LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

Untuk Kepentingan : PT TOTAL BANGUN PERSADA TBK

Nomor Laporan : RSR/W/A.LPR.301017/626

30 Oktober 2017

Terletak di :

Jalan Mercedes Benz No. 200, RT. 001 RW 003
Desa Cicadas - Kecamatan Gunung Putri
Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat
Kode Pos : 16964

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Perkantoran Gedung Gajah Blok H
Jalan Dr. Saharjo No. 111
Jakarta Selatan - 12810
Tel. : +62.21. 83782655
Fax. : +62.21. 83782258
e-mail : rsr.tebet@gmail.com
admincabang01@recommend-rsr.com
Izin no. : 2.11.0095

RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 913 / KM.1 /2014
Bidang Jasa : Bisnis & Property
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Nomor Laporan : RSR/W/A.LPR.301017/626

Jakarta, 30 Oktober 2017

Kepada Yth,
PT TOTAL BANGUN PERSADA TBK
Jalan Letjen S. Parman Kav. 106
Jakarta Barat
DKI Jakarta - 11440

Perihal : ***Laporan Penilaian Ringkas Properti Untuk Kepentingan : PT TOTAL BANGUN PERSADA TBK***

Dengan hormat,

Sesuai penugasan dari PT TOTAL BANGUN PERSADA TBK, melalui Proposal Penawaran no. RSR.W/P-A/060917.06A Tanggal Penawaran 6 September 2017, kepada Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ruky, Safrudin dan Rekan, kami telah melakukan inspeksi pada tanggal 11 September 2017 analisa dan penilaian serta mengeluarkan laporan penilaian properti yang disebutkan diatas.

Properti yang dinilai adalah berupa Tanah yang terletak di :

Jalan Mercedes Benz No. 200, Desa Cicadas, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor - Provinsi Jawa Barat, Kode Pos : 16964

Laporan tertulis yang dikeluarkan adalah Laporan Penilaian Ringkas (short form)

Hasil Penilaian ini akan digunakan untuk tujuan Jual beli, dan tidak direkomendasikan untuk tujuan lainnya.

Dasar Penilaian yang dilakukan adalah Nilai Pasar (Market Value) adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil 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, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. (SPI 101 - 3.1)

Dalam penilaian ini kami menggunakan metodologi Pendekatan Pasar (Market Approach).

Penilaian ini disusun mengikuti Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VI Tahun 2015 dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) serta Peraturan Bapepam-LK Nomor VIII.C.4

Setelah melakukan inspeksi lapangan ke lokasi properti, mengumpulkan data yang berkaitan dengan properti, menganalisis, membandingkan dan melakukan penyesuaian atas semua faktor yang relevan yang turut mempengaruhi nilai pada tanggal penilaian 11 September 2017, kami berpendapat bahwa Nilai Pasar :

Nilai Pasar : **Rp 58.321.000.000**
Terbilang : ***Lima Puluh Delapan Milyar Tiga Ratus Dua Puluh Satu Juta Rupiah***

Penilaian ini bergantung kepada hal-hal sebagai berikut :
- Properti yang dinilai dilengkapi dengan dokumen kepemilikan penguasaan tanah yang berlaku dan sah secara hukum, dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga selain yang dikemukakan dalam laporan ini.
- Properti yang dinilai dilengkapi dengan perijinan yang diperlukan
- Batasan, kondisi, komentar dan detil yang tertulis dalam laporan ini.
- Pernyataan Penilai, Asumsi dan Syarat Pembatasan

Sesuai dengan standar penilaian yang kami lakukan, maka kami menegaskan bahwa laporan ini bersifat rahasia kepada PT. Total Bangun Persada, Tbk. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak ketiga, dan baik sebagian maupun keseluruhan laporan atau rujukan terhadap laporan ini tidak dibenarkan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penilai untuk format maupun konteks apapun.

Hormat kami,
KJPP RUKY, SAFRUDIN & REKAN

Yuyu Wahyudin, SE, Mec.Dev, MAPPI (Cert.)
Partner
Izin Penilai Publik No. P-1.08.00046 (Bidang Jasa Penilaian Properti)
MAPPI No. : 98-S-01081
No. STTD Bapepam - LK (OJK) 04/PM/STTD-P/A/2006

Pernyataan Penilai

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertanda tangan dalam laporan ini menyatakan bahwa :

1 Pernyataan dalam laporan penilaian ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.

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 properti yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap properti yang dinilai.

4 Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.

5 Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (subsequent event) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.

6 Penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Bapepam-LK Nomor VIII.C.4, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), dan Standar Penilaian Indonesia Tahun 2015 (SPI Edisi VI-2015).

7 Penilai telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/ dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

8 Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan properti dan/atau jenis industri yang dinilai.

9 Penilai telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut:
- Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi Penilaian, dan tanggal Penilaiaan)
- Pengumpulan data dan wawancara
- Analisis data
- Estimasi nilai dengan mengunakan pendekatan Penilaian
- Penulisan laporan

10 Penilai melakukan (ruang lingkup penugasan dan SPI 362 – inspeksi dan hal yang dipertimbangkan) inspeksi terhadap objek penilaian yang dinilai.

11 Tidak seorangpun selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan Penilaian ini.

12 Laporan Penilaian ini telah disusun sesuai dan tunduk pada ketentuan-ketentuan dari Peraturan Bapepam Nomor VIII.C.4

13 Semua tuntutan gugatan sengketa dan hipotik yang masih berjalan, jika ada dapat diabaikan dan properti yang dinilai seolah-olah besih di bawah tanggung jawab pemilik.

14 Penilai sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial atau apapun terhadap properti yang dinilai untuk sekarang dan masa yang akan datang.

15 Jumlah dan letak aset-aset yang dimiliki berdasarkan atas daftar yang diberikan oleh pemberi tugas.

16 Nilai dicantumkan dalam mata uang rupiah.

17 Penilai tidak melakukan pengecekan legalitas karena profesi penilai bukan konsultan dibidang hukum, kami asumsikan bahwa sertipikat tanah maupun surat-surat yang berhubungan dengan properti ini adalah baik, dapat diperjualbelikan, dan bebas dari sengketa atau ikatan-ikatan lainnya.

18 Penilai tidak melakukan penyelidikan dan juga tidak merupakan tanggung jawab penilai jika ada persoalan-persoalan yang berhubungan dengan hak milik atau hutang/kerugian atas properti yang dinilai.

19 KJPP RSR, yang melakukan penilaian ini, tidaklah diwajibkan untuk memberikan kesaksian atau hadir di depan pengadilan atau instansi lainnya yang berhubungan dengan properti yang dinilai, kecuali telah ada perjanjian sebelumnya.

20 Laporan tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pimpinan perusahaan dan cap perusahaan KJPP RSR.

21 Dilarang menyebarluaskan pernyataan atau laporan penilaian ini baik secara keseluruhan, sebagian, atau sebagai referensi, nilai yang tedapat didalamnya, maupun nama dan afiliasi tenaga ahli dari Penilai, tanpa persetujuan tertulis Penilai yang bersangkutan berkaitan dengan bentuk dan konteks yang tercantum dalam publikasi tersebut (SPI 0.5.23.2).

22 Dengan ini pemberi tugas memberikan konfirmasi bahwa obyek penilaian tidak sedang atau telah dinilai oleh Penilai Publik lainnya untuk maksud, tujuan, pengguna laporan dan tanggal penilaian yang sama atau berdekatan (dalam jangka waktu tidak lebih dari satu bulan). Apabila pemberi tugas terbukti memberikan konfirmasi yang tidak benar, maka Laporan Penilaian dinyatakan tidak berlaku.

I. SURAT PERINTAH KERJA (SPK) PENILAIAN ASET

Kantor Jasa Penilai Publik	:	**KJPP RUKY, SAFRUDIN & REKAN**
Alamat	:	Perkantoran Gedung Gajah Blok H Jalan Dr. Saharjo No. 111 Jakarta 12810
Penanggung Jawab	:	Yuyu Wahyudin, SE, Mec.Dev, MAPPI (Cert.)

Dengan ini ditugaskan untuk melakukan penilaian (appraisal) atas aset sebagai berikut :

Maksud Dan Tujuan Penilaian	:	**Mendapatkan opini Nilai Pasar untuk tujuan Transaksi Jual Beli**
Dasar Nilai	:	**Nilai Pasar**
Jenis Laporan	:	**Laporan Penilaian Ringkas (Short Form)**
Jenis Obyek	:	**Tanah**
Alamat Obyek	:	**Jalan Mercedes Benz No. 200** **Desa Cicadas, Kecamatan Gunung Putri** **Kabupaten Bogor - Provinsi Jawa Barat**
Kode Pos	:	**16964**
Telepon	:	-

Persetujuan pemilik aset dan waktu penilaian aset yang disepakati :

Nama Pemberi Tugas	:	**PT TOTAL BANGUN PERSADA TBK**	**Telepon : (021) 5986230**
Tanggal Inspeksi	:	**11 September 2017**	
Tanggal Penilaian	:	**11 September 2017**	
Nomor Laporan	:	**RSR/W/A.LPR.301017/626**	
Tanggal Laporan	:	**30 Oktober 2017**	

Penugasan			Penunjukan Atas Nama	:	PT TOTAL BANGUN PERSADA TBK
Nomor Surat Penawaran	:	**RSR.W/P-A/060917.06A**	Kantor	:	Jalan Letjen S. Parman Kav. 106, Jakarta Barat - 11440
Tanggal Penawaran	:	**6 September 2017**	Nama	:	Ibu Maria Kristien Budiono
Tujuan Penilaian	:	**Jual beli**	Jabatan	:	Accounting Dept.

II. RINGKASAN HASIL PENILAIAN SAAT INI

Obyek Penilaian		Harga Satuan / m² (Rp)	Nilai Pasar (Rp)
Tanah	**22.605,00** m²	2.580.000	58.320.900.000
NILAI OBYEK			**58.320.900.000**
PEMBULATAN			**58.321.000.000**

Sesuai dengan hasil inspeksi lokasi yang mencakup analisa situasi (site data), lingkungan dan pengembangan area serta pemanfaatan dari properti saat ini, maka kami berpendapat bahwa pemanfaatan tertinggi dan terbaik dari properti termaksud adalah sebagai Workshop dan mempunyai Marketabilitas dengan waktu yang cukup.

Kami menjamin bahwa penilaian ini dibuat oleh Penilai yang kompeten dan dilakukan dengan penuh kejujuran, tanggung jawab, dan obyektif berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang berlaku, serta Peraturan Bapepam-LK Nomor VIII.C.4, tanpa adanya pengaruh atau tekanan dari siapapun.

Reviewer	Penilai dan Pelaksana Inspeksi
Mohammad Ferlandi MAPPI No. 12-T-03432	Muhammad Hidayat 15-T-05447

OBYEK

Nama Klien	: **PT TOTAL BANGUN PERSADA TBK**
Alamat Obyek	: Jalan Mercedes Benz No. 200 Desa Cicadas, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor - Provinsi Jawa Barat
Kode Pos	: 16964
Tgl. Inspeksi	: 11 September 2017
Yang Dijumpai	: **Bpk. Dominicus B. Budiarto**
Batas-Batas - Barat Laut	: **Jalan Mercedes Benz**
- Tenggara	: **Pabrik PT. Hangnam**
- Barat Daya	: **Pabrik PT. Hangnam**
- Timur Laut	: **Rumah Tinggal dan Pabrik PT Multicon**
Status Obyek	: [X] Dihuni [ ] Kosong [ ] Sedang Dibangun : **Dihuni Oleh PT Total Bangun Persada, Tbk**

LINGKUNGAN

Lokasi	[ ] Pusat Kota	[X] Pinggir Kota	[ ] Pedesaan
Kepadatan Bangunan	[ ] >75%	[X] 25-75%	[ ] <25%
Pertumbuhan Bangunan	[ ] Cepat	[X] Stabil	[ ] Lambat
Nilai Properti	[ ] Naik Cepat	[X] Stabil	[ ] Gejala Turun
Permintaan/Penawaran	[ ] Kurang	[X] Seimbang	[ ] Over suplay

ANALISA LINGKUNGAN

	BAIK	CKP	KRG
Kemudahan Dicapai	[ ]	[X]	[ ]
Kemudahan Belanja	[ ]	[X]	[ ]
Kemudahan ke Sekolah	[X]	[ ]	[ ]
Kemudahan Transportasi	[X]	[ ]	[ ]
Kemudahan Rekreasi	[ ]	[X]	[ ]
Keamanan thd Kejahatan	[ ]	[X]	[ ]
Keamanan thd Kebakaran	[ ]	[X]	[ ]
Keamanan thd thd Bencana Alam	[ ]	[X]	[ ]

KAWASAN

Penggunaan Tanah Saat Ini		
Perumahan	:	35 %
Prasarana	:	5 %
Industri	:	40 %
Perkantoran	:	0 %
Pertokoan	:	5 %
Taman	:	0 %
Kosong	:	15 %

Perubahan Tata Guna Tanah YAD	
Sangat Mungkin	[ ]
Kecil Kemungkinan	[X]
Tak Mungkin	[ ]
Sedang Berlangsung	[ ]

Mayoritas Data Hunian Rumah	
Pemilikan	[X]
Penyewaan	[ ]
Instansi	[ ]
Kosong	[ ]

LOKASI SITE

FASILITAS LINGKUNGAN

Jaringan Listrik	[X]	Jln. Masuk (depan obyek)	: 8	m
Jaringan Air Bersih	[X]	Jln. Lingkungan	: 4-12	m
Jaringan Telepon	[X]	Drainage	: 0,5	m
Jaringan Gas	[ ]	Trotoar	: Tidak Ada	
Penampungan Sampah	[X]	Lampu Jalan	: Ada	

Kondisi / Material Jalan : Terawat/ Beton
Bangunan Penunjuk Lokasi : Masjid Jami' Baiturrahman
PT Hangnam Sejahtera Indonesia

GAMBARAN UMUM SITE

Topografi	: Datar	
Jenis Tanah	: Matang	
Penghijauan	: Cukup	
Penataan Lingkungan	: Cukup	
Pembuangan Air/Induk	: Ada	
Resiko Banjir	: Tidak ada	
Tinggi Tanah Thd. Jalan	: 0,20	meter
Tusuk Sate	: Tidak ada	
Sal. Listrik Teg Tinggi	: Ada	
Jarak Properti dgn SUTET	: Disebelah Properti	
GSB	: -	meter
KDB	: -	%
KLB	: -	

Sertifikat 1

Sertifikat & Nomor	: **SHM No. 209**	No. GS/SU	: GS No. 9314/1981
Atas Nama Pemegang Hak	: **SOETANTO**	Tgl. GS/SU	: 7 Juli 1981
Tanggal Penerbitan Sertipikat	: 9 Juli 1981	Luas Tanah	: 1.120,0 m²
		Luas Tanah Terkena Rencana	: 0,00 m²
		Luas Tanah Yang Dinilai	: **1.120,0** m²
Tanggal Berakhir Sertifikat	: -	Letak Tanah	: Tengah

Sertifikat 2

Sertifikat & Nomor	: **SHM No. 151**	No. GS/SU	: GS No. 3401/1980
Atas Nama Pemegang Hak	: **WIDODO**	Tgl. GS/SU	: 12 Mei 1980
Tanggal Penerbitan Sertipikat	: 28 Mei 1980	Luas Tanah	: 6.500,0 m²
		Luas Tanah Terkena Rencana	: 0,00 m²
		Luas Tanah Yang Dinilai	: **6.500,0** m²
Tanggal Berakhir Sertifikat	: -	Letak Tanah	: Tengah

Sertifikat 3

Sertifikat & Nomor	: **SHM No. 152**	No. GS/SU	: GS No. 3402/1980
Atas Nama Pemegang Hak	: **SOETANTO**	Tgl. GS/SU	: 12 Mei 1980
Tanggal Penerbitan Sertipikat	: 28 Mei 1980	Luas Tanah	: 9.500,0 m²
		Luas Tanah Terkena Rencana	: 0,00 m²
		Luas Tanah Yang Dinilai	: **9.500,0** m²
Tanggal Berakhir Sertifikat	: -	Letak Tanah	: Tengah

Sertifikat 4

Sertifikat & Nomor Untuk penilaian	: **SHM No. 134**	No. GS/SU	: GS No. 5666/1979
Atas Nama Pemegang Hak	: **WIDODO**	Tgl. GS/SU	: 20 Desember 1979
Tanggal Penerbitan Sertipikat	: 7 Januari 1980	Luas Tanah	: 5.000,0 m²
		Luas Tanah Terkena Rencana	: 0,00 m²
		Luas Tanah Yang Dinilai	: **5.000,0** m²
Tanggal Berakhir Sertifikat	: -	Letak Tanah	: Tengah

Sertifikat 5

Sertifikat & Nomor	: **SHM No. 189**	No. GS/SU	: GS No. 7438/1981
Atas Nama Pemegang Hak	: **SOETANTO**	Tgl. GS/SU	: 19 Mei 1981
Tanggal Penerbitan Sertipikat	: 26 Mei 1981	Luas Tanah	: 485,0 m²
		Luas Tanah Terkena Rencana	: 0,00 m²
		Luas Tanah Yang Dinilai	: **485,0** m²
Tanggal Berakhir Sertifikat	: -	Letak Tanah	: Tengah
		Luas Total Tanah	: **22.605 m²**

Hubungan pemilik properti dengan calon debitur : Milik sendiri

KESIMPULAN NILAI PASAR TANAH

- Nilai Pasar : **Rp58.321.000.000**

Catatan Penilai :

1. Disebelah Barat Daya properti terdapat SUTET.
2. Pada saat inspeksi, properti digunakan sebagai workshop PT. Total Bangun Persada, Tbk.
3. Pada saat inspeksi, diatas aset terdapat bangunan workshop dan kantor. Berdasarkan kebutuhan pemberi tugas sesuai dengan proposal penawaran No. RSR.W/P-A/060917.06A tanggal 6 September 2017, kami hanya melakukan penilaian tanah saja.
4. Pada saat inspeksi, diatas aset terdapat perkerasan beton bertulang. Berdasarkan keterangan Bpk. Dominicius B. Budiarto, Perkerasan tersebut dibuat oleh PT. Total Bangun Persada, Tbk dan tidak kami nilai.

PERHITUNGAN NILAI PASAR TANAH
DENGAN METODE PERBANDINGAN DATA PASAR

Penilai dan Pelaksana Inspeksi	:	**Muhammad Hidayat**
Tanggal Inspeksi	:	**11 September 2017**
Nama Klien	:	**PT TOTAL BANGUN PERSADA TBK**
Lokasi	:	**Jalan Mercedes Benz No. 200** **Desa Cicadas, Kecamatan Gunung Putri** **Kabupaten Bogor - Provinsi Jawa Barat**

	URAIAN	OBYEK PENILAIAN	DATA 1	DATA 2	DATA 3
01	Jenis Properti	Tanah kosong	Pabrik	Tanah kosong	Tanah kosong
02	Alamat	Jalan Mercedes Benz No. 200 RT. 001 RW 003 Desa Cicadas, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor - Provinsi Jawa Barat	Jalan Mercedes Benz No. 288,, Kel. Cicadas, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Propinsi Jawa Barat (Pabrik teh sariwangi)	Jalan Mercedes Benz, Cicadas, Kab. Bogor	Jalan Raya Narogong KM 23, Gunung Putri, Kab. Bogor (dpn Pengendali satelit Telkom)
03	Jarak dengan Properti		1800 meter	1100 meter	1900 meter
04	Sumber Data		Ibu Layla	Bpk. Toto	Bapak David
05	Telepon		081224581118	081281213456	08787755 5607
06	Keterangan		Agen Properti	Agen Properti	Agen Properti
07	Penawaran/Transaksi		Rp115.000.000.000	Rp9.450.000.000	Rp42.000.000.000
08	Waktu Penawaran/Transaksi		27 September 2016	27 September 2016	27 September 2016
09	Discount		5%	10%	5%
SPESIFIKASI DATA					
01	Dokumen Tanah	SHM No. 209	HGB	HM	HGB
02	Luas Tanah (m^2)	22605,00	38875,00	2700,00	14000,00
03	Bentuk Tanah	Ngantong	Beraturan	Ngantong	Beraturan
04	Lebar Depan, Frontage (m)	8	300	20	95
05	Lebar Jalan (m)	8	8	8	10
06	Letak Tanah	Tengah	Tengah	Tengah	Hoek
07	Kondisi Tanah	Matang	Matang	Darat	Matang
08	Peruntukan	Industri	Industri	Industri	Industri
09	Kontur Tanah/Topograpi	Datar	Datar	Datar	Datar
10	Luas Bangunan (m^2)	0,00	20000,00	0,00	0,00
11	Indikasi Nilai Properti		Rp109.250.000.000	Rp8.505.000.000	Rp39.900.000.000
12	Harga Bangunan Baru/m^2		Rp2.852.840	Rp0	Rp0
13	Indikasi Nilai Pasar Bang/m^2		Rp995.641	Rp0	Rp0
14	Indikasi Nilai Pasar Bangunan		Rp19.912.823.200	Rp0	Rp0
15	Indikasi Nilai Tanah		Rp89.337.176.800	Rp8.505.000.000	Rp39.900.000.000
	Indikasi Nilai Tanah / m^2		**Rp2.298.000**	**Rp3.150.000**	**Rp2.850.000**
PENYESUAIAN					
01	Waktu		0,00%	0,00%	0,00%
02	Lokasi		5,00%	-5,00%	-5,00%
03	Luas		7,20%	-8,81%	-3,81%
04	Lebar Jalan		0,00%	0,00%	-2,50%
05	Bentuk Tanah		-3,00%	0,00%	-3,00%
06	Peruntukan		0,00%	0,00%	0,00%
07	Surat Tanah		2,00%	0,00%	2,00%
08	Elevasi		0,00%	-0,62%	0,00%
09	-		0,00%	0,00%	0,00%
	Total Adjustment		**11,2%**	**-14,4%**	**-12,3%**
	Total Absolute Adjustment		**17,2%**	**14,4%**	**16,3%**
	Nilai Indikasi		**Rp2.555.319**	**Rp2.695.624**	**Rp2.499.260**

PEMBEBANAN

Data Pembanding	Bobot	Market Value
Data #1	32,8%	Rp838.306
Data #2	34,0%	Rp916.299
Data #3	33,2%	Rp829.794
Nilai Indikasi	**100%**	**Rp2.584.399**
Dibulatkan		**Rp2.580.000**

Catatan :

LAMPIRAN - LAMPIRAN

- Foto
- Gambar Situasi Tanah
- Peta Lokasi
- Asumsi dan Pendekatan

LAMPIRAN FOTO PROPERTI	Nama Klien	: PT TOTAL BANGUN PERSADA TBK
	Alamat Properti	: Jalan Mercedes Benz No. 200 Desa Cicadas, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor - Provinsi Jawa Barat

Tampak Jalan Marcedes Benz
(Properti Di Sebelah Kiri)

Tampak Depan Aset

Tampak Aset

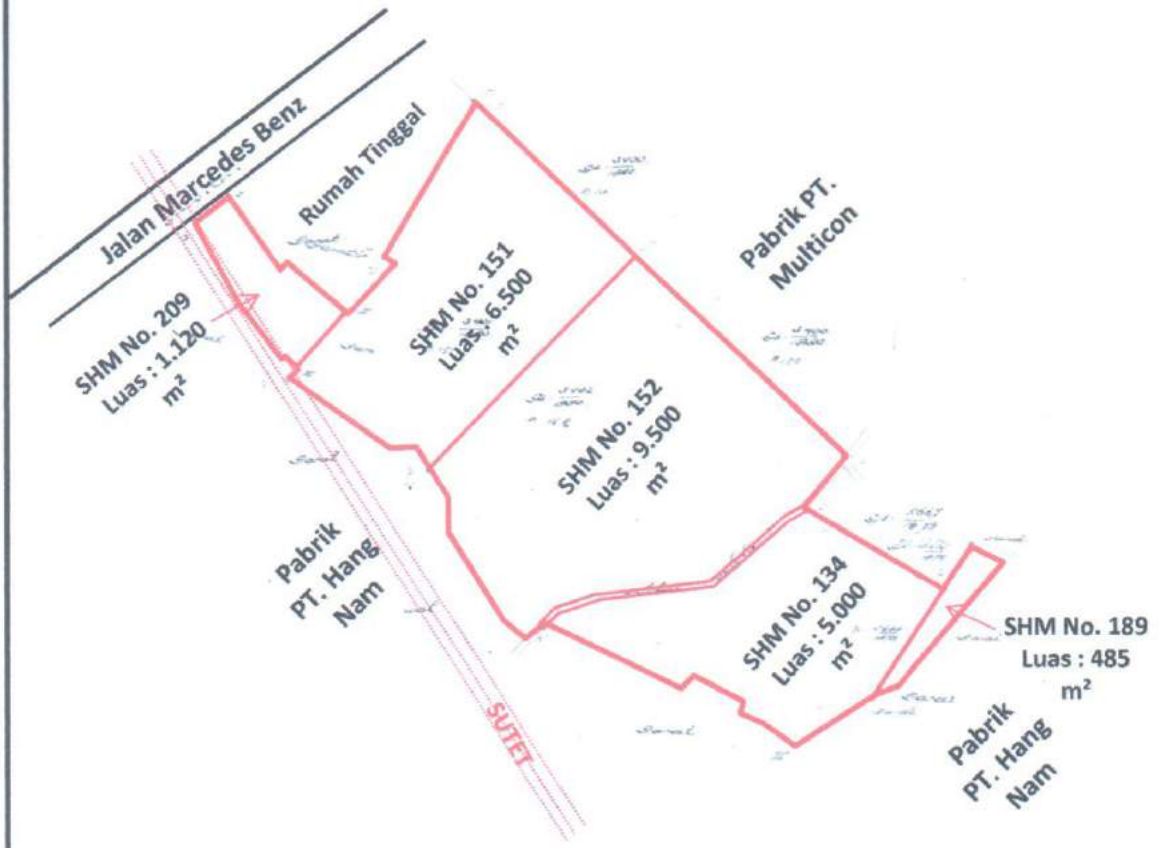
Tampak Aset

Tampak Aset

Tampak Aset

LAMPIRAN GAMBAR SITUASI TANAH-BANGUNAN	Nama Klien : PT TOTAL BANGUN PERSADA TBK Alamat Obyek : Jalan Mercedes Benz No. 200 Desa Cicadas, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor - Provinsi Jawa Barat

GAMBAR DENAH TANAH



LAMPIRAN PETA LOKASI	Nama Klien : PT TOTAL BANGUN PERSADA TBK Alamat Obyek : Jalan Mercedes Benz No. 200 Desa Cicadas, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor - Provinsi Jawa Barat

A. ASUMSI DAN ASUMSI KHUSUS

Asumsi

- Dalam penilaian ini kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai yang diatur di dalam SPI Edisi VI-2015

Asumsi Khusus

-

B. SYARAT PEMBATAS

1. Properti yang tercakup dalam penilaian ini dianggap berada di bawah kepemilikan yang sah secara hukum.
2. Semua tuntutan gugatan sengketa dan hipotik yang masih berjalan, jika ada dapat diabaikan dan properti yang dinilai seolah-olah bersih di bawah tanggung jawab pemilik.
3. Penilaian ini berdasarkan daftar aset yang kami terima dari pihak pemberi tugas.
4. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
5. Penilai tidak melakukan peyelidikan terhadap obyek/ aset yang ditunjukan pada saat peninjauan oleh pendamping maupun pemberi tugas, apabila terdapat perbedaan lokasi tidak dan bukan merupakan tanggung jawab KJPP RSR.
6. Penilai tidak melakukan pengecekan legalitas karena profesi penilai bukan konsultan dibidang hukum, kami asumsikan bahwa surat-surat yang berhubungan dengan properti ini adalah baik, dapat diperjualbelikan, dan bebas dari sengketa atau ikatan-ikatan lainnya.
7. Penilai tidak melakukan penyelidikan dan juga tidak merupakan tanggung jawab penilai jika ada persoalan-persoalan yang berhubungan dengan hak milik atau utang/kerugian atas properti yang dinilai.
8. Sebatas yang diketahui oleh penilai, setiap data dan fakta yang dikemukakan dalam laporan ini adalah benar dan teliti.
9. Nilai yang dilaporkan dinyatakan dalam rupiah yang didasari pemahaman bahwa pasar properti dimaksud dalam mata uang Rupiah. Untuk itu penggunaan mata uang selain Rupiah dinyatakan tidak berlaku;
10. KJPP RSR, dimana dalam hal ini penilai maupun segenap karyawannya tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap kekayaan yang dinilai dan fee profesional atas penilaian ini sama sekali tidak tergantung besarnya nilai yang dilaporkan.
11. Penilaian ini telah dilakukan sesuai dengan Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal Nomor VIII.C.4.
12. Standar penilaian dalam laporan penilaian ini merupakan standar yang berlaku dalam Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti Di Pasar Modal Nomor VIII.C.4.
13. Pihak manapun tidak mempunyai hak untuk mengumumkan ataupun mempergunakan laporan ini dan untuk apapun tanpa persetujuan dari pemilik laporan.
14. Laporan penilaian ini dianggap berlaku apabila terdapat cap atau stempel RSR dan ditandatangani oleh penilai berijin yang tertera namanya di atas.
15. Laporan penilaian ini tidak dapat digunakan untuk kepentingan selain yang disebutkan dalam tujuan penilaian.
16. Kami tidak merekomendasikan laporan ini digunakan untuk tujuan lainnya, karena tujuan penilaian akan menentukan dasar penilaian dan jenis nilai.
17. Data dan informasi yang diperoleh bersumber dari atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
18. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian
19. Penilai bertanggung jawab atas Laporan Penilaian, serta Kesimpulan Nilai Akhir.
20. Laporan penilaian ini bersifat terbuka untuk publik
21. Laporan penilaian ini bersifat non-disclaimer opinion.

C. DASAR PENILAIAN & DEFINISI NILAI

Sesuai dengan tujuan penilaian, dalam penilaian ini digunakan dasar penilaian **"Nilai Pasar".**

Nilai Pasar adalah didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil 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, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. (SPI 101 – butir 3.1)

D. PENDEKATAN DAN METODE PENILAIAN

Pendekatan Penilaian adalah suatu cara untuk memperkirakan nilai dengan menggunakan salah satu atau lebih Metode Penilaian. Terdapat beberapa metode yang lazim digunakan dalam penilaian suatu properti/aset. Metodologi yang umum digunakan dalam penilaian ini sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia Edisi VI-2015 dan Pedoman Penilaian dan Peraturan Bapepam VIII.C.4, dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Pendekatan Pasar *(Market Approach)*

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran.

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempartimbangkan harga yang baru saja terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (listed) dari aset aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi itu perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan dasar nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi aspek hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan dan yang dinilai.

2. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan Pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas dimasa yang akan datang ke nilai kini. Pendekatan ini mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan aset selama masa manfaatnya dan menghitung nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi merupakan konversi pendapatan menjadi sejumlah modal dengan menggunakan tingkat diskonto yang sesuai. Arus kas dapat diperoleh dari pendapatan suatu kontrak atau beberapa kontrak atau bukan dari kontrak, misalnya keuntungan yang diantisipasi akan diperoleh dari penggunaan atau kepemilikan suatu aset.

Metode yang termasuk dalam Pendekatan Pendapatan meliputi : (i) Kapitalisasi Pendapatan, dimana semua resiko atau tingkat kapitalisasi keseluruhan diterapkan pada suatu pendapatan periode tunggal; (ii) - Arus Kas Terdiskonto *(Discounted Cash Flow - DCF)*, dimana tingkat diskonto yang diterapkan pada serangkaian arus kas untuk periode yang akan datang yang didiskonto ke nilai kini *(present value)*; (iii) Berbagai model opsi harga.

3. 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 bahwa harga yang akan dibayarkan 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, ketidak-nyamanan, resiko 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 dengan aset alternatif, tergantung pada dasar nilai yang digunakan, waktu penilaian dan peruntukan tanahnya.

4. Pemilihan Pendekatan Penilaian

Sesuai KETENTUAN UMUM butir 10.d.1 dalam PERATURAN BAPEPAM VIII.C.4, Penilai dapat menggunakan satu Pendekatan Penilaian dalam hal melakukan penilaian Tanah Kosong. Untuk penilaian ini kami menggunakan Pendekatan Pasar *(Market Approach)* dengan Metode Perbandingan Data Pasar. Metode ini adalah yang paling tepat untuk digunakan mengingat karakteristik dari aset tersebut dimana tersedia data pasar yang memadai, sebanding dan sepadan dengan properti yang dinilai untuk dijadikan sebagai pembanding.