai : keramik
- Luas bangunan :  $\pm 72 \text{ m}^2$
- Kondisi : buruk

### 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 Bengganti Baru dengan total penyusutan yang ada untuk mendapatkan indikasi nilai.

### Indikasi Nilai Wajar Bangunan

Berdasarkan analisis sebagaimana diuraikan di atas, maka kami berpendapat bahwa indikasi Nilai Pasar Bangunan adalah sebesar **Rp551.000.000,- (Lima Ratus Lima Puluh Satu Juta Rupiah).**

Rekapitulasi indikasi Nilai Pasar Bangunan adalah sebagai berikut:

| No.                                        | Uraian              | Luas | Satuan         | Indikasi Nilai Pasar   |
|--------------------------------------------|---------------------|------|----------------|------------------------|
| 1.                                         | Bangunan Depan      | 217  | m <sup>2</sup> | Rp. 401.000.000        |
| 2.                                         | Bangunan Belakang 1 | 96   | m <sup>2</sup> | Rp. 85.000.000         |
| 3.                                         | Bangunan Belakang 2 | 72   | m <sup>2</sup> | Rp. 65.000.000         |
| <b>Total Indikasi Nilai Pasar Bangunan</b> |                     |      |                | <b>Rp. 551.000.000</b> |

#### 2.6.1.3. Kesimpulan Nilai Pasar

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Pasar** atas objek penilaian tersebut pada tanggal penilaian 19 April



2022 adalah **Rp22.407.000.000,- (Dua Puluh Dua Miliar Empat Ratus Tujuh Juta Rupiah).**

## 2.6.2. Penilaian Untuk Menentukan Nilai Sewa

### Proses Penilaian

Dalam penilaian aset untuk menentukan Nilai Sewa Pasar, kami menggunakan Teknik Kapitalisasi Langsung, dimana Nilai Sewa Pasar aset ditentukan berdasarkan *yield* yang diperoleh dari pasar sekitar, dimana *yield* adalah tingkat balikan sewa tanah dan bangunan yang dibandingkan dengan Nilai Pasar aset tersebut.

Dalam memperoleh tingkat balikan *yield* aset tanah tersebut, kami menggunakan beberapa data pembandingan sewa yang terdapat di sekitar lokasi aset yang dinilai. Adapun data pembandingan sewa yang kami gunakan tersebut adalah sebagai berikut:

#### Data 1 :

|                   |                                                                                        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Jenis             | : Tanah Bangunan                                                                       |
| Alamat            | : Jalan KH. Ahmad Dahlan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Provinsi DI Yogyakarta |
| Legalitas         | : SHM                                                                                  |
| Luas Tanah        | : 800 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Luas Bangunan     | : 720 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Harga Penawaran   | : Rp350.000.000,- per tahun                                                            |
| Tanggal penawaran | : 19 April 2022                                                                        |

#### Data 2 :

|                   |                                                                                        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Jenis             | : Tanah Bangunan                                                                       |
| Alamat            | : Jalan KH. Ahmad Dahlan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Provinsi DI Yogyakarta |
| Legalitas         | : SHM                                                                                  |
| Luas Tanah        | : 800 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Luas Bangunan     | : 600 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Harga Penawaran   | : Rp280.000.000,- per tahun                                                            |
| Tanggal penawaran | : 19 April 2022                                                                        |

#### Data 3 :

|                   |                                                                                                          |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jenis             | : Tanah Bangunan                                                                                         |
| Alamat            | : Jalan Mataram, Kelurahan Sosromenduran Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi DI Yogyakarta |
| Legalitas         | : SHM                                                                                                    |
| Luas Tanah        | : 550 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Luas Bangunan     | : 800 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Harga Penawaran   | : Rp300.000.000,- per tahun                                                                              |
| Tanggal penawaran | : 19 April 2022                                                                                          |

Berdasarkan beberapa data pembandingan di atas, diperoleh *yield* sewa pasar tanah rata-rata sebesar 0,74 %, *yield* sewa pasar bangunan yang diperoleh dari perhitungan *yield* sewa pasar tanah ditambah dengan *recapture rate* sebesar 6,99% dan 17,41%.



## **2.7. Kesimpulan Nilai Sewa Pasar**

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Sewa Pasar Per Tahun** atas objek penilaian tersebut pada tanggal penilaian 19 April 2022 adalah **Rp216.00.000,- (Dua Ratus Enam Belas 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 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.
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



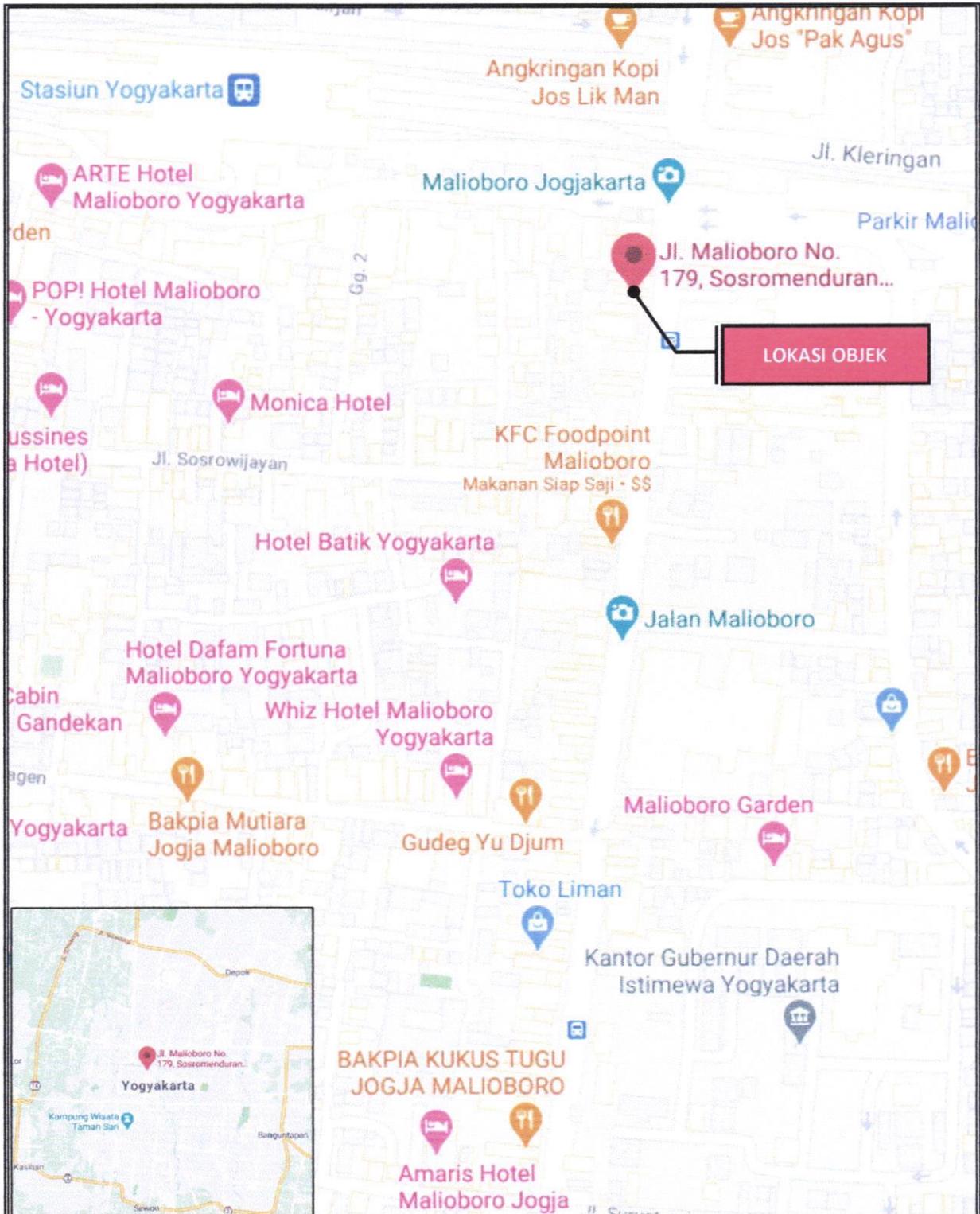
- lainnya. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak Pemberi Tugas.
9. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang Kota yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, kami beranggapan bahwa 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**

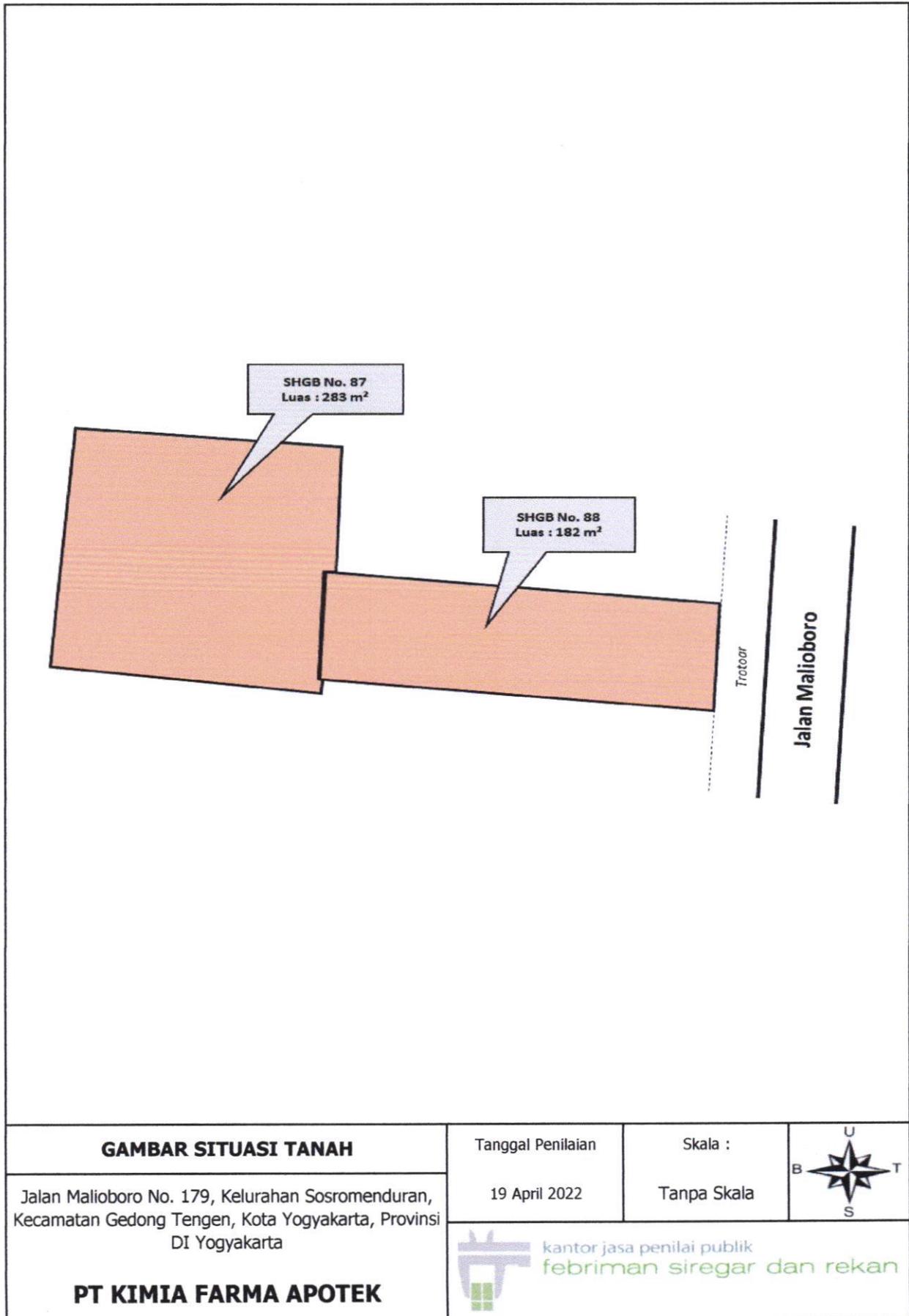
- PETA LOKASI
- GAMBAR SITUASI TANAH
- GAMBAR SITUASI BANGUNAN
- FOTO-FOTO

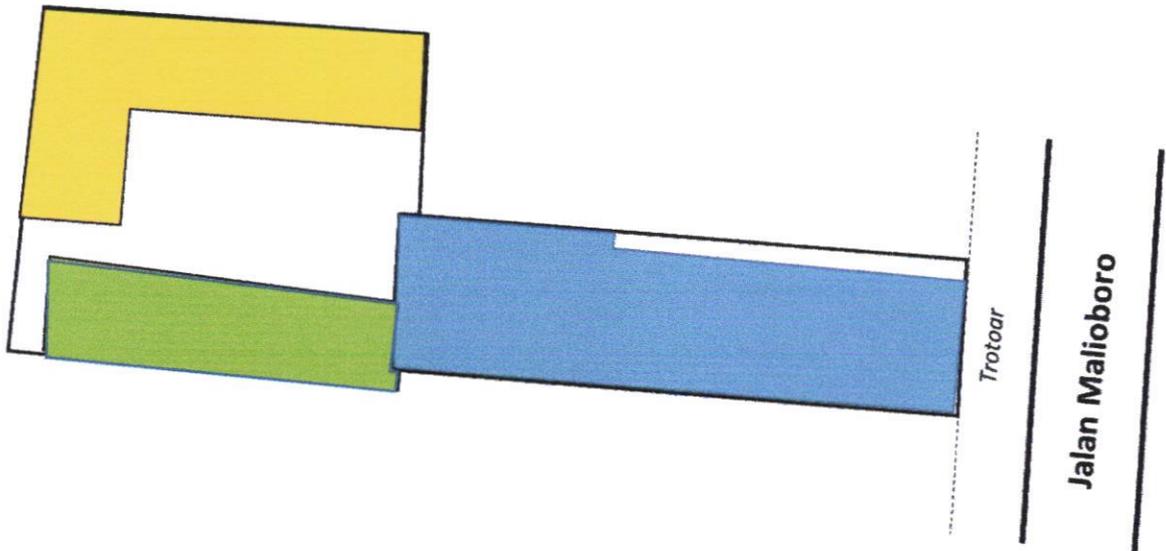


kantor jasa penilai publik  
**febriman siregar dan rekan**  
penilai aset, bisnis dan konsultan



|                                                                                                                          |                                                                                                                                                     |             |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PETA LOKASI</b>                                                                                                       | Tanggal Penilaian                                                                                                                                   | Skala :     |  |
| Jalan Malioboro No. 179, Kelurahan Sosromenduran,<br>Kecamatan Gedong Tengen, Kota Yogyakarta, Provinsi<br>DI Yogyakarta | 19 April 2022                                                                                                                                       | Tanpa Skala |                                                                                       |
| <b>PT KIMIA FARMA APOTEK</b>                                                                                             |  kantor jasa penilai publik<br><b>febriman siregar dan rekan</b> |             |                                                                                       |





-  Bangunan Depan
-  Bangunan Belakang 1
-  Bangunan Belakang 2

|                                                                                                                          |                                                                                                                                                     |             |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GAMBAR SITUASI BANGUNAN</b>                                                                                           | Tanggal Penilaian                                                                                                                                   | Skala :     |  |
| Jalan Malioboro No. 179, Kelurahan Sosromenduran,<br>Kecamatan Gedong Tengen, Kota Yogyakarta, Provinsi<br>DI Yogyakarta | 19 April 2022                                                                                                                                       | Tanpa Skala |                                                                                       |
| <b>PT KIMIA FARMA APOTEK</b>                                                                                             |  kantor jasa penilai publik<br><b>febriman siregar dan rekan</b> |             |                                                                                       |



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



| <b>FOTO - FOTO</b>                                                                                                       | Tanggal Inspeksi                                                                                                                                    | Keterangan Gambar :                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Jalan Malioboro No. 179, Kelurahan Sosromenduran,<br>Kecamatan Gedong Tengen, Kota Yogyakarta, Provinsi<br>DI Yogyakarta | 19 April 2022                                                                                                                                       | 1. Tampak Depan Aset<br>2. Tampak Dalam Aset |
| <b>PT KIMIA FARMA APOTEK</b>                                                                                             |  kantor jasa penilai publik<br><b>febriman siregar dan rekan</b> |                                              |



|                                                                                                                          |                                                                                                                                                     |                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>FOTO - FOTO</b>                                                                                                       | Tanggal Inspeksi                                                                                                                                    | Keterangan Gambar :                          |
| Jalan Malioboro No. 179, Kelurahan Sosromenduran,<br>Kecamatan Gedong Tengen, Kota Yogyakarta, Provinsi<br>DI Yogyakarta | 19 April 2022                                                                                                                                       | 1. Tampak Dalam Aset<br>2. Tampak Dalam Aset |
| <b>PT KIMIA FARMA APOTEK</b>                                                                                             |  kantor jasa penilai publik<br><b>febriman siregar dan rekan</b> |                                              |



| <b>FOTO - FOTO</b>                                                                                                       | Tanggal Inspeksi                                                                                                                                    | Keterangan Gambar :                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Jalan Malioboro No. 179, Kelurahan Sosromenduran,<br>Kecamatan Gedong Tengen, Kota Yogyakarta, Provinsi<br>DI Yogyakarta | 19 April 2022                                                                                                                                       | 1. Tampak Dalam Aset<br>2. Tampak Dalam Bangunan Belakang |
| <b>PT KIMIA FARMA APOTEK</b>                                                                                             |  kantor jasa penilai publik<br><b>febriman siregar dan rekan</b> |                                                           |