

**LAPORAN RINGKAS PENILAIAN PROPERTI
(2 BIDANG TANAH)**

DI

**JL. RAYA BOGOR-JAKARTA
KELURAHAN BOJONGSARI LAMA
KECAMATAN BOJONGSARI
KOTA DEPOK
PROPINSI JAWA BARAT**

MILIK/ATAS NAMA

PT JAKARTA INVESTINDO INDONESIA

**TANGGAL PENILAIAN
30 JUNI 2022**



SUWENDHO RINALDY DAN REKAN
KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
Nomor Izin Usaha KJPP: 2.09.0059
Nomor Izin Cabang KJPP: 1138/KM.1/2017
Penilai Properti dan Bisnis

Kantor Cabang Jakarta
Komplek Kalibata Indah Blok K16-17
Jl. Rawajati Timur, Pancoran
Jakarta Selatan 12750
T (021) 7970913 / 799-4521
E ocky@srr.co.id
Wilayah Kerja: Seluruh Indonesia
Kantor Cabang: Jakarta (P/B), Bandung (P)



SUWENDHO RINALDY DAN REKAN
KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
Nomor Izin Usaha KJPP: 2.09.0059
Nomor Izin Cabang KJPP: 1138/KM.1/2017
Penilai Properti dan Bisnis

Kantor Cabang Jakarta
Komplek Kalibata Indah Blok K16-17
Jl. Rawajati Timur, Pancoran
Jakarta Selatan 12750
T (021) 7970913 / 7994521
E ocky@srr.co.id
Wilayah Kerja: Seluruh Indonesia
Kantor Cabang: Jakarta (P/B), Bandung (P)

No. : 00262/2.0059-02/PI/03/0242/1/VII/2022

18 Juli 2022

Kepada Yth.

PT PAKUAN Tbk
Jl. Raya Muchtar Sawangan RT 002/RW 007
Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan
Depok 16517

U.p. : **Bpk. Erick Wihardja**
Direktur Utama

Hal : **Laporan Ringkas Penilaian Properti Milik/Atas**
Nama PT Jakarta Investindo Indonesia

Dengan hormat,

Sehubungan dengan penugasan yang diberikan kepada kami, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy dan Rekan (“SRR” atau “kami”), oleh manajemen PT Pakuan Tbk (“Perseroan”) untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar dari properti milik/atas nama PT Jakarta Investindo Indonesia (“JII”) yang berupa 2 (dua) bidang tanah seluas 104.363,00 m² yang berlokasi di Jl. Raya Bogor-Jakarta, Kelurahan Bojongsari Lama, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat (“Obyek Penilaian”), sesuai dengan surat penawaran kami No. 220615.002/SRR-JK/SPN-ABF/UANG/OR tanggal 15 Juni 2022 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan, maka dengan ini kami sebagai KJPP resmi dengan Izin Usaha No. 2.09.0059 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1056/KM.1/2009 tanggal 20 Agustus 2009 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-05/PM.2/2018 tanggal 4 Juni 2018 (Penilaian Properti dan Bisnis) (pengganti dari STTD No. 02/BL/STTD-P/AB/2006 tanggal 31 Mei 2006 [Penilai Properti dan Penilai Usaha]) menyatakan bahwa kami telah melakukan penilaian atas Obyek Penilaian dengan tujuan untuk mengungkapkan pendapat mengenai nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2022.



RUANG LINGKUP PENILAIAN

1. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penilaian Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2022 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Sebagai informasi tambahan, kurs tengah Bank Indonesia (BI) untuk mata uang Dollar Amerika Serikat terhadap Rupiah pada tanggal penilaian adalah US\$ 1 = Rp 14.848,00.

Penugasan penilaian atas Obyek Penilaian dilaksanakan untuk memberikan nilai pasar atas Obyek Penilaian kepada Perseroan untuk memenuhi kebutuhan Perseroan dalam rangka aksi korporasi berupa penjualan Obyek Penilaian.

2. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- a. Laporan penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- c. Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian ini bersumber dari dan atau divalidasi oleh MAPPI.
- d. Laporan penilaian ini bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- e. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** bertanggung jawab atas laporan penilaian ini dan kesimpulan nilai akhir.
- f. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** telah melakukan penelaahan atas status hukum Obyek Penilaian.
- g. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** tidak memperkenankan penggunaan seluruh, ataupun sebagian dari laporan penilaian ini sebagai rujukan dalam bentuk dokumen, edaran, pernyataan, referensi ataupun dipublikasikan dalam bentuk apapun juga tanpa izin tertulis dari **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan**.
- h. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** seperti yang telah disebutkan dalam laporan penilaian ini dianggap layak dan dapat dipercaya, tetapi **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** 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, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.

- i. Nilai yang disebutkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan penilaian ini yang merupakan bagian dari Obyek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang disebutkan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- j. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** telah mempertimbangkan kondisi Obyek Penilaian, namun tidak berkewajiban untuk memeriksa bagian-bagian dari Obyek Penilaian yang tertutup, tidak terlihat, dan tidak dapat dijangkau. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** tidak memberikan jaminan bila ada kerusakan yang tidak terlihat. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lainnya. Kecuali diinformasikan lain, pada penilaian ini kami berasumsi bahwa seluruh aspek tersebut dipenuhi dengan baik.
- k. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian ini didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran yang tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
- l. Nilai pasar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan. Obyek Penilaian yang dinilai diasumsikan bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum terselesaikan.
- m. 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.
- n. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh secara tertulis dan atau secara lisan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, kami beranggapan bahwa Obyek Penilaian yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan Obyek Penilaian maupun kondisi penggunaan baik saat ini ataupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
- o. Obyek Penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan tanah yang sah secara hukum dan bebas dari hak atas jalan dan pelanggaran apapun juga, termasuk pula bebas dari batasan yang memberatkan, halangan-halangan ataupun pengeluaran tidak wajar lainnya. Untuk tujuan pengungkapan luasan



Obyek Penilaian dalam laporan ini, **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan Obyek Penilaian secara detail, namun menggunakan data dari sertifikat dan gambar bangunan yang diterima dari Perseroan.

- p. Biaya untuk penilaian ini tidak tergantung pada besarnya nilai Obyek Penilaian yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan penilaian ini.
- q. Laporan penilaian ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan Penilai dari **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan**.

3. Asumsi-Asumsi Pokok

Kami tegaskan bahwa dalam penilaian ini kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018 (“SPI 2018”).

Dalam penilaian ini kami berasumsi bahwa:

- a. Nilai yang tercantum dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan ini yang merupakan bagian dari Obyek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang dinyatakan dalam laporan penilaian ini tidak dapat digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- b. Obyek Penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan Obyek Penilaian yang sah secara hukum, dapat dialihkan/dipindahtangankan, dan bebas dari ikatan, tuntutan atau batasan apapun selain yang disebutkan dalam laporan ini.
- c. Batasan lainnya, kondisi, komentar, dan detail telah tercantum di dalam laporan ini.

Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan OJK (POJK) No. POJK 28/POJK.04/2021 tentang “Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal” (“POJK 28/2021”) dan SPI 2018.

Kami tidak melakukan penyelidikan dan juga bukan merupakan tanggung jawab kami kemungkinan terjadinya masalah yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan, kewajiban utang dan/atau sengketa atas Obyek Penilaian.

Kami tegaskan pula bahwa kami tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun dari Obyek Penilaian yang kami nilai serta nilai yang kami laporkan, baik pada saat ini maupun di masa yang akan datang.

4. Dasar Nilai yang Digunakan

Untuk keperluan penilaian atas Obyek Penilaian, dasar nilai yang kami pergunakan dalam laporan penilaian ini adalah nilai pasar (*market value*), yang berdasarkan POJK 28/2021 didefinisikan sebagai “perkiraan jumlah uang pada tanggal penilaian (*cut off date*), yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu obyek penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berniat 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”.

5. Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama JII yang berupa 2 (dua) bidang tanah seluas 104.363,00 m² yang berlokasi di Jl. Raya Bogor-Jakarta, Kelurahan Bojongsari Lama, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat.

Obyek Penilaian merupakan aset operasional dari JII. Berdasarkan POJK 28/2021, aset operasional didefinisikan sebagai “aset yang digunakan dalam operasional perusahaan yang digunakan secara berkelanjutan”, sedangkan aset non operasional didefinisikan sebagai “aset yang terpisahkan dari operasional perusahaan yang terdiri atas aset yang akan dipakai pada masa yang akan datang, aset surplus, atau aset investasi”.

6. Inspeksi Obyek Penilaian

Peninjauan fisik atas Obyek Penilaian dilakukan pada tanggal 1 Juli 2022.

7. Data yang Perlu Diteliti

Dalam melakukan penilaian untuk memperkirakan nilai pasar dari Obyek Penilaian, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu, atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi sebagai berikut:

- a. Fotokopi bukti-bukti kepemilikan tanah yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00357 dan SHGB No. 00441,
- b. Denah (*layout*) tanah,
- c. Data hasil inspeksi lapangan, dan
- d. Dokumen lainnya yang berhubungan dengan penilaian.

TANGGAL PENILAIAN

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 30 Juni 2022. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

Sesuai dengan ketentuan dalam POJK 28/2021, laporan penilaian ini berlaku selama 6 (enam) bulan sejak tanggal penilaian, yaitu tanggal 30 Juni 2022, kecuali terdapat hal-hal yang dapat mempengaruhi kesimpulan nilai lebih dari 5% (lima persen).

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN

Dari tanggal penilaian, yaitu tanggal 30 Juni 2022, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting yang dapat mempengaruhi hasil penilaian secara signifikan.

IDENTITAS PEMBERI TUGAS

Pemberi tugas adalah Perseroan, atau PT Pakuan Tbk. Perseroan merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*public company*) yang bergerak dalam bidang penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olah raga dan rekreasi lainnya, dan konstruksi. Perseroan berkantor pusat di Jl. Raya Muchtar Sawangan, Sawangan, Depok, Jawa Barat 16517.

PENDEKATAN PENILAIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan pasar (*market approach*). Pendekatan data pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar dilakukan dengan mengumpulkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), dan unsur waktu, dan lain-lain bila ada, pencatatan-pencatatan, wawancara-wawancara dengan orang-orang atau pejabat-pejabat dan pemilik-pemilik properti lainnya yang mengetahui benar mengenai nilai-nilai properti, harga transaksi serta harga penawaran yang sebanding.

Data tersebut kemudian dianalisa dengan memberikan penyesuaian-penyesuaian (*adjustment*) terhadap perbedaan dan kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), dan unsur waktu, dan lain-lain bila ada, antara Obyek Penilaian



dengan data pembanding properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan nilai pasar tanah.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis di sekitar Obyek Penilaian yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

Kami telah memeriksa sendiri Obyek Penilaian dan menyelidiki kondisi pasar setempat.

KESIMPULAN PENILAIAN

Berdasarkan hal-hal di atas dan faktor-faktor yang erat hubungannya dengan penugasan, kami berkesimpulan bahwa:

Rp 360.052.000.000,00

(TIGA RATUS ENAM PULUH MILIAR LIMA PULUH DUA JUTA RUPIAH)

merupakan nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2022.

Hormat kami,

KJPP SUWENDHO RINALDY DAN REKAN

Ocky Rinaldy, MAPPI (Cert)
Rekan

Izin Penilai Publik : PB-1.09.00242
No. S T T D : STTD.PPB-05/PM.2/2018
No. M A P P I : 95-S-00654

OR/dk



RESUME PENILAIAN

No.	U r a i a n	Nilai Pasar (Rp .000,00)
-	Tanah di Jl. Raya Bogor-Jakarta Kelurahan Bojongsari Lama Kecamatan Bojongsari Kota Depok <u>Propinsi Jawa Barat</u>	
1.	Lot A (45.061,00 m ²)	155.460.000
2.	Lot B (59.302,00 m ²)	204.592.000
	Total	360.052.000



TABEL RINGKASAN PENILAIAN TANAH

No.	Uraian	Luas (m ²)	Nilai Pasar	
			Rp/m ²	Rp Ribu
1	Lot A	45.061,00	3.450.000	155.460.000
2	Lot B	59.302,00	3.450.000	204.592.000
Total		104.363,00		360.052.000
