



**LAPORAN PENILAIAN ASET**  
**MILIK**  
**PT WASKITA KARYA (PERSERO) Tbk.**  
DISIAPKAN UNTUK KEPENTINGAN  
**PT WASKITA BETON PRECAST**  
TERLETAK DI :  
JALAN RAYA SADANG SUBANG KM. 15  
DESA CIBATU, KECAMATAN CIBATU  
KABUPATEN PURWAKARTA  
PROPINSI JAWA BARAT



Registered Public Appraisers  
**KJPP Toha - Okky - Heru & Rekan**  
Professional Appraisers & Financial Consultants  
Property & Business Valuation  
Penilaian Properti & Bisnis

GRAHA PIESTA, 2<sup>nd</sup> Floor Jl. Warung Buncit Raya No. 12, Warung Jati Barat, Jakarta Selatan 12550, INDONESIA  
Phone : (62-21) 7884 0777 (Hunting), Fax : (62-21) 781 3680, 781 3681  
Email : kjpptoha@piestaconsulting.com, general@piesta.co.id, Website : www.piestaconsulting.com

Wilayah Kerja : Seluruh Indonesia  
Cabang : Surabaya, Medan, Bandung, Pekanbaru  
Perwakilan : Semarang

**HENRY BUTCHER**  
INDUSTRIAL ASSET DISPOSAL & VALUATION

Nomor : **132** /DIR/WBP/2015

Jakarta, 19 Juni 2015

Kepada Yth,  
**KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN**  
Jl. Warung Buncit Raya No. 12,  
Warung Jati Barat  
Jakarta Selatan – 12550

**u.p. : Ir. Okky Danuza, M.Sc., MAPPI (Cert)**

Perihal : Surat Pernyataan Atas Laporan Penilaian Aset  
**PT WASKITA BETON PRECAST**

Dengan hormat,

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja No. 014/SPK/KJPP-TA/KP/II/2015 tanggal 4 Pebruari 2015, perihal penilaian aset **PT WASKITA BETON PRECAST** dengan rincian objek Penilaian **Pabrik Beton Pracetak (Precast) - Purwakarta, Jawa Barat** meliputi tanah, bangunan pabrik beton pracetak (precast) dan sarana pelengkap lainnya, serta mesin dan peralatan, dengan luas keseluruhan kurang lebih 10.996 meterpersegi yang berdiri di atas sebidang tanah dengan luas yang berdasarkan dokumen kepemilikan kurang lebih 70.099 meterpersegi, terdiri dari 1 (satu) dokumen Sertipikat Hak Guna Bangunan. Aset tersebut terletak di Jalan Raya Sadang Subang Km. 15 Desa Cibatu, Kecamatan Cibatu, Kabupaten Purwakarta, Propinsi Jawa Barat.

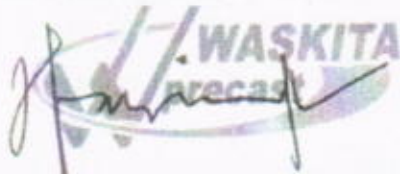
Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka berikut ini adalah pernyataan kami atas dikeluarkannya Laporan Penilaian tersebut :

1. Bahwa aset tersebut adalah benar sesuai dengan ruang lingkup objek penilaian dalam surat perjanjian kerja termasuk namun tidak terbatas pada lokasi, daftar jumlah unit, luas dan spesifikasi aset yang tertera dalam laporan penilaian tersebut di atas.
2. Bahwa seluruh dokumen atau data penting, pernyataan dan keterangan baik dalam bentuk asli, foto kopi, turunan dan/atau salinan berikut lisan maupun tulisan yang diberikan oleh **PT WASKITA BETON PRECAST** kepada **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN** yang kemudian dituangkan dalam bentuk Laporan Penilaian Aset ini adalah benar – benar berasal dari **PT WASKITA BETON PRECAST** akurat, lengkap, dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya serta tidak mengalami perubahan lagi sampai dengan tanggal dikeluarkannya laporan tersebut.
3. Bahwa seluruh dokumen, data atau informasi penting terkait dengan penilaian ini sudah kami sampaikan seluruhnya.

4. Bahwa atas isi dan segala sesuatu yang terdapat dalam Laporan Penilaian tersebut maka **PT WASKITA BETON PRECAST** memberikan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN** terhadap pihak manapun, apabila hal itu diakibatkan oleh kesalahan penyampaian informasi atas dokumen – dokumen, pernyataan – pernyataan, dan keterangan – keterangan baik dalam bentuk asli, foto kopi, turunan dan/atau salinan berikut lisan maupun tulisan yang berasal dari kami (**PT WASKITA BETON PRECAST**).

Demikian pernyataan dari kami, atas dikeluarkannya Laporan Penilaian asset **PT WASKITA BETON PRECAST** oleh **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN**.

Direktur Keuangan & SDM,



**WASKITA**  
precast

HARIS GUNAWAN, SE, MBA *Gun*

**Tembusan Yth. :**

**1. Direksi**



Registered Public Appraisers  
**KJPP Toha - Okky - Heru & Rekan**  
Professional Appraisers & Financial Consultants  
Property & Business Valuation  
Penilaian Properti & Bisnis

Jakarta, 22 Juni 2015

No. File : 066A/LP/TOHA-PST/XXVI  
Perihal : Penilaian Aset

Kepada Yth.  
**PT WASKITA BETON PRECAST**  
Gedung Graha Dirgantara Lt. 2  
Jalan Protokol Halim Perdana Kusuma No. 8  
Jakarta Timur 13340

u.p. : Bapak Haris Gunawan  
Direktur

Dengan hormat,

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja No. 014/SPK/KJPP-TA/KP/II/2015 tanggal 24 Pebruari 2015, tentang Pekerjaan Konsultan untuk Jasa Penilaian Aset dan Surat No. 149/DIR/WBP/2015 tanggal 3 Juni 2015, Perihal Perubahan Tanggal Penilaian dan Susunan Laporan Penilaian untuk itu kami telah melakukan inspeksi ke lokasi aset yang dimaksud dalam rangka penilaian terhadap aset tersebut, sesuai dengan dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan, dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Pemberi Tugas.

Adapun aset yang dimaksud sebagai objek penilaian adalah sebagai berikut:

#### **Pabrik Beton Pracetak (Precast) - Purwakarta, Jawa Barat**

Meliputi tanah, bangunan pabrik beton pracetak (*precast*) dan sarana pelengkap lainnya, serta mesin dan peralatan, dengan luas keseluruhan kurang lebih 10.996 meterpersegi yang berdiri di atas sebidang tanah dengan luas yang berdasarkan dokumen kepemilikan kurang lebih 70.099 meterpersegi, terdiri dari 1 (satu) dokumen Sertipikat Hak Guna Bangunan. Aset tersebut terletak di Jalan Raya Sadang Subang Km. 15 Desa Cibatu, Kecamatan Cibatu, Kabupaten Purwakarta, Propinsi Jawa Barat.

#### **MAKSUD DAN TUJUAN**

Tujuan penilaian ini adalah untuk kepentingan Internal Manajemen dalam rangka Setoran Modal dengan dasar Nilai Pasar dari aset yang dinilai pada tanggal penilaian, dan oleh karenanya tidak direkomendasikan untuk penggunaan lainnya.

Penilaian ini dilaksanakan tidak untuk kepentingan Pasar Modal. Oleh karena itu, dalam penilaian ini tidak harus memenuhi ketentuan-ketentuan Peraturan Bapepam dan LK VIII. C.4, tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.

No. Proyek: 014/SPK/KJPP-TA/KP/II/2015

PT WASKITA BETON PRECAST

1



Registered Public Appraisers  
**KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan**  
Professional Appraisers & Financial Consultants  
Property & Business Valuation  
Penilaian Properti & Bisnis

## TANGGAL PENILAIAN

Penilaian dilakukan berdasarkan atas Nilai Pasar dengan tanggal penilaian 29 Mei 2015 dan inspeksi lapangan dilaksanakan pada tanggal 18 Maret s/d 19 Maret 2015. Penulisan dan analisa dalam laporan ini berdasarkan tanggal penilaian dan pengamatan pada tanggal inspeksi.

## IDENTITAS PEMBERI TUGAS

Pemberi Tugas : PT Waskita Beton Precast  
Bidang Usaha : Produksi Beton Pracetak  
Alamat Kantor : Gedung Graha Dirgantara, Lantai 2  
Jalan Protokol Halim Perdana Kusuma No. 8  
Jakarta Timur 13340  
No. Telepon : 021-2983820-23  
No. Faksimili : 021- 2983825  
Alamat Email : [wkprecast@waskita.co.id](mailto:wkprecast@waskita.co.id)

## PROFIL OBJEK PENILAIAN

Objek penilaian berupa pabrik beton pracetak (*precast*) meliputi tanah, bangunan, dan sarana pelengkap lainnya, mesin dan peralatan, yang berlokasi di Jalan Raya Sadang Subang Km. 15, Desa Cibatu, Kecamatan Cibatu, Kabupaten Purwakarta, Propinsi Jawa Barat.

Di atas tanah tersebut terdapat bangunan pabrik dan kantor dalam kondisi terawat. Pada sisi timur (kanan) aset terdapat tanah kosong, rumah penduduk sisi utara (belakang) aset terdapat pemakaman warga, sisi barat (kiri) aset terdapat sungai, sawah dan pabrik pakan ternak Confeed dan sisi selatan (depan) aset terdapat Jalan Raya Sadang Subang. Bangunan tersebut dikelilingi pagar panel beton dan baja untuk frontage.

Pada saat dilakukan inspeksi lapangan, objek dalam kondisi terawat dan digunakan sebagai pabrik beton pracetak (*precast*).

Kondisi fisik tanah yang dinilai berupa tanah darat dengan topografi datar. Ketinggian tanah kurang lebih sama dengan jalan dan bentuk tanah tidak beraturan (mengantung) dengan frontage kurang lebih 20 meter. Berdasarkan pengamatan lapangan dan menurut informasi penduduk sekitar, tanah ini belum pernah mengalami banjir.

Realisasi pembangunan atas objek ini telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota yang ditetapkan dan sarana infrastruktur listrik, telepon dan instalasi air bersih, telah tersedia.



Registered Public Appraisers  
**KJPP Toha - Okky - Heru & Rekan**  
Professional Appraisers & Financial Consultants  
Property & Business Valuation  
Penilaian Properti & Bisnis

## KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN

Bahwa tidak ada kejadian penting (*subsequent events*) yang terjadi setelah tanggal penilaian yang mengakibatkan perubahan terhadap properti yang dinilai, baik dalam jumlah, kondisi serta lingkungan sekitarnya.

## INDEPENDENSI PENILAI

Dalam mempersiapkan Laporan Penilaian Aset ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, PT WASKITA BETON PRECAST dan pihak-pihak yang terkait dengan perusahaan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Penilaian aset ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran nilai yang dihasilkan dari proses analisis penilaian ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai dengan yang tercantum pada surat penugasan.

## RUANG LINGKUP DAN PROSES PENILAIAN

Proses penilaian merupakan tahapan-tahapan penentuan properti yang didasarkan pada tujuan untuk memahami permasalahan, merencanakan hal-hal yang perlu dilakukan dalam rangka pemecahan masalah tersebut, mendapatkan data-data, mengklasifikasikan data, menganalisis selanjutnya menghasilkan opini nilai. Tahapan-tahapan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Identifikasi Permasalahan
2. Analisis Pendahuluan
3. Inspeksi Lapangan
4. Pengumpulan Data dan Analisis
5. Penerapan Metode Penilaian
6. Rekonsiliasi Nilai
7. Kesimpulan Nilai dan Laporan Penilaian

## INFORMASI YANG DIGUNAKAN DALAM ANALISIS

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

1. Daftar aset PT WASKITA BETON PRECAST
2. Informasi mengenai Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Purwakarta
3. Wawancara dengan berbagai pihak yang berkepentingan atau departemen di dalam perusahaan
4. Sertipikat tanah

## DATA / DOKUMEN YANG DITERIMA

Data/dokumen berupa fotokopi yang kami terima dari pemberi tugas/perusahaan (pemilik aset yang dinilai) sebagai berikut :

1. Sertipikat Kepemilikan Tanah
2. PBB 2014
3. Izin Mendirikan Bangunan
4. Layout Bangunan
5. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah

## DOKUMEN KEPEMILIKAN TANAH DAN PERATURAN TATA KOTA

Berdasarkan informasi dan dokumen yang kami terima, data kepemilikan atas tanah objek ini adalah sebagai berikut :

| Dokumen Kepemilikan | Pemegang Hak                    | Tanggal         |                 | Surat Ukur      | Luas (M <sup>2</sup> ) |
|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|
|                     |                                 | Penerbitan      | Berakhir        |                 |                        |
| - SHGB No. 00032    | PT Waskita Karya (Persero) Tbk. | 22 Januari 2015 | 16 Januari 2045 | 11/Ciabatu/2015 | 70.099                 |
| TOTAL               |                                 |                 |                 |                 | 70.099                 |

Surat Izin Mendirikan Bangunan untuk properti tersebut adalah Surat Keputusan Bupati Purwakarta No. 503/Kep.421-BPMPTSP/2013 tanggal 31 Mei 2013, tentang Pemberian Izin Lokasi untuk keperluan pembangunan industri beton pracetak seluas ± 70.000 m<sup>2</sup> yang tata bangunannya berkarakter Purwakarta terletak di Desa Ciabatu, Kecamatan Cibatu, Kabupaten Purwakarta kepada PT Waskita Karya (Persero), Tbk.

Surat Izin Mendirikan Bangunan untuk properti tersebut adalah Surat Izin Bupati Purwakarta No. 503/IMB.490-BPMPTSP/2014 tanggal 27 Agustus 2014, tentang Izin Mendirikan Bangunan di Jalan Raya Sadang Subang Km. 15, Desa Ciabatu, Kec. Cibatu, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat.



Registered Public Appraisers  
**KJPP Toha - Okky - Heru & Rekan**  
Professional Appraisers & Financial Consultants  
Property & Business Valuation  
Penilaian Properti & Bisnis

Berdasarkan inspeksi di lapangan, aset yang dinilai telah memenuhi ketentuan dari Peraturan Tata Kota sebagai Kawasan Industri.

Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Kabupaten Purwakarta, lokasi aset yang dinilai mempunyai ketentuan sebagai berikut:

- Peruntukan Lahan = Kawasan Industri
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) = 60%
- Garis Sempadan Bangunan (GSB) = 15 m dari as jalan
- Garis Sempadan Pagar (GSP) = 8 m dari as Jalan

### DEFINISI NILAI PASAR (MARKET VALUE)

Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.

Konsep Nilai Pasar tidak harus tergantung pada transaksi sebenarnya yang terjadi pada tanggal penilaian. Nilai Pasar lebih merupakan perkiraan atas harga yang mungkin terjadi dalam penjualan pada tanggal penilaian sesuai dengan persyaratan definisi Nilai Pasar. Nilai Pasar merupakan representasi atas harga yang disepakati pembeli dan penjual pada waktu itu sesuai definisi Nilai Pasar, yang sebelumnya masing-masing telah mempunyai cukup waktu untuk menguji kemungkinan dan kesempatan lain serta menyadari bahwa kemungkinan akan diperlukan waktu untuk menyiapkan kontrak formal dan dokumentasi lainnya.

### PENDEKATAN PENILAIAN YANG DIGUNAKAN

Pendekatan penilaian yang digunakan dalam penilaian ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

| PENDEKATAN         | METODE YANG DIGUNAKAN                                 |
|--------------------|---|
| - Pendekatan Biaya | - Tanah : Perbandingan Data Pasar                     |
|                    | - Bangunan : Biaya Pengganti Terdepresiasi            |
|                    | - Sarana Pelengkap : Biaya Pengganti Terdepresiasi    |
|                    | - Mesin dan Peralatan : Biaya Pengganti Terdepresiasi |



## KESIMPULAN NILAI

Laporan Penilaian ini disusun dan dikeluarkan berdasarkan beberapa asumsi atas semua dokumen, pernyataan dan keterangan baik lisan maupun tulisan, berikut dokumen dalam bentuk fotokopi, turunan dan/atau salinan yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang dari pihak pemberi tugas atau pihak ketiga kepada kami untuk tujuan pekerjaan penilaian ini adalah benar, akurat, lengkap, dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta didukung oleh kemampuan, keahlian, data-data statistik dan data lainnya yang berhubungan dengan laporan penilaian ini yang kami miliki. Oleh sebab itu kami tidak bertanggung jawab jika data/ informasi tersebut yang diberikan kepada kami tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, sehingga hasil penilaian yang dihasilkan menjadi tidak valid/ tidak akurat dan oleh karenanya harus dilakukan penilaian ulang.

Penilaian ini bergantung pada hal-hal sebagai berikut :

1. Aset dimaksud dilengkapi dengan dokumen yang berlaku dan sah secara hukum, dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga selain yang dikemukakan dalam laporan ini. Aset yang dinilai seolah-olah bebas dan bersih dibawah tanggung jawab (milik) pemberi tugas.
2. Aset dimaksud tetap dikelola dan dirawat secara wajar selama masa pemakaian.
3. Aset dimaksud tidak terjadi perubahan kondisi fisik secara signifikan dan/atau tidak terjadi penyerobotan oleh pihak lain selama pemakaian.
4. Nilai Aset dimaksud dianggap dimiliki dengan cara dibeli secara tunai sehingga cara pembelian dan progres pembayaran / cicilan angsuran yang masih tersisa saat ini tidak mempengaruhi nilai yang kami rekomendasikan.
5. Asumsi-asumsi dan Syarat-syarat Pembatasan Umum, kondisi, komentar, dan detail yang tertulis di dalam laporan ini.

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI), dan dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan serta mengamati kondisi pasar makro perekonomian Indonesia yang ada, maka kami berpendapat sesuai dengan asumsi-asumsi, metode penilaian, syarat-syarat dan/atau pembatasan-pembatasan tertentu, serta kami mengasumsikan bahwa semua data dan informasi yang kami terima adalah benar dan akurat, bahwa nilai aset tersebut pada tanggal penilaian, adalah sebagai berikut :



Registered Public Appraisers  
**KJPP Toha- Okky- Heru & Rekan**  
Professional Appraisers & Financial Consultants  
Property & Business Valuation  
Penilaian Properti & Bisnis

Nilai Pasar :

Rp 82.484.000.000,-

(DELAPAN PULUH DUA MILYAR EMPAT RATUS DELAPAN PULUH EMPAT JUTA  
RUPIAH)

Nilai tersebut merupakan nilai dari aset yang dijelaskan dalam laporan ini oleh karenanya harus dianggap sebagai kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari batasan-batasan yang terdapat dalam Laporan ini.

Dalam situasi terjadinya gejolak pasar properti dan kondisi ekonomi global ini menyebabkan ketidakpastian pada pasar aset sehingga menyulitkan pengkajian nilai pasar. Kami menyarankan untuk menggunakan penilaian ini sebagai petunjuk saja dan segera dilakukan penilaian ulang jika gejolak pasar ini telah kembali normal.

Akhirnya sesuai dengan praktek standar yang biasa kami lakukan, maka kami menegaskan bahwa kami tidak menarik keuntungan dalam bentuk apapun, baik sekarang maupun dimasa yang akan datang atas aset yang dinilai atau dari pendapat nilai yang dikeluarkan. Kami mengingatkan bahwa laporan ini hanya merupakan salah satu bentuk informasi awal yang digunakan sebagai dasar kajian dalam mengambil keputusan, namun tidak mengikat dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar penentu suatu keputusan yang berakibat hukum. Laporan ini harus dibaca secara menyeluruh, bersifat rahasia dan hanya disampaikan kepada Pemberi Tugas sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak ketiga atas rujukan terhadap laporan ini, baik sebagian maupun keseluruhan dan tidak dibenarkan untuk menerbitkan duplikat dokumen maupun pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kami baik mengenai format cetak maupun konteks dimana akan dimunculkan/dipublikasikan.

Selanjutnya jika dikemudian hari ditemukan data-data baru yang menurut pandangan kami membutuhkan suatu perbaikan pada laporan ini, maka kami berhak untuk melakukan perubahan pada laporan penilaian ini.

Demikian penilaian aset ini, yang diberikan secara obyektif dan bebas dari konflik kepentingan dalam kapasitas kami sebagai Perusahaan Penilai. Atas kepercayaan yang telah diberikan kepada kami untuk melakukan penilaian aset ini kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,  
**KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN**

  
**Ir. Okky Danuza, M.Sc., MAPPI (Cert)**  
Pemimpin Rekan

Kualifikasi Profesional : Penilai Properti dan Bisnis  
Izin Penilai : PB-1.09.00080  
MAPPI : 93-S-00334



Registered Public Appraisers  
**KJPP Toha - Okky - Heru & Rekan**  
Professional Appraisers & Financial Consultants  
Property & Business Valuation  
Penilaian Properti & Bisnis

## DAFTAR ISI

|   | <i>Halaman</i> |
|---|----------------|
| <b>SURAT PENGANTAR</b>  | <b>1</b>       |
| <b>DAFTAR ISI</b>   | <b>8</b>       |
| <b>PERNYATAAN PENILAI</b>   | <b>9</b>       |
| <b>RINGKASAN NILAI</b>  | <b>11</b>      |
| <b>ASUMSI-ASUMSI DAN SYARAT-SYARAT PEMBatasan UMUM</b>                            | <b>12</b>      |
| <br>  |                |
| <b>I. PENDAHULUAN</b>   | <b>I - 1</b>   |
| I.1    Dasar Penugasan dan Ruang Lingkup Penilaian                                | I - 1          |
| I.2    Tujuan dan Tanggal Penilaian   | I - 1          |
| I.3    Kejadian Penting Setelah Tanggal Penilaian                                 | I - 1          |
| I.4    Independensi Penilai   | I - 1          |
| I.5    Ruang Lingkup dan Proses Penilaian   | I - 2          |
| I.6    Informasi yang Digunakan Dalam Analisis                                    | I - 2          |
| I.7    Pengertian dan Definisi  | I - 2          |
| I.8    Pendekatan dan Metode Penilaian  | I - 4          |
| I.9    Profil Objek Penilaian   | I - 5          |
| I.10   Data/Dokumen yang Diterima   | I - 6          |
| <br>  |                |
| <b>II. PENILAIAN PABRIK BETON PRACETAK (PRECAST) - PURWAKARTA, JAWA BARAT</b>     | <b>II - 1</b>  |
| II.1    Penjelasan Umum Aset  | II - 2         |
| II.1.1  Lokasi dan Identitas  | II - 2         |
| II.1.2  Fasilitas dan Keadaan Lingkungan  | II - 2         |
| II.1.3  Kondisi Fisik   | II - 3         |
| II.1.4  Dokumen Kepemilikan Tanah dan Peraturan Tata Kota                         | II - 4         |
| II.1.5  Komentar Pasar Properti   | II - 5         |
| II.1.6  Analisa Pemanfaatan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use</i> ) | II - 6         |
| II.1.7  Analisa Dampak Lingkungan   | II - 7         |
| II.2    Proses Penilaian  | II - 7         |
| II.2.1  Penilaian Tanah   | II - 8         |
| II.2.2  Penilaian Bangunan  | II - 9         |
| II.2.3  Penilaian Sarana Pelengkap Lainnya  | II - 28        |
| II.2.4  Penilaian Mesin dan Peralatan   | II - 33        |



## PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai penilai, maka kami yang bertanda tangan di bawah 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 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 dimaksud.
6. Penilai telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
7. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan properti dan/atau jenis industri yang dinilai.
8. Penilai telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut :
  - a. Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi Penilaian dan tanggal Penilaian);
  - b. Pengumpulan data dan wawancara;
  - c. Analisis data;
  - d. Estimasi nilai dengan menggunakan Pendekatan Penilaian;
  - e. Penulisan Laporan.
9. Penilai telah melakukan inspeksi lapangan yang merupakan obyek Penilaian.
10. 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.



11. 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).

Yang Melakukan Penilaian :

| No. | Nama  | Kualifikasi Profesional  | Tanda Tangan |
|-----|---|--|--------------|
| 1.  | <b>Ir. Okky Danuza, M.Sc., MAPPI (Cert)</b><br>Izin Penilai PB-1.09.00080<br>MAPPI 93-S-00334 | Penilai Publik (Properti dan Bisnis), Pemimpin Rekan, Penanggung Jawab, Reviewer |              |
| 2.  | <b>Rahmady Anindita, S.T., MAPPI (Cert)</b><br>Izin Penilai P-1.09.00101<br>MAPPI 01-S-01486  | Penilai Publik (Properti), Rekan, Supervisor dan Reviewer                        |              |
| 3.  | <b>Rd. Reza Firmanesa, S.T. MAPPI 11-A-03335</b>  | Quality Control I  |              |
| 4.  | <b>Selviana Rahayu, A.Md. MAPPI 11-A-03324</b>  | Quality Control II   |              |
| 5.  | <b>Dwi Erfinanto, S.T. MAPPI 06-P-01955</b>   | Pelaksana Inspeksi   |              |
| 6.  | <b>Bagus Aryo Hartantyo, S.T. MAPPI 12-A-03469</b>  | Pelaksana Inspeksi   |              |



**RINGKASAN NILAI  
PENILAIAN ASET PT WASKITA BETON PRECAST  
TANGGAL PENILAIAN : 29 MEI 2015**

**PABRIK BETON PRACETAK (PRECAST) - PURWAKARTA, JAWA BARAT**

| <b>NO</b> | <b>URAIAN</b>  | <b>NILAI PASAR<br/>(Rp)</b> |
|-----------|--|-----------------------------|
| <b>A.</b> | <b>TANAH (70.099 m<sup>2</sup>)</b>  | <b>33.670.000.000,-</b>     |
| <b>B.</b> | <b>BANGUNAN</b>  |                             |
| B.1       | Kantor (± 264 m <sup>2</sup> )   | 664.100.000,-               |
| B.2       | Laboratorium (± 64 m <sup>2</sup> )  | 161.000.000,-               |
| B.3       | Shelter Pracetak Nonputar dan Workshop Pembesian (± 3.706 m <sup>2</sup> ) | 8.760.000.000,-             |
| B.4       | Shelter Produksi Spun Pile (± 4.920 m <sup>2</sup> )                       | 14.538.600.000,-            |
| B.5       | Workshop Peralatan (± 1.080 m <sup>2</sup> )                               | 2.553.100.000,-             |
| B.6       | Gudang Peralatan (± 216 m <sup>2</sup> )                                   | 502.500.000,-               |
| B.7       | Mushollah (± 64 m <sup>2</sup> )   | 150.500.000,-               |
| B.8       | Gudang (± 160 m <sup>2</sup> )   | 372.200.000,-               |
| B.9       | Gudang BBM (± 60 m <sup>2</sup> )  | 88.200.000,-                |
| B.10      | Rumah Kompresor (± 60 m <sup>2</sup> )                                     | 117.600.000,-               |
| B.11      | Rumah Boiler (± 108 m <sup>2</sup> )                                       | 102.600.000,-               |
| B.12      | Ruang Genset (± 24 m <sup>2</sup> )  | 33.600.000,-                |
| B.13      | Gardu (± 72 m <sup>2</sup> )   | 141.100.000,-               |
| B.14      | Kantin (± 108 m <sup>2</sup> )   | 251.300.000,-               |
| B.15      | Pos Keamanan (± 17 m <sup>2</sup> )  | 32.300.000,-                |
| B.16      | Pos Jembatan Timbang (± 4 m <sup>2</sup> )                                 | 5.900.000,-                 |
| B.17      | Ruang Ganti dan Toilet (± 70 m <sup>2</sup> )                              | 137.200.000,-               |
|           | <b>SUB TOTAL B.</b>  | <b>28.611.800.000,-</b>     |
| <b>C.</b> | <b>SARANA PELENGKAP LAINNYA</b>  |                             |
| C.1       | Pagar  | 1.063.070.000,-             |
| C.2       | Perkerasan Halaman   | 1.204.210.000,-             |
| C.3       | Sumber Listrik   | 699.430.000,-               |
| C.4       | Telephone  | 750.000,-                   |
| C.5       | Saluran Air  | 730.080.000,-               |
| C.6       | Bak Limbah   | 32.830.000,-                |
| C.7       | Dinding Stock Material   | 103.180.000,-               |
| C.8       | Lampu Penerangan   | 110.400.000,-               |
| C.9       | Galian dan Timbunan Tanah  | 4.465.000.000,-             |
|           | <b>SUB TOTAL C.</b>  | <b>8.408.950.000,-</b>      |
| <b>D.</b> | <b>MESIN DAN PERALATAN</b>   | <b>11.793.000.000,-</b>     |
|           | <b>TOTAL A + B + C + D</b>   | <b>82.483.750.000,-</b>     |
|           | <b>PEMBULATAN</b>  | <b>82.484.000.000,-</b>     |



Registered Public Appraisers  
**KJPP Toha - Okky - Heru & Rekan**  
Professional Appraisers & Financial Consultants  
Property & Business Valuation  
Penilaian Properti & Bisnis

## **ASUMSI-ASUMSI DAN SYARAT-SYARAT PEMBATASAN UMUM** **(GENERAL ASSUMPTIONS AND LIMITING CONDITIONS)**

Penilaian aset ini berdasarkan dengan asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan sebagai berikut :

1. Bahwa kami tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap aset yang dinilai dan hasil dari penilaian yang dilakukan.
2. Bahwa dengan dilandasi itikad baik, semua dokumen yang diberikan atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas dan pihak ketiga kepada kami dalam rangka penilaian aset ini adalah sah, benar, lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal penilaian aset ini; Bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk fotokopi, turunan dan/atau salinan adalah sesuai dengan aslinya dan dokumen tersebut adalah sah, benar, lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal penilaian aset ini; Bila ternyata dokumen tersebut tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya, maka diluar tanggung jawab penilai dan laporan ini dengan sendirinya menjadi tidak berlaku.
3. Bahwa semua tanda tangan, materai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen yang diberikan dan/atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas kepada kami adalah benar, termasuk surat tanah, materai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen fotokopi, turunan dan / atau salinan yang diberikan oleh pemberi tugas pada kami adalah sesuai dengan yang terdapat dalam dokumen aslinya dan tanda tangan, materai, coretan dan tanda yang terdapat pada dokumen tersebut adalah benar adanya.
4. Bahwa instansi Pemerintah dan/atau pihak yang mengeluarkan dan/atau menerbitkan izin, persetujuan, lisensi dan/atau bukti tanda pendaftaran kepada Pemberi Tugas adalah pejabat dan/atau pihak yang berwenang untuk melakukan tindakan-tindakan tersebut dan diwakili oleh orang - (orang) yang berhak dan mempunyai izin, persetujuan, lisensi, dan / atau bukti tanda pendaftaran yang bersangkutan.
5. Bahwa dalam melakukan penilaian aset ini, kami tidak memberikan legalitas atas suatu transaksi dimana Pemberi Tugas menjadi pihak atau mempunyai kepentingan didalamnya atas aset yang terkait.
6. Bahwa dalam melakukan penilaian aset ini, kami tidak memeriksa kelengkapan/syarat-syarat yang harus dipenuhi layaknya sebagai jaminan pengikatan hak tanggungan, dan oleh karenanya jika laporan ini bertujuan sebagai dasar kebijakan pemberian kredit oleh bank, maka pihak bank bersangkutan berkewajiban memeriksa dan memastikan terpenuhinya syarat-syarat tersebut termasuk didalamnya aspek legalitas.



7. Kecuali dinyatakan secara tegas dalam laporan penilaian aset ini, tidak dapat diasumsikan bahwa kami berkewajiban dan telah melakukan pemeriksaan legalitas dan/atau hutang atas aset yang dinilai; kami tidak melakukan penelitian/penyelidikan atas kepemilikan dan/atau hutang serta keabsahan dokumen-dokumen dari aset yang dinilai, dengan anggapan hak atas Harta Milik tersebut jelas dan berada dibawah kepemilikan yang sah.
8. Bahwa semua sengketa dalam bentuk perkara pidana maupun perdata (baik di dalam maupun di luar Pengadilan) yang berkaitan dengan aset yang dinilai tidak menjadi tanggung jawab kami; dalam penaksiran ini aset yang ditaksir seolah-olah bebas dan bersih dibawah tanggung jawab (milik) pemberi tugas.
9. Bahwa tanggung jawab kami terbatas kepada pemberi tugas dimaksud dan kami tidak bertanggung jawab terhadap pihak lain yang menggunakan Laporan Penilaian ini.
10. Bahwa Laporan Penilaian ini dianggap sah apabila terdapat cap (*seal*) dan tanda tangan asli dari pihak kami.
11. Bahwa nilai diberikan dalam bentuk satuan Rupiah yang didasari pemahaman bahwa pasar properti dimaksud dalam mata uang rupiah. Untuk itu penggunaan mata uang selain Rupiah dinyatakan tidak berlaku.
12. Bahwa biaya penilaian ditentukan berdasarkan hari - orang (*man-day*) dan bukan ditentukan berdasarkan besarnya nilai yang diberikan dalam Laporan Penilaian.
13. Bahwa perubahan-perubahan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah maupun swasta yang berkaitan dengan kondisi aset, dalam hal ini *rezoning*, pelebaran jalan, *market conditions* dan sebagainya bukan menjadi tanggung jawab kami.
14. Bahwa jika terdapat bangunan sebagai objek penilaian, maka kami mempertimbangkan kondisi visual bangunan dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari aset yang tertutup, tidak terlihat maupun tidak terjangkau, dan kami tidak memberikan jaminan jika terdapat pelapukan rayap, kerusakan serta gangguan lain yang tidak terlihat.
15. Bahwa objek penilaian tidak mengandung dan/atau menggunakan material yang bersifat merusak dan berbahaya.
16. Bahwa jika terdapat bangunan dan sarana pelengkap lainnya sebagai objek penilaian, maka semua bangunan dan sarana pelengkap lainnya tersebut dianggap berada dalam garis batas tanah tersebut, dan dibangun sesuai dengan peraturan pembangunan daerah yang berlaku, kecuali disebutkan secara khusus.



Registered Public Appraisers  
**KJPP Toha - Okky - Heru & Rekan**  
Professional Appraisers & Financial Consultants  
Property & Business Valuation  
Penilaian Properti & Bisnis

17. Bahwa gambar, sketsa atau peta yang dilampirkan dalam laporan penilaian ini dimaksudkan untuk membantu pembaca agar mendapatkan gambaran tentang aset yang dinilai. Kami tidak melakukan pengukuran menyeluruh atas objek yang dimaksud pada gambar, sketsa atau peta tersebut dan tidak bertanggung jawab untuk hal-hal yang berhubungan dengan itu.
18. Bahwa dalam penilaian ini, jika terdapat mesin-mesin maka dirincikan sebagai satu unit kerja lengkap, yaitu termasuk semua bagian (*part*) dan perlengkapan (*accessories*) yang biasanya secara teknis tergabung dalam unit tersebut.
19. Bahwa jika dikemudian hari ditemukan data-data baru yang menurut pandangan kami membutuhkan suatu perbaikan pada laporan ini, maka kami berhak untuk melakukan perubahan pada laporan penilaian ini.
20. **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN** oleh karena penaksiran ini, tidak mempunyai kewajiban untuk memberikan penjelasan kepada pihak lain maupun memberi kesaksian atau kehadiran dalam suatu perkara pengadilan atau Instansi Pemerintah lainnya yang berhubungan.
21. Laporan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan seperti tertulis didalam laporan, serta ditujukan terbatas kepada pemberi tugas. Tanggung jawab yang berkaitan dengan laporan tersebut hanya terbatas kepada si pemberi tugas dimaksud dan penilai tidak bertanggung jawab terhadap pihak lain selain si pemberi tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala resiko yang timbul.
22. Bahwa tanggung jawab **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN** sehubungan dengan jasa yang diberikan dalam Laporan Penilaian ini (terlepas pada tindakan dalam kontrak, kelalaian, atau lain hal) terbatas pada Fee yang dibayarkan oleh pemberi tugas untuk bagian dari kewajiban jasa atau hasil-hasil pekerjaan yang diberikan. Dalam keadaan apapun, **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN** termasuk di dalamnya **Pemimpin Rekan, Rekan dan seluruh staf yang ada**, tidak bertanggung jawab atas akibat, kejadian khusus atau kerugian yang ditimbulkan dari pelaksanaan hukum, kerugian atau biaya (termasuk, tetapi tidak terbatas pada kerugian atas keuntungan, biaya yang dimungkinkan, dan sebagainya) walaupun untuk hal itu **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN** sebelumnya telah diberitahukan kemungkinan akan terjadinya hal-hal tersebut.
23. Bahwa pemberi tugas harus memberikan ganti rugi dan jaminan dari segala gangguan kepada **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN** dari dan terhadap gugatan, tanggung jawab, biaya dan pengeluaran (termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya hukum dan waktu yang telah diberikan) ditujukan pada, dibayarkan atau ditimbulkan oleh **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN** pada setiap saat dan berbagai cara yang ditimbulkan sehubungan dengan dikeluarkannya Laporan Penilaian atas aset dimaksud, kecuali sejauh telah ditentukan dalam perjanjian sebelumnya.

\*\*\*\*\*



17. Bahwa gambar, sketsa atau peta yang dilampirkan dalam laporan penilaian ini dimaksudkan untuk membantu pembaca agar mendapatkan gambaran tentang aset yang dinilai. Kami tidak melakukan pengukuran menyeluruh atas objek yang dimaksud pada gambar, sketsa atau peta tersebut dan tidak bertanggung jawab untuk hal-hal yang berhubungan dengan itu.
18. Bahwa dalam penilaian ini, jika terdapat mesin-mesin maka dirincikan sebagai satu unit kerja lengkap, yaitu termasuk semua bagian (*part*) dan perlengkapan (*accessories*) yang biasanya secara teknis tergabung dalam unit tersebut.
19. Bahwa jika dikemudian hari ditemukan data-data baru yang menurut pandangan kami membutuhkan suatu perbaikan pada laporan ini, maka kami berhak untuk melakukan perubahan pada laporan penilaian ini.
20. **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN** oleh karena penaksiran ini, tidak mempunyai kewajiban untuk memberikan penjelasan kepada pihak lain maupun memberi kesaksian atau kehadiran dalam suatu perkara pengadilan atau Instansi Pemerintah lainnya yang berhubungan.
21. Laporan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan seperti tertulis didalam laporan, serta ditujukan terbatas kepada pemberi tugas. Tanggung jawab yang berkaitan dengan laporan tersebut hanya terbatas kepada si pemberi tugas dimaksud dan penilai tidak bertanggung jawab terhadap pihak lain selain si pemberi tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala resiko yang timbul.
22. Bahwa tanggung jawab **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN** sehubungan dengan jasa yang diberikan dalam Laporan Penilaian ini (terlepas pada tindakan dalam kontrak, kelalaian, atau lain hal) terbatas pada Fee yang dibayarkan oleh pemberi tugas untuk bagian dari kewajiban jasa atau hasil-hasil pekerjaan yang diberikan. Dalam keadaan apapun, **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN** termasuk di dalamnya **Pemimpin Rekan, Rekan dan seluruh staf yang ada**, tidak bertanggung jawab atas akibat, kejadian khusus atau kerugian yang ditimbulkan dari pelaksanaan hukum, kerugian atau biaya (termasuk, tetapi tidak terbatas pada kerugian atas keuntungan, biaya yang dimungkinkan, dan sebagainya) walaupun untuk hal itu **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN** sebelumnya telah diberitahukan kemungkinan akan terjadinya hal-hal tersebut.
23. Bahwa pemberi tugas harus memberikan ganti rugi dan jaminan dari segala gangguan kepada **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN** dari dan terhadap gugatan, tanggung jawab, biaya dan pengeluaran (termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya hukum dan waktu yang telah diberikan) ditujukan pada, dibayarkan atau ditimbulkan oleh **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN** pada setiap saat dan berbagai cara yang ditimbulkan sehubungan dengan dikeluarkannya Laporan Penilaian atas aset dimaksud, kecuali sejauh telah ditentukan dalam perjanjian sebelumnya.

\*\*\*\*\*



Registered Public Appraisers  
**KJPP Toha - Okky - Heru & Rekan**  
Professional Appraisers & Financial Consultants  
Property & Business Valuation  
Penilaian Properti & Bisnis

## I. PENDAHULUAN

### I.1 DASAR PENUGASAN DAN RUANG LINGKUP PENILAIAN

Sesuai dengan surat Perjanjian Kerja No. 014/SPK/KJPP-TA/KP/II/2015 tanggal 24 Pebruari 2015 dan Surat No. 149/DIR/WBP/2015 Perihal Perubahan Tanggal Penilaian dan Susunan Laporan Penilaian. Penilaian ini dilakukan atas permintaan PT WASKITA BETON PRECAST sebagai Pemberi Tugas.

Metode penilaian yang digunakan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI), dengan ruang lingkup; Survey fisik aset, Investigasi data-data pembanding, dan menyampaikan Laporan Penilaian.

Objek penilaian aset adalah sebagai berikut :

#### **Pabrik Beton Pracetak (Precast) - Purwakarta, Jawa Barat**

Meliputi tanah, bangunan pabrik beton pracetak (*precast*) dan sarana pelengkap lainnya, mesin dan peralatan, dengan luas keseluruhan kurang lebih 10.996 meterpersegi yang berdiri di atas sebidang tanah dengan luas yang berdasarkan dokumen kepemilikan kurang lebih 70.099 meterpersegi, terdiri dari 1 (satu) dokumen Sertipikat Hak Guna Bangunan. Aset tersebut terletak di Jalan Raya Sadang Subang Km. 15 Desa Ciabatu, Kecamatan Cibatu, Kabupaten Purwakarta, Propinsi Jawa Barat.

### I.2 TUJUAN DAN TANGGAL PENILAIAN

Penilaian ini dibuat untuk Internal Manajemen dalam rangka Setoran Modal dengan dasar Nilai Pasar per tanggal penilaian 29 Mei 2015. Inspeksi lapangan dilaksanakan pada tanggal 18 Maret s/d 19 Maret 2015. Penulisan dan analisa dalam laporan ini didasarkan tanggal penilaian atas pengamatan pada tanggal inspeksi.

### I.3 KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN

Bahwa tidak ada kejadian penting (*subsequent events*) yang terjadi setelah tanggal penilaian yang mengakibatkan perubahan terhadap properti yang dinilai, baik dalam jumlah, kondisi serta lingkungan sekitarnya.

### I.4 INDEPENDENSI PENILAI

Dalam mempersiapkan Laporan Penilaian Aset ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, PT WASKITA BETON PRECAST dan pihak-pihak yang terkait dengan perusahaan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Penilaian aset ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran nilai yang dihasilkan dari proses analisis penilaian ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai dengan yang tercantum pada surat penugasan.



## I.5 RUANG LINGKUP DAN PROSES PENILAIAN

Proses penilaian merupakan tahapan-tahapan penentuan properti yang didasarkan pada tujuan untuk memahami permasalahan, merencanakan hal-hal yang perlu dilakukan dalam rangka pemecahan masalah tersebut, mendapatkan data-data, mengklasifikasikan data, menganalisis selanjutnya menghasilkan opini nilai. Tahapan-tahapan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Identifikasi Permasalahan
2. Analisis Pendahuluan
3. Inspeksi Lapangan
4. Pengumpulan Data dan Analisis
5. Penerapan Metode Penilaian
6. Rekonsiliasi Nilai
7. Kesimpulan Nilai dan Laporan Penilaian

## I.6 INFORMASI YANG DIGUNAKAN DALAM ANALISIS

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

1. Daftar aset PT WASKITA BETON PRECAST
2. Informasi mengenai Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Purwakarta
3. Wawancara dengan berbagai pihak yang berkepentingan atau departemen di dalam perusahaan
4. Sertipikat tanah

## I.7 PENGERTIAN DAN DEFINISI

Penilaian ini dilakukan berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI). Dalam Standar Penilaian Indonesia didefinisikan sebagai berikut :

### a. Nilai (*Value*)

Nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk kepada harga yang sangat mungkin disepakati oleh pembeli dan penjual dari suatu barang atau jasa yang tersedia untuk dibeli. Nilai bukan merupakan fakta, tapi lebih merupakan harga yang sangat mungkin dibayarkan untuk barang atau jasa pada waktu tertentu sesuai dengan definisi tertentu tentang nilai.



**b. Harga (*Price*)**

Harga adalah istilah yang digunakan untuk sejumlah uang yang diminta, ditawarkan, atau dibayarkan untuk suatu barang atau jasa. Hubungannya dengan penilaian, harga merupakan fakta historis, baik diumumkan secara terbuka maupun dirahasiakan. Karena kemampuan finansial, motivasi, atau kepentingan khusus dari seorang penjual atau pembeli, harga yang dibayarkan atas suatu barang atau jasa dapat berhubungan atau tidak berhubungan dengan nilai barang atau jasa yang bersangkutan. Meskipun demikian harga biasanya merupakan indikasi atas nilai relatif dari barang atau jasa oleh pembeli tertentu dan atau penjual tertentu dalam kondisi yang tertentu pula.

**c. Nilai Pasar (*Market Value*)**

Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.

Konsep Nilai Pasar tidak harus tergantung pada transaksi sebenarnya yang terjadi pada tanggal penilaian. Nilai Pasar lebih merupakan perkiraan atas harga yang mungkin terjadi dalam penjualan pada tanggal penilaian sesuai dengan persyaratan definisi Nilai Pasar. Nilai Pasar merupakan representasi atas harga yang disepakati pembeli dan penjual pada waktu itu sesuai definisi Nilai Pasar, yang sebelumnya masing-masing telah mempunyai cukup waktu untuk menguji kemungkinan dan kesempatan lain serta menyadari bahwa kemungkinan akan diperlukan waktu untuk menyiapkan kontrak formal dan dokumentasi lainnya.

**d. Penggunaan Terbaik dan Tertinggi (*Highest and Best Use*)**

Penggunaan Terbaik dan Tertinggi didefinisikan sebagai penggunaan yang paling layak dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, dapat dibenarkan secara wajar, secara hukum sah, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi.

**e. Mesin dan Peralatan**

Mesin dan Peralatan terdiri dari instalasi pelayanan gedung serta mesin dan peralatan yang dirangkai dalam satu kesatuan proses dalam hubungannya dengan kegiatan industri atau komersial dari Perusahaan termasuk mebel, perabotan, dan peralatan, kendaraan, cetakan, dan perkakas lainnya yang digunakan dalam kegiatan usaha.



## 1.8 PENDEKATAN DAN METODE PENILAIAN

Terdapat beberapa metode yang lazim digunakan dalam penilaian suatu properti/aset. Prinsipnya semua metode dapat diaplikasikan terhadap semua jenis properti, tetapi pada kenyataannya ada beberapa metode yang kurang sesuai atau terpaksa tidak dapat digunakan sehubungan dengan data-data yang disyaratkan oleh metode bersangkutan tidak terpenuhi atau lebih disebabkan oleh tujuan dari pada penilaian itu sendiri. Untuk kasus-kasus tertentu, penilaian suatu properti/aset dapat melibatkan beberapa metode sebelum hasil akhir diperoleh. Keputusan mengenai dasar metodologi yang akan digunakan dalam penilaian ini akan diuraikan pada masing-masing penilaian aset bersangkutan. Metodologi yang umum digunakan dalam penilaian ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

- Pendekatan Biaya
  - A. Perbandingan Data Pasar (Tanah)

Pendekatan Data Pasar atau Metode Perbandingan Data Pasar disebut juga Perbandingan Langsung. Konsep dasar dari metode penilaian ini adalah pada prinsip *supply and demand*, yaitu keseimbangan antara penawaran dan permintaan serta prinsip substitusi, yaitu adanya kecenderungan minat yang tinggi pada properti/aset yang ditawarkan lebih murah dibanding properti/aset sejenis (identik) yang lebih mahal.

Dengan metode ini, penilaian atas suatu properti/aset dilakukan dengan membandingkan secara langsung dengan properti/aset lain yang sejenis atau hampir sama yang terdapat dipasar. Metode ini akan menghasilkan penilaian yang akurat apabila properti/aset yang dinilai dengan properti/aset yang menjadi pembanding mempunyai perbedaan yang relatif kecil atau masih dalam toleransi yang wajar. Varian dari metode ini dapat menggunakan teknik perhitungan tambah kurang baik dalam bentuk prosentase maupun dalam bentuk satuan jumlah uang atau dengan teknik perhitungan pasangan berganda dalam bentuk penyelesaian persamaan simultan.

Perhitungan dilakukan dengan membandingkan data pasar berupa penawaran atau transaksi yang terjadi atas beberapa properti/aset sejenis dan kemudian melakukan analisa hubungan korelasi dari faktor-faktor yang berpengaruh untuk menentukan nilai aset yang menjadi objek penilaian. Apabila properti/aset yang dinilai mempunyai faktor yang lebih baik dari data, maka penyesuaiannya berupa penambahan nilai (positif), sebaliknya bila properti/aset yang dinilai mempunyai faktor yang kurang dari data, maka penyesuaiannya adalah pengurangan nilai (negatif). Besarnya penyesuaian tersebut akan sangat tergantung pada jenis properti, data-data pembanding yang tersedia.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian akan berbeda-beda pada tiap jenis properti. Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam penilaian dijelaskan pada masing-masing penilaian objek.

- **B. Biaya Pengganti Terdepresiasi (Bangunan, Sarana Pelengkap lainnya, serta Mesin dan Peralatan)**

Pendekatan ini mempertimbangkan kemungkinan bahwa, sebagai substitusi dari pembelian suatu properti, seseorang dapat membuat properti lain baik. Metode yang digunakan adalah Biaya Pengganti Terdepresiasi (Depreciated Replacement Cost) yaitu biaya reproduksi atau penggantian kembali aset saat ini dikurangi kerusakan fisik dan semua bentuk keusangan dan optimasi yang relevan.

Setelah Biaya Reproduksi/Pengganti Baru tersebut diketahui, kemudian melakukan penyesuaian-penyesuaian dengan memperhitungkan penyusutan-penyusutan yang terjadi sesuai dengan kondisi fisik, kapasitas dan tingkat pelayanan, serta kondisi lingkungan sekitar yang berpengaruh dari properti/aset yang dinilai.

Adapun penyusutan dapat dikategorikan sebagai berikut :

- > **Kerusakan Fisik (*Physical Deterioration*)**  
Rusak, aus, usang, lapuk, retak, mengeras atau kerusakan pada strukturnya. Hal ini disebabkan oleh faktor umur dan kondisi fisik yang ada.
- > **Kemunduran Fungsional (*Functional Obsolescence*)**  
Meliputi perencanaan yang kurang baik, ketidakseimbangan yang bertalian dengan ukuran, model, bentuk, umur dan lain-lain.
- > **Kemunduran Ekonomi (*Economic Obsolescence*)**  
Dipengaruhi oleh faktor-faktor, seperti perubahan sosial, peraturan-peraturan pemerintah, dan peraturan lain yang membatasi, peruntukan, dan lain-lain.

Biaya Reproduksi/Pengganti Baru dikurangi dengan penyusutan-penyusutan yang terjadi merupakan Nilai Pasar dari properti/aset tersebut.

## 1.9 PROFIL OBJEK PENILAIAN

Objek penilaian berupa pabrik beton pracetak (*precast*) meliputi tanah, bangunan, dan sarana pelengkap lainnya, mesin dan peralatan, yang berlokasi di Jalan Raya Sadang Subang Km. 15, Desa Cibatu, Kecamatan Cibatu, Kabupaten Purwakarta, Propinsi Jawa Barat.

Di atas tanah tersebut terdapat bangunan pabrik dan kantor dalam kondisi terawat. Pada sisi timur (kanan) aset terdapat tanah kosong, rumah penduduk sisi utara (belakang) aset terdapat pemakaman warga, sisi barat (kiri) aset terdapat sungai, sawah dan pabrik pakan ternak Confeed dan sisi selatan (depan) aset terdapat Jalan Raya Sadang Subang. Bangunan tersebut dikelilingi pagar panel beton dan baja untuk frontage.

Pada saat dilakukan inspeksi lapangan, objek dalam kondisi terawat dan digunakan sebagai pabrik beton pracetak (*precast*).



Registered Public Appraisers  
**KJPP Toha - Okky - Heru & Rekan**  
Professional Appraisers & Financial Consultants  
Property & Business Valuation  
Penilaian Properti & Bisnis

Kondisi fisik tanah yang dinilai berupa tanah darat dengan topografi datar. Ketinggian tanah kurang lebih sama dengan jalan dan bentuk tanah tidak beraturan (mengantung) dengan frontage kurang lebih 20 meter. Berdasarkan pengamatan lapangan dan menurut informasi penduduk sekitar, tanah ini belum pernah mengalami banjir.

Realisasi pembangunan atas objek ini telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota yang ditetapkan dan sarana infrastruktur listrik, telepon dan instalasi air bersih, telah tersedia.

#### **I.10 DATA/DOKUMEN YANG DITERIMA**

Data/dokumen berupa fotokopi yang kami terima dari pemberi tugas/perusahaan (pemilik aset yang dinilai) sebagai berikut :

1. Sertipikat Kepemilikan Tanah
2. PBB 2014
3. Izin Mendirikan Bangunan
4. Layout Bangunan
5. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah



Registered Public Appraisers  
**KJPP Toha - Okky - Heru & Rekan**  
Professional Appraisers & Financial Consultants  
Property & Business Valuation  
Penilaian Properti & Bisnis

## II. PENILAIAN PABRIK BETON PRACETAK (PRECAST) - PURWAKARTA, JAWA BARAT

Terletak di:

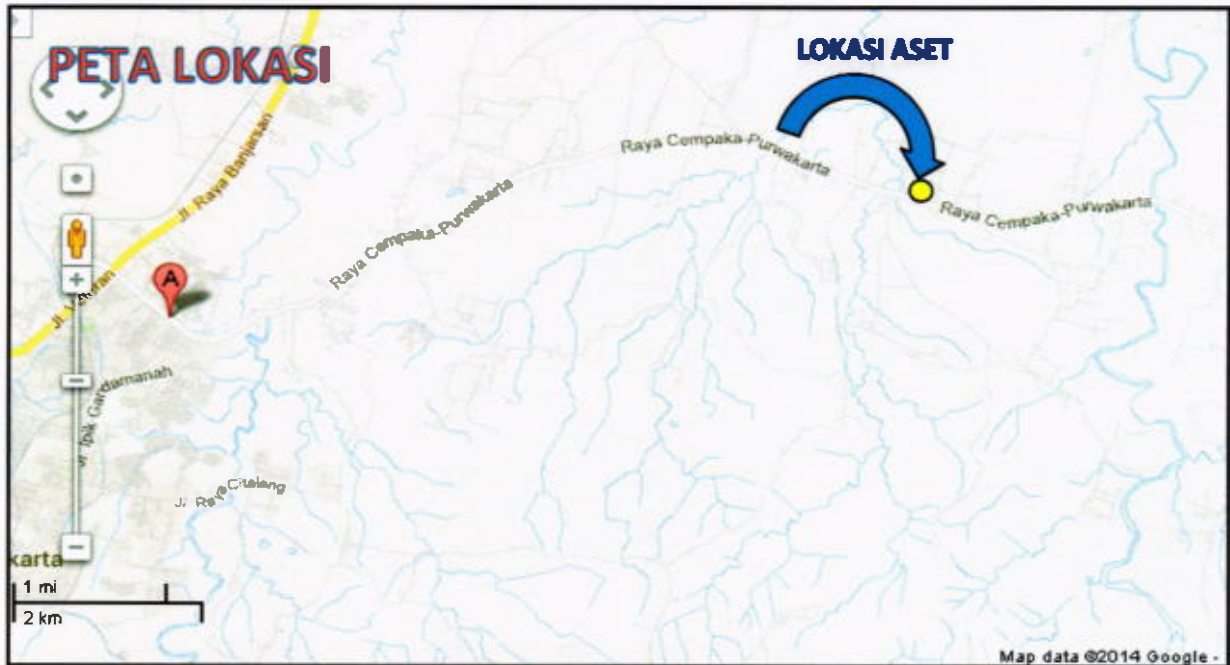
Jalan Raya Sadang Subang Km. 15,  
Desa Cibatu, Kecamatan Cibatu,  
Kabupaten Purwakarta,  
Propinsi Jawa Barat

| NO     | URAIAN                             | NILAI PASAR |                   |
|--------|------------------------------------|-------------|-------------------|
| 1.     | Tanah (70.099 m <sup>2</sup> )     | Rp          | 33.670.000.000 ,- |
| 2.     | Bangunan (± 4.867 m <sup>2</sup> ) | Rp          | 28.611.800.000 ,- |
| 3.     | Sarana Pelengkap Lainnya           | Rp          | 8.408.950.000 ,-  |
| 4.     | Mesin dan Peralatan                | Rp          | 11.793.000.000 ,- |
| JUMLAH |                                    | Rp          | 82.483.750.000 ,- |

## II.1 PENJELASAN UMUM ASET

### II.1.1 Lokasi dan Identitas

Aset ini berupa tanah dan pabrik beton pracetak (*precast*) yang terletak di Jalan Raya Sadang Subang Km. 15, Desa Cibatu, Kecamatan Cibatu, Kabupaten Purwakarta, Propinsi Jawa Barat.



Lokasi dapat dicapai dari Tol Cipularang keluar Gerbang Tol Sadang dilanjutkan menuju Jalan Raya Sadang Subang sejauh 15 kilometer. Aset berada di sebelah kiri Jalan Raya Sadang Subang Km. 15.

Bangunan-bangunan di sekitar objek yang dapat dijadikan petunjuk, antara lain:

- PT Comfeed
- PT PP Precast
- SMAN 1 Cibatu

### II.1.2 Fasilitas dan Keadaan Lingkungan

Objek ini terletak di pinggir Kabupaten Purwakarta. Keadaan lingkungan sekitar objek merupakan lingkungan campuran yang belum tertata baik dengan kepadatan sedang. Jalan Raya Sadang Subang di depan lokasi terbuat dari perkerasan aspal dengan lebar badan jalan kurang lebih 8 meter dan lebar DMJ kurang lebih 10 meter. Jalan ini tidak dilengkapi dengan saluran air dan penerangan lampu.

Fasilitas infrastruktur yang sudah tersedia di sekitar objek adalah jaringan listrik dari PLN, jaringan telepon dari TELKOM, jaringan air bersih dari PDAM. Fasilitas umum yang berada dalam radius 2 kilometer antara lain dapat ditemui pasar tradisional, supermarket, rumah sakit, lapangan olah raga dan sekolah-sekolah.



Angkutan penumpang umum dapat ditemui di Jalan Raya Sadang Subang (jalan di depan lokasi) dengan jenis angkutan berupa bus kota, angkutan kota, dan angkutan penumpang lainnya.

### II.1.3 Kondisi Fisik

Pada saat dilakukan inspeksi lapangan, objek dalam kondisi terawat dan digunakan sebagai pabrik beton pracetak (*precast*).



Batas-batas objek ditandai dengan :

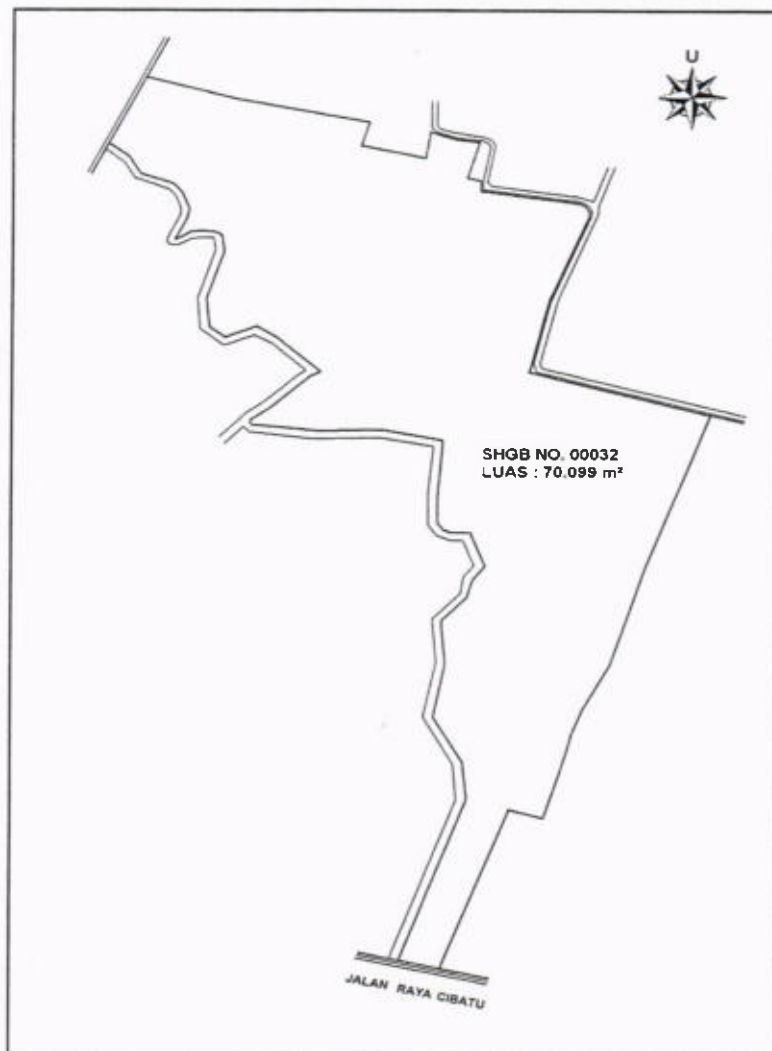
- Sebelah Utara : Pemakaman umum
- Sebelah Timur : Tanah Kosong, rumah warga
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Sadang Subang dan rumah warga
- Sebelah Barat : Tanah Sawah, Pabrik Comfeed

### II.1.4 Dokumen Kepemilikan Tanah dan Peraturan Tata Kota

Berdasarkan informasi dan dokumen yang kami terima, data kepemilikan atas tanah objek ini adalah sebagai berikut :

| Dokumen Kepemilikan | Pemegang Hak                    | Tanggal         |                 | Surat Ukur      | Luas (M <sup>2</sup> ) |
|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|
|                     |                                 | Penerbitan      | Berakhir        |                 |                        |
| - SHGB No. 00032    | PT Waskita Karya (Persero) Tbk. | 22 Januari 2015 | 16 Januari 2045 | 11/Ciabatu/2015 | 70.099                 |

### GAMBAR SITUASI TANAH



Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Kabupaten Purwakarta, lokasi aset yang dinilai mempunyai ketentuan sebagai berikut:

- Peruntukan Lahan = Kawasan Industri
- Garis Sempadan Bangunan (GSB) = 15 m dari as jalan
- Garis Sempadan Pagar (GSP) = 8 m dari as Jalan



Kami mengingatkan bahwa kami tidak melakukan pengukuran menyeluruh untuk menghitung luas tanah yang dinilai. Namun demikian kami melakukan pengecekan terhadap batas-batas atau patok-patok yang ada di lapangan dengan ditunjukkan oleh Pemberi Tugas (diwakili Bapak Lucas) untuk melakukan verifikasi terhadap bentuk dan luas tanah, seperti yang tercantum dalam dokumen tanah yang kami terima. Kami mengasumsikan bahwa besaran luas yang digunakan dalam penilaian ini sesuai dengan besaran luasan yang dinyatakan dalam salinan surat tanah tersebut diatas, selain itu lokasi dan batas - batas tanah kami anggap sesuai dengan yang ditunjukkan oleh pemberi tugas (diwakili Bapak Lucas).

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa perpanjangan masa berlaku Hak Guna Bangunan dapat diberikan oleh pejabat yang berwenang. Selain itu kami tidak meneliti secara detil aspek hukum dari surat tanah di atas dan menyarankan agar menunjuk konsultan hukum independen untuk melakukannya. Untuk keperluan penilaian ini kami beranggapan bahwa aset dimaksud telah dilengkapi dengan surat tanah yang sah secara hukum, dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga selain yang dikemukakan dalam laporan ini.

### II.1.5 Komentar Pasar Properti

Faktor penting yang mempengaruhi nilai adalah lokasi yang cukup strategis untuk industri, dekat dengan jalan tol dan jalur pantura. Kelompok pembeli adalah pengguna langsung (*end user*) dari kalangan atas. Waktu yang diperlukan untuk penjualan adalah sekitar 1 tahun. Metode yang terbaik untuk penjualan melalui agen properti ataupun dijual langsung oleh pemilik dengan promosi yang cukup.

Data data yang didapat di lapangan yang digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

#### Data 1 :

- |                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| - Jenis                    | : | Tanah Kosong  |
| - Status Hak Tanah         | : | Hak Milik   |
| - Luas Tanah               | : | Kurang lebih 22.340 meter persegi                                     |
| - Letak                    | : | Jalan Raya Sadang Subang Km. 16, kurang lebih 1.000 meter dari objek. |
| - Harga Penawaran          | : | Rp 26.808.000.000,-   |
| - Indikasi Harga Transaksi | : | Rp 20.106.000.000,-   |
| - Permukaan                | : | Darat, urugan   |
| - Tanggal Data             | : | 18 Maret 2015   |



**Data 2 :**

- Jenis : Tanah Kosong
- Status Hak Tanah : Hak Milik
- Luas Tanah : Kurang lebih 37.000 meter persegi
- Letak : Jalan Raya Sadang Subang Km. 12, kurang lebih 3.000 meter dari objek.
  
- Harga Penawaran : Rp 25.900.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp 20.720.000.000,-
- Permukaan : Darat, urugan
- Tanggal Data : 18 Maret 2015

**Data 3 :**

- Jenis : Tanah Kosong
- Status Hak Tanah : Hak Milik
- Luas Tanah : Kurang lebih 11.000 meter persegi
- Letak : Jalan Raya Sadang Subang Km. 6, kurang lebih 9.000 meter dari objek.
  
- Harga Penawaran : Rp 8.800.000.000,-
- Indikasi Harga Saat ini : Rp 7.040.000.000,-
- Permukaan : Darat, urugan
- Tanggal Data : 18 Maret 2015

Kami juga mengidentifikasi beberapa faktor penambah dan faktor pengurang dari properti yang dinilai.

Faktor Penambah:

- Dekat dengan jalan tol dan Jalur Pantura

Faktor Pengurang:

- Frontage yang kecil
- Lingkungan belum tertata dengan baik

### II.1.6 Analisa Pemanfaatan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*)

Dalam melakukan analisa Pemanfaatan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*) kami mempertimbangkan kondisi tanah dalam keadaan yang sudah terbangun saat ini (*As Improved*) maupun kondisi tanah sebagai tanah kosong (*As Though Vacant*) dengan memperhatikan lokasi, situasi pasar dan pengembangan di sekelilingnya.



### **Analisa Sebagai Tanah Kosong (*As Though Vacant*)**

Bila ditinjau terhadap analisa pemanfaatan tertinggi dan terbaiknya untuk kondisi tanah sebagai tanah kosong, maka dibangun sebagai pabrik akan memenuhi kelayakan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik, karena secara fisik di atas tanah tersebut dimungkinkan untuk dibangun bangunan pabrik, secara hukum diizinkan untuk membangun bangunan pabrik dan secara market menghasilkan nilai yang tertinggi.

### **Analisa Sebagai Kondisi Terbangun (*As Improved*)**

Bila ditinjau terhadap analisa pemanfaatan tertinggi dan terbaiknya untuk kondisi tanah sudah terbangun, maka kondisi properti terbangun saat ini sebagai pabrik *precast* (sesuai dengan IMB) sudah memenuhi kelayakan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik, karena secara fisik di atas tanah tersebut dimungkinkan untuk dibangun bangunan, secara hukum diizinkan untuk membangun bangunan pabrik dan secara market menghasilkan nilai yang tertinggi.

Ditinjau dari analisa terhadap faktor-faktor tersebut di atas, maka kondisi properti terbangun saat ini sudah memenuhi kelayakan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik.

### **II.1.7 Analisa Dampak Lingkungan**

Kami tidak mengetahui adanya laporan audit lingkungan ataupun penyelidikan lingkungan ataupun penyelidikan kandungan tanah yang telah dilaksanakan terhadap lokasi tersebut dalam hal ini jika ditemukannya kontaminasi atau kemungkinan terjadinya kontaminasi lingkungan.

Dalam melaksanakan penilaian ini kami mengasumsikan bahwa properti tersebut tidak pernah digunakan sehubungan dengan kegiatan yang berkaitan dengan kontaminasi dan polusi lingkungan. Kami tidak melakukan penelitian perihal penggunaan masa lalu maupun saat ini, baik di properti yang bersebelahan untuk kemudian menetapkan ada atau tidaknya kontaminasi ataupun polusi lingkungan, sehingga kami beranggapan tidak adanya masalah tersebut.

## **II.2 PROSES PENILAIAN**

Tingkat kedalaman Inspeksi lapangan dilakukan dengan pengecekan lokasi dan kondisi objek serta melakukan penitikan dengan menggunakan GPS untuk mengetahui lokasi objek dan bentuk tanah apabila dilihat dengan menggunakan peta. Pengecekan lokasi dan bentuk tanah dilakukan untuk mengetahui bahwa objek yang diinspeksi sama dengan objek berdasarkan data yang kami peroleh dari pemberi tugas.



Sesuai dengan metode yang telah diuraikan pada bagian pendahuluan dan mengingat karakteristik aset yang dinilai, maka penilaian objek ini menggunakan metode sebagai berikut:

| PENDEKATAN         | METODE   |
|--------------------|--|
| - Pendekatan Biaya | - Tanah : Perbandingan Data Pasar                          |
|                    | - Bangunan : Biaya Pengganti Terdepresiasi                 |
|                    | - Sarana pelengkap lainnya : Biaya Pengganti Terdepresiasi |
|                    | - Mesin dan peralatan : Biaya Pengganti Terdepresiasi      |

## II.2.1 Penilaian Tanah

### II.2.1.1 Faktor Justifikasi

Sehubungan dengan Metode Perbandingan Data Pasar, faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan justifikasi perbandingan adalah :

- Faktor Waktu yaitu kemungkinan perbedaan harga antara waktu penawaran/transaksi dengan indikasi harga pada saat penilaian.
- Faktor Lokasi yang meliputi pertimbangan pada aksesibilitas, fasilitas infrastruktur, prospek pengembangan, tingkat hunian dan keadaan lingkungan secara keseluruhan.
- Faktor Luas sehubungan dengan likuiditas (tingkat kemudahan) penjualan.
- Faktor Bentuk yang meliputi denah, frontage dan posisi tanah.
- Faktor Kondisi Fisik yang meliputi keadaan fisik tanah secara keseluruhan.
- Faktor Status Kepemilikan dengan perbandingan antara Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Girik atau lain-lainnya.
- Dan lain-lain faktor yang dapat mempengaruhi nilai, seperti adanya keterpaksaan atas suatu transaksi dan lain-lain.

### II.2.1.2 Kesimpulan Nilai Tanah

Setelah memperhatikan berbagai faktor yang berhubungan dengan penilaian ini, maka kami berpendapat bahwa Indikasi Nilai Pasar tanah seluas 70.099 meter persegi ini pada tanggal penilaian adalah:

Indikasi Nilai Pasar :

**Rp 33.670.000.000,-**

**(TIGA PULUH TIGA MILYAR ENAM RATUS TUJUH PULUH JUTA RUPIAH)**



Registered Public Appraisers  
**KJPP Toha - Okky - Heru & Rekan**  
Professional Appraisers & Financial Consultants  
Property & Business Valuation  
Penilaian Properti & Bisnis

## II.2.2 Penilaian Bangunan

Penilaian terhadap bangunan adalah merupakan estimasi nilai berdasarkan kondisi visual saat peninjauan lapangan dan diyakini berada di atas tanah yang dinilai.

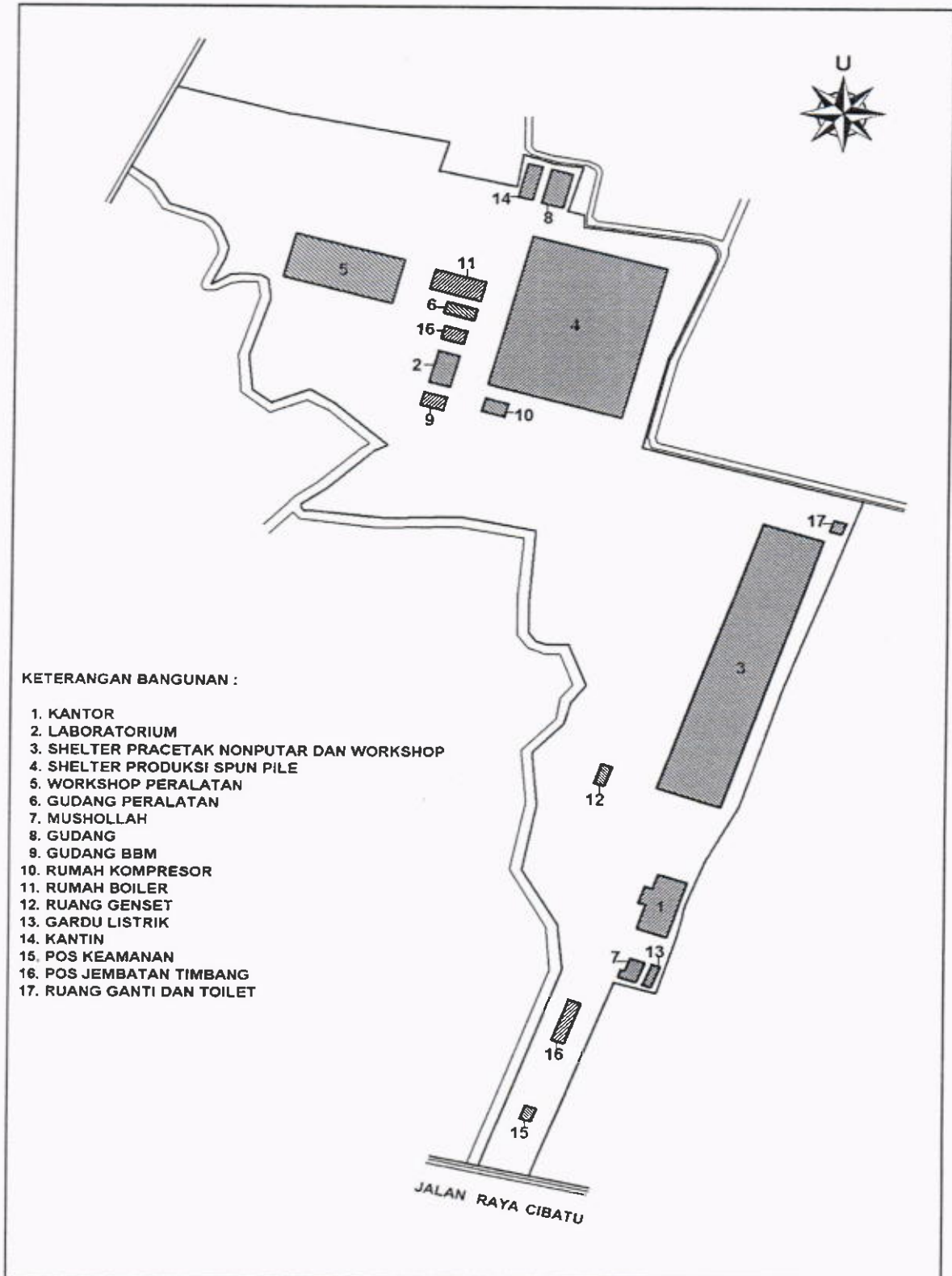
Kami tidak melakukan inspeksi terhadap bagian bangunan atau instalasi-instalasi bangunan yang tertutup, tidak dapat dijangkau, tidak dapat diestimasi secara visual, atau bagian yang tertanam dianggap dalam kondisi yang masih dapat berjalan dan akan diperhitungkan secara wajar sesuai dengan fungsinya.

Kami tidak dapat memberikan pendapat ataupun saran atas kondisi bagian aset yang tidak diinspeksi dan laporan ini tidak dimaksudkan untuk memberikan gambaran ataupun pernyataan atas bagian bangunan tersebut.

Ringkasan nilai bangunan adalah sebagai berikut:

| No  | URAIAN   | INDIKASI NILAI PASAR        |
|-----|--|-----------------------------|
| 1.  | Kantor ( $\pm 264 \text{ m}^2$ )   | Rp 664.100.000 ,-           |
| 2.  | Laboratorium ( $\pm 64 \text{ m}^2$ )  | Rp 161.000.000 ,-           |
| 3.  | Shelter Pracetak Nonputar dan Workshop Pembesian ( $\pm 3.706 \text{ m}^2$ ) | Rp 8.760.000.000 ,-         |
| 4.  | Shelter Produksi Spun Pile ( $\pm 4.920 \text{ m}^2$ )                       | Rp 14.538.600.000 ,-        |
| 5.  | Workshop Peralatan ( $\pm 1.080 \text{ m}^2$ )                               | Rp 2.553.100.000 ,-         |
| 6.  | Gudang Peralatan ( $\pm 216 \text{ m}^2$ )                                   | Rp 502.500.000 ,-           |
| 7.  | Mushollah ( $\pm 64 \text{ m}^2$ )   | Rp 150.500.000 ,-           |
| 8.  | Gudang ( $\pm 160 \text{ m}^2$ )   | Rp 372.200.000 ,-           |
| 9.  | Gudang BBM ( $\pm 60 \text{ m}^2$ )  | Rp 88.200.000 ,-            |
| 10. | Rumah Kompresor ( $\pm 60 \text{ m}^2$ )                                     | Rp 117.600.000 ,-           |
| 11. | Rumah Boiler ( $\pm 108 \text{ m}^2$ )                                       | Rp 102.600.000 ,-           |
| 12. | Ruang Genset ( $\pm 24 \text{ m}^2$ )  | Rp 33.600.000 ,-            |
| 13. | Gardu ( $\pm 72 \text{ m}^2$ )   | Rp 141.100.000 ,-           |
| 14. | Kantin ( $\pm 108 \text{ m}^2$ )   | Rp 251.300.000 ,-           |
| 15. | Pos Keamanan ( $\pm 17 \text{ m}^2$ )  | Rp 32.300.000 ,-            |
| 16. | Pos Jembatan Timbang ( $\pm 4 \text{ m}^2$ )                                 | Rp 5.900.000 ,-             |
| 17. | Ruang Ganti dan Toilet ( $\pm 70 \text{ m}^2$ )                              | Rp 137.200.000 ,-           |
|     | <b>TOTAL</b>   | <b>Rp 28.611.800.000 ,-</b> |

## GAMBAR SITUASI BANGUNAN



Uraian lengkap bangunan tersebut adalah sebagai berikut:

### 1. Kantor



|                            |  |
|----------------------------|--|
| Tahun dibangun             | : 2014   |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Beton bertulang                                |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 3 meter                           |
| Pondasi                    | : Telapak dengan sloof beton menerus             |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 264 meter persegi                 |
| Atap                       | : Dak beton                                      |
| Plafon                     | : Gypsum dengan rangka penggantung <i>hollow</i> |
| Dinding                    | : Pasangan batu bata dipleser dan dicat          |
| Partisi                    | : Pasangan batu bata dipleser dan dicat          |
| Lantai                     | : Keramik  |
| Jendela                    | : Kaca dengan kusen aluminium                    |
| Pintu                      | : Kaca dengan kusen aluminium                    |
| Penggunaan Ruangan         | : Kantor   |
| Fasilitas                  | : Listrik, pendingin ruangan, telepon            |
| Kondisi Fisik              | : Baik   |
| Kondisi Perawatan          | : Cukup  |
| Indikasi Nilai Pasar       | : <b>Rp 664.100.000,-</b>                        |

## 2. Laboratorium



Tampak Depan Kantor

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tahun dibangun             | : 2014                                  |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Beton bertulang                       |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 3 meter                  |
| Pondasi                    | : Telapak                               |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 64 meter persegi         |
| Atap                       | : Genteng metal                         |
| Plafon                     | : Gypsum dengan rangka penggantung besi |
| Dinding                    | : Pasangan batu bata dipleser dan dicat |
| Partisi                    | : Pasangan batu bata dipleser dan dicat |
| Lantai                     | : Keramik                               |
| Jendela                    | : Kaca dengan kusen aluminium           |
| Pintu                      | : Kaca dengan kusen aluminium           |
| Penggunaan Ruangan         | : Laboratorium                          |
| Fasilitas                  | : Listrik, pendingin ruangan            |
| Kondisi Fisik              | : Baik                                  |
| Kondisi Perawatan          | : Cukup                                 |
| Indikasi Nilai Pasar       | : Rp 161.000.000,-                      |

### 3. Shelter Pracetak Nonputar dan Workshop Pembesian



|                            |  |
|----------------------------|--|
| Tahun dibangun             | : 2014                                 |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Baja                                 |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 6 meter                 |
| Pondasi                    | : Tiang pancang                        |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 3.706 meter persegi     |
| Atap                       | : Aluminium spandek dengan rangka baja |
| Plafon                     | : Tidak ada                            |
| Dinding                    | : Tidak ada                            |
| Partisi                    | : Tidak ada                            |
| Lantai                     | : Beton                                |
| Jendela                    | : Tidak ada                            |
| Pintu                      | : Tidak ada                            |
| Penggunaan Ruangan         | : Ruang produksi                       |
| Fasilitas                  | : Listrik                              |
| Kondisi Fisik              | : Baik                                 |
| Kondisi Perawatan          | : Cukup                                |
| Indikasi Nilai Pasar       | : Rp 8.760.000.000,-                   |

#### 4. Shelter Produksi Spun Pile



|                            |  |
|----------------------------|--|
| Tahun dibangun             | : 2014                                 |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Baja                                 |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 6 meter                 |
| Pondasi                    | : Tiang pancang                        |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 4.920 meter persegi     |
| Atap                       | : Aluminium spandek dengan rangka baja |
| Plafon                     | : Tidak ada                            |
| Dinding                    | : Aluminium spandek dengan rangka baja |
| Partisi                    | : Tidak ada                            |
| Lantai                     | : Beton                                |
| Jendela                    | : Tidak ada                            |
| Pintu                      | : Tidak ada                            |
| Penggunaan Ruang           | : Ruang produksi                       |
| Fasilitas                  | : Listrik                              |
| Kondisi Fisik              | : Baik                                 |
| Kondisi Perawatan          | : Cukup                                |
| Indikasi Nilai Pasar       | : <b>Rp 14.538.600.000,-</b>           |

## 5. Workshop Peralatan



|                            |  |
|----------------------------|--|
| Tahun dibangun             | : 2014                                 |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Baja                                 |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 6 meter                 |
| Pondasi                    | : Tiang Pancang                        |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 1.080 meter persegi     |
| Atap                       | : Aluminium spandek dengan rangka baja |
| Plafon                     | : Tidak ada                            |
| Dinding                    | : Tidak ada                            |
| Partisi                    | : Tidak ada                            |
| Lantai                     | : Beton                                |
| Jendela                    | : Tidak ada                            |
| Pintu                      | : Tidak ada                            |
| Penggunaan Ruangan         | : Workshop Peralatan                   |
| Fasilitas                  | : Listrik                              |
| Kondisi Fisik              | : Baik                                 |
| Kondisi Perawatan          | : Cukup                                |
| Indikasi Nilai Pasar       | : <b>Rp 2.553.100.000,-</b>            |

## 6. Gudang Peralatan



|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tahun dibangun             | : 2014  |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Beton bertulang                             |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 3 meter                        |
| Pondasi                    | : Batu kali dengan sloof beton menerus        |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 216 meter persegi              |
| Atap                       | : Aluminium spandek dengan rangka baja ringan |
| Plafon                     | : Tidak ada                                   |
| Dinding                    | : Pasangan batu bata dipleser dan dicat       |
| Partisi                    | : Pasangan batu bata dipleser dan dicat       |
| Lantai                     | : Beton                                       |
| Jendela                    | : Tidak ada                                   |
| Pintu                      | : Besi dengan kusen besi                      |
| Penggunaan Ruangan         | : Gudang Peralatan                            |
| Fasilitas                  | : Listrik                                     |
| Kondisi Fisik              | : Baik  |
| Kondisi Perawatan          | : Cukup                                       |
| Indikasi Nilai Pasar       | : Rp 502.500.000,-                            |

## 7. Mushollah



|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tahun dibangun             | : 2014                                    |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Beton bertulang                         |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 3 meter                    |
| Pondasi                    | : Batu kali dengan sloof beton menerus    |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 160 meter persegi          |
| Atap                       | : Genteng metal dengan rangka baja ringan |
| Plafon                     | : Gypsum dengan rangka penggantung baja   |
| Dinding                    | : Pasangan batu bata dipleser dan dicat   |
| Partisi                    | : Pasangan batu bata dipleser dan dicat   |
| Lantai                     | : Keramik                                 |
| Jendela                    | : Kaca dengan kusen aluminium             |
| Pintu                      | : Kaca dengan kusen aluminium             |
| Penggunaan Ruangan         | : Mushollah                               |
| Fasilitas                  | : Listrik, air bersih, pendingin ruangan  |
| Kondisi Fisik              | : Baik                                    |
| Kondisi Perawatan          | : Cukup                                   |
| Indikasi Nilai Pasar       | : Rp 150.500.000,-                        |

## 8. Gudang



|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tahun dibangun             | : 2014  |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Beton bertulang                             |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 4 meter                        |
| Pondasi                    | : Telapak dengan sloof beton menerus          |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 64 meter persegi               |
| Atap                       | : Aluminium spandek dengan rangka baja ringan |
| Plafon                     | : Tidak ada                                   |
| Dinding                    | : Pasangan batu bata dipleser dan dicat       |
| Partisi                    | : Tidak ada                                   |
| Lantai                     | : Beton                                       |
| Jendela                    | : Tidak ada                                   |
| Pintu                      | : Plat besi dengan kusen besi                 |
| Penggunaan Ruangan         | : Gudang                                      |
| Fasilitas                  | : Listrik                                     |
| Kondisi Fisik              | : Baik  |
| Kondisi Perawatan          | : Cukup                                       |
| Indikasi Nilai Pasar       | : Rp 372.200.000,-                            |

## 9. Gudang BBM



Tampak Depan Gudang BBM

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tahun dibangun             | : 2014  |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Beton bertulang                             |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 3 meter                        |
| Pondasi                    | : Batu kali dengan sloof beton menerus        |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 60 meter persegi               |
| Atap                       | : Aluminium spandek dengan rangka baja ringan |
| Plafon                     | : Tidak ada                                   |
| Dinding                    | : Wiremes besi                                |
| Partisi                    | : Tidak ada                                   |
| Lantai                     | : Beton                                       |
| Jendela                    | : Tidak ada                                   |
| Pintu                      | : Warimes dengan kusen besi                   |
| Penggunaan Ruangan         | : Gudang BBM                                  |
| Fasilitas                  | : Listrik                                     |
| Kondisi Fisik              | : Baik  |
| Kondisi Perawatan          | : Cukup                                       |
| Indikasi Nilai Pasar       | : Rp 88.200.000,-                             |

## 10. Rumah Kompresor



|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tahun dibangun             | : 2014                                  |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Beton bertulang                       |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 3 meter                  |
| Pondasi                    | : Batu kali dengan sloof beton menerus  |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 60 meter persegi         |
| Atap                       | : Dak beton                             |
| Plafon                     | : Tidak ada                             |
| Dinding                    | : Pasangan batu bata dipleser dan dicat |
| Partisi                    | : Tidak ada                             |
| Lantai                     | : Beton                                 |
| Jendela                    | : Tidak ada                             |
| Pintu                      | : Plat besi dengan kusen besi           |
| Penggunaan Ruangan         | : Rumah Kompresor                       |
| Fasilitas                  | : Listrik                               |
| Kondisi Fisik              | : Baik                                  |
| Kondisi Perawatan          | : Cukup                                 |
| Indikasi Nilai Pasar       | : Rp 117.600.000,-                      |

## 11. Rumah Boiler



Tampak Depan Rumah Boiler

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Tahun dibangun             | : 2015                                 |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Beton bertulang                      |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 4 meter                 |
| Pondasi                    | : Telapak dengan sloof beton menerus   |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 108 meter persegi       |
| Atap                       | : Aluminium Spandek dengan rangka baja |
| Plafon                     | : <i>On progress</i>                   |
| Dinding                    | : <i>On progress</i>                   |
| Partisi                    | : <i>On progress</i>                   |
| Lantai                     | : Beton                                |
| Jendela                    | : <i>On progress</i>                   |
| Pintu                      | : <i>On progress</i>                   |
| Penggunaan Ruangan         | : Gudang                               |
| Fasilitas                  | : <i>On progress</i>                   |
| Kondisi Fisik              | : <i>On progress</i>                   |
| Kondisi Perawatan          | : -                                    |
| Indikasi Nilai Pasar       | : <b>Rp 102.600.000,-</b>              |

## 12. Ruang Genset



|                            |  |
|----------------------------|--|
| Tahun dibangun             | : 2015   |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Beton bertulang                              |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 3 meter                         |
| Pondasi                    | : Pasangan atu kali dengan sloof beton menerus |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 24 meter persegi                |
| Atap                       | : <i>On progress</i>                           |
| Plafon                     | : <i>On progress</i>                           |
| Dinding                    | : Pasangan bata ringan                         |
| Partisi                    | : Tidak ada                                    |
| Lantai                     | : Beton  |
| Jendela                    | : <i>On progress</i>                           |
| Pintu                      | : <i>On progress</i>                           |
| Penggunaan Ruangan         | : Ruang Genset                                 |
| Fasilitas                  | : <i>On progress</i>                           |
| Kondisi Fisik              | : <i>On progress</i>                           |
| Kondisi Perawatan          | : -  |
| Indikasi Nilai Pasar       | : <b>Rp 33.600.000,-</b>                       |

### 13. Gardu



|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tahun dibangun             | : 2014                                  |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Beton bertulang                       |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 3 meter                  |
| Pondasi                    | : Telapak dengan sloof beton menerus    |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 72 meter persegi         |
| Atap                       | : Dak Beton                             |
| Plafon                     | : Tidak ada                             |
| Dinding                    | : Pasangan batu bata dipleser dan dicat |
| Partisi                    | : Tidak ada                             |
| Lantai                     | : Beton bertulang                       |
| Jendela                    | : Tidak ada                             |
| Pintu                      | : Plat besi dengan kusen besi           |
| Penggunaan Ruangan         | : Gardu Listrik                         |
| Fasilitas                  | : Listrik                               |
| Kondisi Fisik              | : Baik                                  |
| Kondisi Perawatan          | : Cukup                                 |
| Indikasi Nilai Pasar       | : <b>Rp 141.100.000,-</b>               |

**14. Kantin**



|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tahun dibangun             | : 2014  |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Beton bertulang                               |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 3 meter                          |
| Pondasi                    | : Pasangan batu kali dengan sloof beton menerus |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 108 meter persegi                |
| Atap                       | : Genteng metal dengan rangka baja ringan       |
| Plafon                     | : Triplek dengan rangka penggantung kayu        |
| Dinding                    | : Pasangan batu bata diplester dan dicat        |
| Partisi                    | : Pasangan batu bata diplester dan dicat        |
| Lantai                     | : Keramik                                       |
| Jendela                    | : Kaca dengan kusen kayu                        |
| Pintu                      | : Papan panel dengan kusen kayu                 |
| Penggunaan Ruangan         | : Kantin  |
| Fasilitas                  | : Listrik, air bersih                           |
| Kondisi Fisik              | : Baik  |
| Kondisi Perawatan          | : Cukup   |
| Indikasi Nilai Pasar       | : Rp 251.300.000,-                              |

## 15. Pos Keamanan



|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tahun dibangun             | : 2014  |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Beton bertulang                               |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 3 meter                          |
| Pondasi                    | : Pasangan batu kali dengan sloof beton menerus |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 17 meter persegi                 |
| Atap                       | : Dak beton                                     |
| Plafon                     | : Triplek dengan rangka penggantung kayu        |
| Dinding                    | : Pasangan batu bata dipleser dan dicat         |
| Partisi                    | : Pasangan batu bata dipleser dan dicat         |
| Lantai                     | : Keramik                                       |
| Jendela                    | : Kaca dengan kusen aluminium                   |
| Pintu                      | : Kaca dengan kusen aluminium                   |
| Penggunaan Ruangan         | : Pos Keamanan                                  |
| Fasilitas                  | : Listrik, air bersih                           |
| Kondisi Fisik              | : Baik  |
| Kondisi Perawatan          | : Cukup   |
| Indikasi Nilai Pasar       | : Rp 32.300.000,-                               |

## 16. Pos Jembatan Timbang



|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tahun dibangun             | : 2014  |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Beton bertulang                               |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 3 meter                          |
| Pondasi                    | : Pasangan batu kali dengan sloof beton menerus |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 4 meter persegi                  |
| Atap                       | : Dak beton                                     |
| Plafon                     | : Triplek dengan rangka penggantung kayu        |
| Dinding                    | : Pasangan batu bata dipleser dan dicat         |
| Partisi                    | : Tidak ada                                     |
| Lantai                     | : Keramik                                       |
| Jendela                    | : Kaca dengan kusen aluminium                   |
| Pintu                      | : Kaca dengan kusen aluminium                   |
| Penggunaan Ruang           | : Pos Jembatan Timbang                          |
| Fasilitas                  | : Listrik                                       |
| Kondisi Fisik              | : Baik  |
| Kondisi Perawatan          | : Cukup   |
| Indikasi Nilai Pasar       | : Rp 5.900.000,-                                |

## 17. Ruang Ganti dan Toilet



|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tahun dibangun             | : 2014  |
| Konstruksi Rangka Bangunan | : Beton bertulang                               |
| Tinggi Bangunan            | : Kurang lebih 3 meter                          |
| Pondasi                    | : Pasangan batu kali dengan sloof beton menerus |
| Luas Lantai                | : Kurang lebih 70 meter persegi                 |
| Atap                       | : Dak beton                                     |
| Plafon                     | : Tidak ada                                     |
| Dinding                    | : Pasangan batu bata dipleser dan dicat         |
| Partisi                    | : Pasangan batu bata dipleser dan dicat         |
| Lantai                     | : Keramik                                       |
| Jendela                    | : Tidak ada                                     |
| Pintu                      | : Papan dengan kusen kayu                       |
| Penggunaan Ruang           | : Ruang Ganti dan Toilet                        |
| Fasilitas                  | : Listrik, air bersih                           |
| Kondisi Fisik              | : Baik  |
| Kondisi Perawatan          | : Cukup   |
| Indikasi Nilai Pasar       | : Rp 137.200.000,-                              |



### II.2.3 Penilaian Sarana Pelengkap Lainnya

Penilaian terhadap sarana pelengkap lainnya adalah merupakan estimasi nilai berdasarkan kondisi visual saat peninjauan lapangan dan diyakini berada di atas tanah yang dinilai.

Kami tidak melakukan inspeksi terhadap bagian sarana atau instalasi-instalasi yang tertutup, tidak dapat dijangkau, tidak dapat diestimasi secara visual, atau bagian yang tertanam dianggap dalam kondisi yang masih dapat berjalan dan akan diperhitungkan secara wajar sesuai fungsinya.

Kami tidak dapat memberikan pendapat ataupun saran atas kondisi bagian aset yang tidak diinspeksi dan laporan ini tidak dimaksudkan untuk memberikan gambaran ataupun pernyataan atas bagian tersebut.

Ringkasan nilai sarana pelengkap lainnya, adalah sebagai berikut :

| NO            | URAIAN                    | INDIKASI NILAI PASAR |                         |
|---------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|
| 1             | Pagar                     | Rp                   | 1.063.070.000 ,-        |
| 2             | Perkerasan Halaman        | Rp                   | 1.204.210.000 ,-        |
| 3             | Sumber Listrik            | Rp                   | 699.430.000 ,-          |
| 4             | Telephone                 | Rp                   | 750.000 ,-              |
| 5             | Saluran Air               | Rp                   | 730.080.000 ,-          |
| 6             | Bak Limbah                | Rp                   | 32.830.000 ,-           |
| 7             | Dinding Stock Material    | Rp                   | 103.180.000 ,-          |
| 8             | Lampu Penerangan          | Rp                   | 110.400.000 ,-          |
| 9             | Galian dan Timbunan Tanah | Rp                   | 4.465.000.000 ,-        |
| <b>JUMLAH</b> |                           | <b>Rp</b>            | <b>8.408.950.000 ,-</b> |

Uraian lengkap masing-masing sarana pelengkap lainnya tersebut adalah sebagai berikut :

### 1. Pagar



|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Tahun dibangun       | : 2014                              |
| Konstruksi           | : Panel beton                       |
| Tinggi Pagar         | : Panel beton kurang lebih 2 m      |
| Luas Pagar           | : Kurang lebih 3.400 m <sup>2</sup> |
| Kondisi Fisik        | : Baik                              |
| Kondisi Perawatan    | : Cukup                             |
| Indikasi Nilai Pasar | : Rp 1.063.070.000,-                |

### 2. Perkerasan Halaman



|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Tahun dibangun       | : 2014                              |
| Konstruksi           | : Beton                             |
| Luas Perkerasan      | : Kurang lebih 3.370 meter persegi. |
| Kondisi Fisik        | : Baik                              |
| Kondisi Perawatan    | : Cukup                             |
| Indikasi Nilai Pasar | : Rp 1.204.210.000,-                |

### 3. Sumber Listrik

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Tahun dipasang       | : 2014             |
| Sumber Listrik       | : PLN              |
| Daya/Kapasitas       | : PLN 1.385 kVA    |
| Kondisi Fisik        | : Beroperasi       |
| Kondisi Perawatan    | : Cukup            |
| Indikasi Nilai Pasar | : Rp 699.430.000,- |

### 4. Telephone

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Tahun dipasang       | : 2014         |
| Sistim Komunikasi    | : TELKOM       |
| Sambungan Line       | : 1 line       |
| Kondisi              | : Beroperasi   |
| Kondisi Perawatan    | : Cukup        |
| Indikasi Nilai Pasar | : Rp 750.000,- |

### 5. Saluran Air



|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Tahun dibangun       | : 2014                              |
| Konstruksi           | : Pasangan batu kali                |
| Luas                 | : Kurang lebih 3.900 meter persegi. |
| Kondisi Fisik        | : Baik                              |
| Kondisi Perawatan    | : Cukup                             |
| Indikasi Nilai Pasar | : Rp 730.080.000,-                  |

## 6. Bak Limbah



|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| Tahun dibangun       | : 2014                            |
| Konstruksi           | : Beton                           |
| Luas Perkerasan      | : Kurang lebih 105 meter persegi. |
| Kondisi Fisik        | : Baik                            |
| Kondisi Perawatan    | : Cukup                           |
| Indikasi Nilai Pasar | : Rp 32.830.000,-                 |

## 7. Dinding Stock Material



|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| Tahun dibangun       | : 2014                            |
| Konstruksi           | : Beton                           |
| Luas                 | : Kurang lebih 330 meter persegi. |
| Kondisi Fisik        | : Baik                            |
| Kondisi Perawatan    | : Cukup                           |
| Indikasi Nilai Pasar | : Rp 103.180.000,-                |

## 8. Lampu Penerangan



|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Tahun dipasang       | : 2014                     |
| Spesifikasi          | : Lampu penerangan merkuri |
| Jumlah Unit          | : 20 Unit                  |
| Kondisi Fisik        | : Cukup                    |
| Kondisi Perawatan    | : Cukup                    |
| Indikasi Nilai Pasar | : Rp 110.400.000,-         |

## 9. Galian dan Timbunan Tanah



|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Tahun dibangun       | : 2014                             |
| Spesifikasi          | : Timbunan tanah dan limestone     |
| Volume               | : Kurang lebih 66.942 meter kubik. |
| Kondisi Perawatan    | : Cukup                            |
| Indikasi Nilai Pasar | : Rp 4.465.000.000,-               |



Registered Public Appraisers  
**KJPP Toha - Okky - Heru & Rekan**  
Professional Appraisers & Financial Consultants  
Property & Business Valuation  
Penilaian Properti & Bisnis

## II.2.4 Penilaian Mesin dan Peralatan

Aset ini berupa mesin dan peralatan pabrik pembuat beton pracetak, yang pada saat inspeksi berada di beberapa lokasi di Jawa Barat, Palembang, Jakarta, Bogor, dan Depok.

Kami tidak melakukan inspeksi terhadap mesin dan peralatan yang tertutup, tidak dapat dijangkau dan membahayakan, serta bagian yang tertanam. Oleh karenanya kami tidak memberikan pendapat umum atas kondisi aset tersebut yang dalam perhitungannya berdasarkan pengamatan visual atas operasional aset pada keadaan normal.

Penilaian mesin dan peralatan ini berdasarkan kepada daftar aset yang diberikan kepada kami yang kepemilikannya telah diakui oleh pemberi tugas dan karenanya kami tidak berkewajiban lebih jauh untuk meneliti kepemilikan aset secara legal.

Ringkasan nilai mesin dan peralatan adalah sebagai berikut :

| U R A I A N           | INDIKASI NILAI PASAR        |
|-----------------------|-----------------------------|
| - Mesin dan Peralatan | Rp 11.793.000.000 ,-        |
| <b>JUMLAH</b>         | <b>Rp 11.793.000.000 ,-</b> |

Uraian lengkap masing-masing mesin dan peralatan sebagai berikut :

| URAIAN  | INDIKASI NILAI PASAR  |
|---|---|
| <p>- <b>MESIN dan PERALATAN</b></p> <p style="text-align: right;"><b>Rp 11.793.000.000 ,-</b></p>   |   |
| <p style="text-align: center;"><b>LOKASI SADANG</b></p>   |   |
| <p>1- <b>Gantry Crane</b></p> <p>Buatan Lokal<br/>           Tipe : Double Girder 20 M, kapasitas operasi 15 Ton (2 x 10ton), Panjang girder 20 meter<br/>           Lengkap dengan panel kontrol dan peralatan standar lainnya untuk operasi normal.</p> <p>Kondisi Fisik : Sangat Baik<br/>           Kondisi Perawatan : Baik</p>  | <p><b>Rp 1.037.000.000 ,-</b></p>   |
| <p>1- <b>Mesin Spinning</b></p> <p>Tahun 2014<br/>           Konstruksi baja Tipe Double Panjang 19 meter, diameter 300-600 mm, Jumlah Roll spinning 30 roll lengkap dengan poros penggerak, digerakkan dengan motor listrik kapasitas 110 kW/ 130 HP.</p> <p>Kondisi Fisik : Sangat Baik<br/>           Kondisi Perawatan : Baik</p> | <p><b>Rp 1.507.000.000 ,-</b></p>   |
|   |  |
| <p>1- <b>Tension Jack</b></p> <p>Tahun 2014<br/>           Kapasitas 800 ton, lengkap dengan pompa hidrolik yang digerakkan oleh motor listrik 3 kW.</p> <p>Kondisi Fisik : Sangat Baik<br/>           Kondisi Perawatan : Baik</p>   | <p><b>Rp 600.000.000 ,-</b></p>   |
|   |  |
| <p>1- <b>Cetakan Spun Pile</b></p> <p>Buatan Lokal<br/>           Tahun : 2014<br/>           Diameter 350 mm x 15,35 m.</p> <p>Kondisi Fisik : Sangat Baik<br/>           Kondisi Perawatan : Baik</p>   | <p><b>Rp 557.000.000 ,-</b></p>   |
|   |  |

**2- Cetakan CCSP**

Buatan Lokal

Tahun : 2014

Diameter 350 mm x 15,35 m.

Kondisi Fisik : Sangat Baik

Kondisi Perawatan : Baik

Rp 186.000.000 ,-



**6- Cetakan CCSP**

Buatan Lokal

Tahun : 2014

Diameter 300 mm x 13,35 m.

Kondisi Fisik : Sangat Baik

Kondisi Perawatan : Baik

Rp 480.000.000 ,-



**LOKASI RUMPIN**

**1 - Stone Crusher**

Tahun 2014

Terdiri dari :

1 Hopper

1 Feed Screener

1 Jaw Crusher

Kapasitas 115-208 MTH,  
digerakkan motor listrik 110 kW

1 Konveyor Reject

Ukuran 60 cm x 12 m

1 Inner Conveyor I

Ukuran 100 cm x 22 m

1 Cone Crusher

Kapasitas 230 MTH

1 Inner Conveyor II

Ukuran 100 cm x 18 m

1 Screener

Tipe: 3 deck

1 Konveyor Balik

Ukuran 60 cm x 15 m

3 Outer Conveyor

Ukuran 60 cm x 12 m

Kondisi Fisik : Sangat Baik

Kondisi Perawatan : Cukup

Rp 2.984.000.000 ,-





**2- Genset**

Kapasitas 350 Kva  
Cummins-Stamford, silent type,  
distrarter dengan baterai, lengkap  
dengan peralatan standar lain.

Lengkap dengan panel kontrol dan  
peralatan standar lainnya untuk  
operasi normal.

Kondisi Fisik : Sangat Baik  
Kondisi Perawatan : Cukup

Rp 939.000.000 ,-



**LOKASI PEJAGAN**

**2- Genset**

Kapasitas 350 Kva  
Merek: Cummins  
Lengkap dengan panel kontrol dan  
peralatan standar lainnya untuk  
operasi normal.

Kondisi Fisik : Sangat Baik  
Kondisi Perawatan : Cukup

Rp 939.000.000 ,-



**1- Wheel Loader**

Tahun 2014  
Merek: Liugong  
Tipe: CLG-835  
Kapasitas beban 3 ton, bucket 1,7 m<sup>3</sup>  
digerakkan mesin Cummins 160 hp

Kondisi Fisik : Sangat Baik  
Kondisi Perawatan : Cukup

Rp 543.000.000 ,-



**LOKASI CIBITUNG**

**15- Cetakan U-Ditch**

Buatan Lokal  
Tahun : 2014  
Ukuran Lebar 500 mm x tinggi 700 x  
panjang 1.200 mm.  
Dengan asesoris H.300, H.400, H.500,  
H.600  
(Catatan : 1 unit 2 produk)

Kondisi Fisik : Sangat Baik  
Kondisi Perawatan : Baik

Rp 574.000.000 ,-

1- **Cetakan Tutup U-Ditch** Rp 29.000.000,-  
 Buatan Lokal  
 Tahun : 2014  
 Ukuran U.500, Lebar 640 mm x tinggi  
 90 x panjang 600 mm.  
 Kondisi Fisik : Sangat Baik  
 Kondisi Perawatan : Baik

5- **Cetakan U-Ditch** Rp 219.000.000,-  
 Buatan Lokal  
 Tahun : 2014  
 Ukuran Lebar 600 mm x tinggi 800 x  
 panjang 1.200 mm.  
 Dengan asesoris H.700, H.400, H.500,  
 H.600  
 (Catatan : 1 unit 2 produk)  
 Kondisi Fisik : Sangat Baik  
 Kondisi Perawatan : Baik

5- **Cetakan U-Ditch** Rp 310.000.000,-  
 Buatan Lokal  
 Tahun : 2014  
 Ukuran Lebar 1.000 mm x tinggi 1.400  
 x panjang 1.200 mm.  
 Dengan asesoris H.1.200, H.1.000,  
 H.800  
 (Catatan : 1 unit 2 produk)  
 Kondisi Fisik : Sangat Baik  
 Kondisi Perawatan : Baik

**LOKASI PALEMBANG**

1- **Cetakan CCSP** Rp 93.000.000,-  
 Buatan Lokal  
 Tahun : 2014  
 Diameter 350 mm x 15,35 m.  
 Kondisi Fisik : Sangat Baik  
 Kondisi Perawatan : Baik



**LOKASI DEPOK**

- **LABORATORIUM** Rp 182.000.000,-  
 50 Concrete Cylinder Mold  
 20 Concrete Beam Mold  
 3 Slump Cone  
 3 Tamping Rod  
 2 Cube Tamping Rod  
 1 Timbangan Ohaus

- 2 Graduate Cylinder Glass
- 2 Graduate Cylinder Glass
- 2 Volumetric Flask
- 1 Mesin Crushing Test
- 1 Mesin Uji Lentur
- 1 Container
- 2 Rubber Cup
- 1 Platform Scale 50 Kg
- 1 Shieve Shaker
- 1 Hydrometer Analysis Test Set
- 3 Round Scoop Large Size
- 3 Round Scoop Small Size
- 3 Rubber Mallet
- 1 Drying Oven
- 1 Vertical Cylinder Capping Set ASTM C-617
- 1 Timbangan Electric 100 kg, ketelitian 0,01 gram
- 1 Mortar Mixer 10 liter
- 10 Concrete Cube Mold
- 5 Cement Cube Mold
- 1 Sieve Analysis
- 1 Gerobak Dorong
- 1 Thermometer 0-300 deg.C
- 2 Base Plate

**3 - Jembatan Timbang**

Rp 549.000.000 ,-

Tahun 2014

Kapasitas 80 ton, konstruksi plat baja ukuran 16 m x 3 m

Masing-masing engkap dengan :

- Indikator, GSC, GST-900
- Load Cell, House-L
- CPU, Dual Core dan Monitor 15"
- Printer LX-310

Kondisi Fisik : Sangat Baik

Kondisi Perawatan : Baik



**1 - Midas Civil Basic Plus**

Rp 65.000.000 ,-

Tahun 2014

Product ID : U001-06513

Kondisi Fisik : Sangat Baik

Kondisi Perawatan : Baik