

**LAPORAN PENILAIAN PROPERTI/
REPORT OF VALUATION OF PROPERTY
(SUPERMARKET MITRA 10 CIBUBUR)**

DI/AT

**JL. ALTERNATIF CIBUBUR KM 14
KELURAHAN JATIRANGGA
KECAMATAN JATISAMPURNA
KOTA BEKASI
PROPINSI JAWA BARAT**

**MILIK/ATAS NAMA
OF/ON THE NAME OF**

BUDYANTO TOTONG

**TANGGAL PENILAIAN/
DATE OF VALUATION
31 DESEMBER 2022/
DECEMBER 31, 2022**



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

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



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

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

No. : 00165/2.0059-02/PI/10/0242/1/III/2023

14 Maret 2023/March 14, 2023

Kepada Yth./Messrs.

PT CATUR SENTOSA ADIPRANA Tbk
Jl. Raya Daan Mogot No. 234
Wijaya Kusuma
Jakarta 11510

U.p./Attn. : **Direksi**
Director

Hal/Re : **Penilaian Properti Milik/Atas Nama Budyanto Totong/**
Valuation of Property of/on the Name of Budyanto Totong

Dengan hormat,

Sehubungan dengan penugasan yang diberikan kepada kami, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy dan Rekan (“SRR” atau “kami”), oleh manajemen PT Catur Sentosa Adiprana Tbk (“Perseroan”) untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar (*market value*) properti milik/atas nama Budyanto Totong (“BT”) yang berupa Supermarket Mitra 10 Cibubur (tanah [20.919,00 m²], bangunan [22.070,00 m²], dan sarana pelengkap lainnya) yang terletak di Jl. Alternatif Cibubur Km 14, Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat (“Obyek Penilaian”), sesuai dengan surat penawaran kami No. 230111.002/SRR-JK/SPN-A/CSAP/OR tanggal 11 Januari 2023 yang telah disetujui oleh Perseroan, maka dengan ini kami sebagai KJPP resmi dengan Izin Usaha No. 2.09.0059 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1056/KM.1/2009 tanggal 20 Agustus 2009, menyatakan bahwa kami telah melakukan penilaian atas Obyek Penilaian dengan tujuan untuk mengungkapkan pendapat mengenai nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 31 Desember 2022.

Dear Sirs,

In accordance with the assignment given to us, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy dan Rekan (“SRR” or “we”), by the management of PT Catur Sentosa Adiprana Tbk (“the Company”) to provide our opinion as an independent valuer on the market value of property of/on the name of Budyanto Totong (“BT”) i.e. Mitra 10 Cibubur Supermarket (land [22,919.00 m²], buildings [22,070.00 m²], and other land improvements) located at Jl. Alternatif Cibubur Km 14, Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat (“the Object of Valuation”), as stated in our offering letter No. 230111.002/SRR-JK/SPN-A/CSAP/OR dated January 11, 2023 which was approved by the management of the Company, herewith we as an official KJPP with a Business License No. 2.09.0059 based on Decree of Minister of Finance No. 1056/KM.1/2009 dated August 20, 2009 declared that we have inspected and valued the Object of Valuation to deliver our opinion on the market value of the Object of Valuation as of December 31, 2022.



RUANG LINGKUP PENUGASAN

1. Status Penilai

Penilai Publik Ocky Rinaldy merupakan penilai independen yang bernaung dalam SRR berdasarkan Izin Penilai Publik No. PB-1.09.00242 dengan kualifikasi Penilaian Properti dan Bisnis yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-05/PM.2/2018 tanggal 4 Juni 2018 (Penilaian Properti dan Bisnis) (pengganti dari STTD No. 02/BL/STTD-P/AB/2006 tanggal 31 Mei 2006 [Penilai Properti dan Penilai Usaha]) dan bertindak untuk melakukan penilaian secara obyektif tanpa ada benturan kepentingan dan memiliki kompetensi untuk melakukan penugasan sebagaimana yang dimaksud dalam lingkup penugasan ini.

2. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Pemberi tugas adalah Perseroan, atau PT Catur Sentosa Adiprana Tbk. Perseroan adalah sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*public company*) yang bergerak di bidang perdagangan barang industri khususnya bahan bangunan dan barang konsumsi. Perseroan berkantor pusat di Jl. Raya Daan Mogot No. 234, Wijaya Kusuma, Jakarta 11510, dengan nomor telepon (021) 5668801, nomor faksimile (021) 5669445, alamat *email* corsec@csahome.com, dan alamat *website* www.csahome.com.

Pengguna laporan penilaian Obyek Penilaian adalah Perseroan.

3. Obyek Penilaian dan Kepemilikan

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama BT yang berupa Supermarket Mitra 10 Cibubur (tanah [20.919,00 m²], bangunan [22.070,00 m²], dan sarana pelengkap lainnya) yang terletak di Jl. Alternatif Cibubur Km 14, Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota

SCOPE OF WORK

1. Valuer Status

Public Appraiser Ocky Rinaldy is an independent appraiser under SRR based on Public Appraiser License No. PB-1.09.00242 with Property and Business Valuation qualifications which registered as a capital market supporting profession in the Financial Services Authority (Otoritas Jasa Keuangan or “OJK”) with a Letter of Registration as Capital Market Supporting Profession (Surat Tanda Terdaftar [STTD] Profesi Penunjang Pasar Modal) No. STTD.PPB-05/PM.2/2018 dated June 4, 2018 (Property and Business Valuation) (extension of STTD No. 02/BL/STTD-P/AB/2006 dated May 31, 2006 [Property Valuer and Business Valuer]) and act to carry out an objective valuation without any conflict of interest and have the competence to carry out the valuation as referred to in the scope of this assignment.

2. The Assignor and the User of Report

The assignor is the Company, or PT Catur Sentosa Adiprana Tbk. The Company is a public company engaged in the trading of industrial goods, especially building materials and consumer goods. The Company is headquartered at Jl. Raya Daan Mogot No. 234, Wijaya Kusuma, Jakarta 11510, with telephone number (021) 5668801, facsimile number (021) 5669445, email address corsec@csahome.com, and website address www.csahome.com.

The user of the valuation report of the Object of Valuation is the Company.

3. Object of Appraisal and Ownership

The object being valued in this valuation is the Object of Valuation, i.e. property of/on the name of BT i.e. Supermarket Mitra 10 Cibubur (land [22,919.00 m²], buildings [22,070.00 m²], and other land improvements) located at Jl. Alternatif Cibubur Km 14, Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi,



Bekasi, Propinsi Jawa Barat.

Obyek Penilaian merupakan aset operasional dari Perseroan. Berdasarkan Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 tanggal 28 Desember 2021 tentang “Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal” (“POJK 28/2021”), aset operasional didefinisikan sebagai “aset yang digunakan dalam operasional perusahaan yang digunakan secara berkelanjutan”, sedangkan aset non operasional didefinisikan sebagai “aset yang terpisahkan dari operasional perusahaan yang terdiri atas aset yang akan dipakai pada masa yang akan datang, aset surplus, atau aset investasi”.

Obyek Penilaian dilengkapi dengan 8 (delapan) buah dokumen kepemilikan tanah yaitu sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00322 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 5 Desember 2005, terakhir tercatat atas nama Budyanto Totong, dengan Surat Ukur No. 661/Jatirangga/2005 tanggal 15 November 2005, di Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, luas 1.190,00 m².
- b. SHM No. 00335 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 3 April 2006, terakhir tercatat atas nama Budyanto Totong, dengan Surat Ukur No. 673/Jatirangga/2006 tanggal 9 Maret 2006, di Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, luas 500,00 m².
- c. SHM No. 00739 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 27 Juli 2011, terakhir tercatat atas nama Budyanto Totong, dengan Surat Ukur No. 22/Jatirangga/2010 tanggal 27 Oktober 2010, di Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, luas 1.068,00 m².

Propinsi Jawa Barat.

The Object of Valuation is an operational asset of the Company. Based on regulation OJK No. 28/POJK.04/2021, dated December 28, 2021, about “Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal” (“POJK 28/2021”), Operating assets were defined as "assets used in the company's operations which are used sustainably", while non-operating assets were defined as "assets that are separated from the company's operations consisting of assets that will be used in the future, surplus assets, or investment assets".

The Object of Valuation is covered by 8 (eight) land ownership documents as follow:

- a. Freehold Title Certificate (SHM) No. 00322 issued in Bekasi, dated December 5, 2005, registered on the name of Budyanto Totong, and Letter of Measurement No. 661/Jatirangga/2005, dated November 15, 2005, at Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat for 1,190.00 m² area of land.
- b. SHM No. 00335 issued in Bekasi, dated April 3, 2006, registered on the name of Budyanto Totong, and Letter of Measurement No. 673/Jatirangga/2006, dated March 9, 2006, at Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat for 500.00 m² area of land.
- c. SHM No. 00739 issued in Bekasi, dated July 27, 2011, registered on the name of Budyanto Totong, and Letter of Measurement No. 22/Jatirangga/2010, dated October 27, 2010, at Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat for 1,068.00 m² area of land.

- d. SHM No. 01576 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 29 Agustus 2012, terakhir tercatat atas nama Budyanto Totong, dengan Surat Ukur No. 66/Jatirangga/2012 tanggal 16 Juli 2012, di Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, luas 181,00 m².
- e. SHM No. 01607 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 4 Februari 2013, terakhir tercatat atas nama Budyanto Totong, dengan Surat Ukur No. 1/Jatirangga/2013 tanggal 7 Januari 2013, di Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, luas 451,00 m².
- f. SHM No. 01661 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 12 Desember 2012, terakhir tercatat atas nama Budyanto Totong, dengan Surat Ukur No. 67/Jatirangga/2013 tanggal 10 September 2013, di Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, luas 1.695,00 m².
- g. SHM No. 01682 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 24 Januari 2005, terakhir tercatat atas nama Budyanto Totong, dengan Surat Ukur No. 2999/Jatikarya/2005 tanggal 7 Januari 2005, di Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, luas 604,00 m²; dan
- h. SHM No. 02364 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 27 Desember 2004, terakhir tercatat atas nama Budyanto Totong, dengan Surat Ukur No. 806/2017 tanggal 22 September 2017, di Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, luas 15.230,00 m².
- d. SHM No. 01576 issued in Bekasi, dated August 29, 2012, registered on the name of Budyanto Totong, and Letter of Measurement No. 66/Jatirangga/2012, dated July 16, 2012, at Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat for 181.00 m² area of land.
- e. SHM No. 01607 issued in Bekasi, dated February 4, 2013, registered on the name of Budyanto Totong, and Letter of Measurement No. 1/Jatirangga/2013, dated January 7, 2013, at Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat for 451.00 m² area of land.
- f. SHM No. 01661 issued in Bekasi, dated December 12, 2012, registered on the name of Budyanto Totong, and Letter of Measurement No. 67/Jatirangga/2013, dated September 10, 2013, at Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat for 1,695.00 m² area of land.
- g. SHM No. 01682 issued in Bekasi, dated January 24, 2005, registered on the name of Budyanto Totong, and Letter of Measurement No. 2999/Jatikarya/2005, dated January 7, 2005, at Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat for 604.00 m² area of land; and
- h. SHM No. 02364 issued in Bekasi, dated December 27, 2004, registered on the name of Budyanto Totong, and Letter of Measurement No. 806/2017, dated September 22, 2017, at Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat for 15,230.00 m² area of land.

Luas keseluruhan tanah sesuai dengan dokumen-dokumen tersebut adalah 20.919,00 m².

Total land area in accordance with the documents is 20,919.00 m².



4. Mata Uang yang Digunakan

Nilai pasar dari Obyek Penilaian per tanggal 31 Desember 2022 dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Sebagai informasi tambahan, kurs tengah Bank Indonesia (BI) untuk mata uang Dollar Amerika Serikat terhadap Rupiah pada tanggal penilaian adalah 1 US\$ = Rp 15.731,00.

5. Maksud dan Tujuan Penilaian

Tujuan penilaian Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 31 Desember 2022 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

Maksud dari penilaian Obyek Penilaian adalah untuk memenuhi kebutuhan Perseroan dalam rangka kepentingan rencana pembelian Obyek Penilaian.

6. Dasar Nilai

Untuk keperluan penilaian atas Obyek Penilaian, standar nilai yang kami pergunakan dalam laporan penilaian ini adalah nilai pasar (*market value*), yang berdasarkan POJK 28/2021 didefinisikan sebagai “estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan”.

7. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2022. Tanggal ini dipilih atas pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

4. Currency Used

The market value of the Object of Valuation as of the effective date of valuation, i.e. December 31, 2022, is stated in Rupiah (Rp) currency. As an additional information, the middle exchange rate of Bank Indonesia (BI) for US\$ to Rp as of December 31, 2022 is Rp 15,731.00 per US\$.

5. Objective and Purpose of the Valuation

The objective of the valuation of the Object of Valuation is to obtain an independent opinion regarding the market value of the Object of Valuation as of the effective date of valuation, i.e. December 31, 2022, stated in Rupiah (Rp) currency.

The purpose of the valuation of the Object of Valuation is to provide needs the Company for the purchase plan of the Object of Valuation.

6. Basis of Value

For the purpose of the valuation of the Object of Valuation, value basis which we use in this valuation report is the market value. Based on POJK 28/2021, market value is defined as “the estimated amount or paid for exchange an asset or liability should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion”.

7. Date of Valuation

The market value of the Object of Valuation is estimated as at December 31, 2022. This date was chosen based on the considerations of the objective and purpose of the valuation.

8. Tingkat Kedalaman Investigasi

Batasan dalam melakukan inspeksi, penelaahan, dan analisis untuk definisi penugasan di atas adalah sebagai berikut:

- a. Proses pengumpulan, verifikasi dan analisis data dilakukan secara langsung pada Obyek Penilaian. Bila pada Obyek Penilaian dijumpai keterbatasan untuk dijangkau dan/atau diversifikasi secara keseluruhan, maka kami menggunakan pendataan secara sampling dan wawancara dari pihak yang relevan.
- b. Inspeksi dapat dilakukan tanpa ada pembatasan akses ke Obyek Penilaian, termasuk data yang harus disediakan oleh pemberi tugas dan/atau pihak terkait lainnya.
- c. Segala sesuatu yang membatasi penugasan ini akan dicatatkan sebagai bagian yang mengikat atas hasil penugasan yang dilakukan.

9. Sifat dan Sumber Informasi

Dalam penilaian Obyek Penilaian, sumber data dan informasi yang digunakan diantaranya berasal dari:

- a. BI;
- b. Lembaga resmi pemerintah atau swasta yang mempublikasi data informasi terkait dengan Obyek Penilaian dan/atau aset lainnya yang relevan;
- c. Badan Pusat Statistik (BPS); dan/atau
- d. Media tulis dan elektronik resmi yang terbukti kebenaran data dan informasinya.

10. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Kami tegaskan bahwa dalam penilaian ini kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar

8. Depth of Investigation

The limitations on conducting inspections, reviews, and analyzes for the definition of assignment above are as follows:

- a. The process of collecting, verifying and analyzing data is carried out directly on the Object of Valuation. If there are limitations on the Object of Valuation to be reached and/or verified as a whole, then we use data collection by sampling and interviewing the relevant parties.
- b. Inspections can be carried out without any restrictions on access to the Object of Valuation, including data that must be provided by the assignor and/or other related parties.
- c. Anything that limits this assignment will be recorded as a binding part of the results of the assignment.

9. Nature and Reliable Sources of Information

In evaluating the Object of Valuation, the sources of data and information used include:

- a. BI;
- b. Official government or private institutions that publish information data related to the Object of Valuation and/or other relevant assets;
- c. Central Bureau of Statistics (BPS); and/or
- d. Official written and electronic media whose data and information are proven correct.

10. Main Assumptions

In accordance with Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018 (“KEPI & SPI”), in this valuation we do not consider the expenses and taxes which will occur due to



Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018 (“KEPI & SPI”).

Dalam penilaian ini kami berasumsi bahwa:

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

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

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

11. Persyaratan dan Tujuan Publikasi

KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan tidak memperkenankan penggunaan seluruh, ataupun sebagian dari laporan penilaian ini sebagai rujukan dalam bentuk dokumen, edaran, pernyataan, referensi ataupun dipublikasikan dalam bentuk apapun juga tanpa izin tertulis dari KJPP Suwendho

the sale and/or purchase of the Object of Valuation.

In this valuation we assume that:

- a. The value stated in this report and any other values which constitute parts of the Object of Valuation are only valid in accordance with the objective and purpose of this valuation. The values stated in this report cannot be used for other valuation purposes to avoid misinterpretation.
- b. The Object of Valuation is covered with ownership documents which are legally valid, transferable, and free of any encumbrances, claims, or any limitation other than those stated in this report.
- c. The Object of Valuation valued in this valuation constitutes a whole business entity managed by competent management.
- d. Other limitation, conditions, comments, and details are written in this report.

We did not investigate, and we assume no responsibility for matters of a legal nature affecting the Object of Valuation or the title thereto.

We have no present or contemplated future interest in the Object of Valuation and neither the employment to make the appraisal, nor the compensation for it, is contingent upon the appraised value of the Object of Valuation.

11. Requirements for Consent to Publication

KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan does not allow the use of this report either in part or in whole as a reference in the form of document, circular, statement, and references or publication in any form without prior written consent from KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan and/or



Rinaldy dan Rekan dan/atau Pemberi Tugas.

the Assignor.

12. Konfirmasi Bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan KEPI & SPI

Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam KEPI & SPI.

12. Confirmation That the Valuation is Based on KEPI & SPI

This valuation was conducted in compliance with the provisions of KEPI & SPI.

TANGGAL INSPEKSI

Peninjauan fisik atas Obyek Penilaian dilakukan pada tanggal 7 Februari 2023.

DATE OF INSPECTION

The physical inspection of the Object of Valuation was conducted on February 7, 2023.

DATA DAN INFORMASI YANG DIGUNAKAN

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

1. Salinan SHM,
2. Salinan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB),
3. Gambar layout bangunan,
4. Data hasil inspeksi lapangan, dan
5. Dokumen lainnya yang berhubungan dengan penilaian.

DATA AND INFORMATION USED

In conducting the valuation to estimate the market value of the Object of Valuation, we have reviewed, considered, referred to, or performed procedures on the data and information as follows:

1. Copy of SHM,
2. Copy of notification of land and building taxes (SPPT PBB),
3. Layout of buildings,
4. Results of physical site inspection; and
5. Other documents related to the valuation.

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN

Dari tanggal penilaian, yaitu tanggal 31 Desember 2022, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting yang dapat mempengaruhi hasil penilaian secara signifikan.

SIGNIFICANT EVENTS SUBSEQUENT TO THE ASSESSMENT DATE

From the date of valuation, i.e. December 31, 2022, until the date of issuance of this valuation report, there are no significant events that may affect the results of the valuation significantly.

PENDEKATAN PENILAIAN

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Pendekatan Pendapatan

Dalam melakukan penilaian Obyek Penilaian yang berupa properti yang memiliki potensi untuk menghasilkan pendapatan namun relatif sederhana, metode penilaian yang digunakan adalah metode *Gross Income Multiplier* (GIM).

Dalam penilaian menggunakan metode GIM, indikasi nilai pasar Obyek Penilaian dihasilkan dari konversi pendapatan kotor tahunan (*potential gross income/PGI*) yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan Obyek Penilaian di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu yang biasa disebut dengan GIM.

Untuk melaksanakan penilaian dengan metode GIM, kami memperhatikan penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik, lokasi, dan karakteristik investasi, bila ada, pencatatan-pencatatan, wawancara-wawancara dengan orang-orang atau pejabat-pejabat dan pemilik-pemilik properti lainnya yang mengetahui benar mengenai nilai-nilai properti dan harga sewa di daerah itu serta penawaran yang sebanding. Data tersebut kemudian dianalisa untuk memperoleh GIM dari Obyek Penilaian.

Untuk mendapatkan indikasi nilai pasar Obyek Penilaian, GIM yang telah diperoleh tersebut dikalikan dengan PGI atau pendapatan kotor tahunan Obyek Penilaian.

- Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan nilai Obyek Penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (*replacement cost new*) pada tanggal penilaian (*cut off date*) setelah dikurangi dengan penyusutan.

VALUATION APPROACH

Approaches applied in this valuation are as follows:

- Income Approach

In the valuation of the Object of Valuation in the form of property that has the potential to generate income but is relatively simple, the valuation method used is the Gross Income Multiplier method.

In the valuation used the GIM method, an indication of the market value of the Object of Valuation is generated from the conversion of potential gross annual income (PGI) that reflects and represents the future annual income of the Object of Valuation with a certain constant commonly referred to as GIM.

For conducting the valuation used the GIM method, we consider sales and leases of comparable and similar properties that have similar characteristics in terms of physical, location, and investment characteristics, if any, records, interviews with persons or officials and other property owners who are familiar with property values and rents in the area and comparable offers. The data is then analyzed to obtain the GIM of the Object of Valuation.

To obtain an indication of the market value of the Object of Valuation, the GIM that has been obtained is multiplied by the PGI or annual gross income of the Object of Valuation.

- Cost Approach

The cost approach is a valuation approach to obtain an indication of the value of the Object of Valuation based on the cost of reproduction new or cost of replacement new cut-off date after deducting depreciation.

Biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dihitung dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan suatu properti meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya pengadaan unit atau material, biaya pondasi, biaya konstruksi atau instalasi, termasuk semua pengeluaran standar yang berkaitan dengan angkutan, asuransi, bea masuk, pajak, dan biaya bunga selama masa konstruksi, tetapi tidak termasuk biaya akibat penundaan waktu dan biaya lembur.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya, dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dari Obyek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya dapat diperkirakan.

- Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Obyek Penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), serta lain-lain bila ada.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat penilaian dilakukan diperoleh data pembanding properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian Obyek Penilaian yang berupa tanah.

Cost of reproduction new/cost of replacement new are calculated by considering the costs incurred for the procurement of a property including planning and supervision costs, unit or material procurement costs, foundation costs, construction or installation costs, including all standard expenses related to transportation, insurance, import duties, taxes, and interest costs during the construction period, but excluding costs due to time delays and overtime costs.

Cost approach is used in valuation of the Object of Valuation in the form of buildings and other land improvement considering that cost of reproduction/replacement new and depreciation of the Object of Valuation in the form of buildings and other land improvement can be estimated and at the time of site inspection.

- Market Approach

The market approach is a valuation approach that uses transaction or offering data on properties that are comparable and similar to the Object of Valuation which is based on a comparison and adjustment process.

The market approach is carried out by taking into account and considering data on sales and/or data on property offers that are comparable and similar and have similar physical characteristics such as location, area and shape of land, frontage, nature of ownership/type of certificate, topography, condition of land surface, and accessibility, and other if any.

The market approach is applied in this valuation considering that there are sufficient amount of listings and offerings of comparable assets which in our opinion are appropriate to be used in the process of land valuation.

Pendekatan-pendekatan dan metode-metode tersebut di atas kami aplikasikan dengan memperhatikan karakteristik aset-aset yang menjadi bagian-bagian dari Obyek Penilaian sebagai berikut:

- Penilaian atas Obyek Penilaian dilakukan dengan menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode GIM dan pendekatan biaya.

Dalam penilaian menggunakan metode GIM, indikasi nilai pasar Obyek Penilaian dihasilkan dari konversi pendapatan kotor tahunan PGI yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan Obyek Penilaian di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu yang biasa disebut dengan GIM.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dari bangunan dan sarana sarana pelengkap lainnya dapat diperkirakan. Khusus untuk penilaian tanah, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan data pasar. Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Obyek Penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Mengingat bahwa Obyek Penilaian dinilai dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan, selanjutnya indikasi nilai yang diperoleh dari tiap-tiap pendekatan tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan tertimbang untuk memperoleh kesimpulan nilai sebagai kesatuan unit operasional.

Kami telah memeriksa sendiri Obyek Penilaian, menyelidiki kondisi pasar setempat, dan memberi perhatian atas:

Biaya pengganti baru dari bangunan dan sarana pelengkap lainnya berdasarkan harga pasaran setempat pada tanggal penilaian.

We apply the approaches and methods mentioned above by taking into account the characteristics of the assets that are components of the Object of Valuation as follows:

- The valuation of the Object of Valuation is carried out using income approach with GIM method and cost approach

In the valuation used the GIM method, an indication of the market value of the Object of Valuation is generated from the conversion of PGI that reflects and represents future annual income of the Object of Valuation with a certain constant commonly referred as GIM.

The cost approach is used in the valuation of the Object of Valuation in the form of buildings and other land improvements by considering that the cost of reproduction new/cost of replacement new and depreciation of buildings and other land improvements can be estimated. Especially for land valuation, the approach used is the market data approach. The market approach is a valuation approach that uses transaction or offering data on comparable and similar properties to the valuation object based on a comparison and adjustment process.

Given that the Object of Valuation is valued using 2 (two) approaches, then the indication of the value obtained from each of these approaches is reconciled by carrying out a weighting to obtain a conclusion on the value of the Object of Valuation as an operational unit.

We have personally inspected the Object of Valuation, investigated the local market condition, and given consideration to the:

Cost of replacement new of buildings and other land improvements in accordance with the present market price/cost at the date of valuation.



Jumlah depresiasi yang meliputi:

- Penyusutan Fisik

Aus karena pemakaian, lapuk, kering, retak-retak, dan kerusakan struktural dengan memperhatikan umur dan kondisi fisik yang terlihat;

- Keusangan Fungsional atau Teknis

Perencanaan yang kurang/tidak memadai, ketidakmampuan atau kelebihan kemampuan karena besarnya, macam, umur dan sebagainya;

- Keusangan Ekonomis atau Eksternal

Disebabkan karena perubahan dari luar terhadap properti, seperti infiltrasi lingkungan oleh masyarakat atau penggunaan properti yang tidak harmonis, perundang-undangan, dan sebagainya.

Depreciation was considered for:

- Physical Deterioration

Wear and tear, decay, dryrot, cracks, encrustation of structural defects; consideration given to age and observed physical condition;

- Functional Obsolescence

Poor plan, functional inadequacy or over adequacy due to size, style, age or otherwise;

- External Obsolescence

Caused by external changes on the property such as neighborhood infiltration of inharmonious people or property uses, legislation and the like.

SISTEMATIKA LAPORAN PENILAIAN

Laporan penilaian ini terdiri atas:

Surat ini, yang mengidentifikasi Obyek Penilaian dan merinci hasil dari pemeriksaan kami;

Pernyataan;

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas;

Daftar isi;

Resume yang menunjukkan perincian nilai pasar dari Obyek Penilaian;

Laporan penilaian Obyek Penilaian;

Foto-foto dari Obyek Penilaian;

Vicinity Obyek Penilaian; dan

Layout Obyek Penilaian.

SYSTEMATICS OF VALUATION REPORT

This appraisal report contains:

This letter, which identifies the Object of Valuation and summarizes the result of our valuation;

Certificate of appraisers;

Assumptions and limiting conditions;

List of contents;

Resume of valuation, which shows the market value of the Object of Valuation;

Valuation report of the Object of Valuation;

Photographs of the Object of Valuation; and

Vicinity of the Object of Valuation; and

Layout of the Object of Valuation.



KESIMPULAN PENILAIAN

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

VALUATION CONCLUSION

Based on the foregoing and other factors relevant to the valuation, it is our opinion that:

Rp 420.381.460.000,00

(**EMPAT RATUS DUA PULUH MILIAR TIGA RATUS DELAPAN PULUH SATU JUTA EMPAT RATUS ENAM PULUH RIBU RUPIAH / *FOUR HUNDRED AND TWENTY BILLION THREE HUNDRED AND EIGHTY-ONE MILLION FOUR HUNDRED AND SIXTY THOUSAND RUPIAH***)

merupakan nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 31 Desember 2022.

represents the market value of the Object of Valuation as of December 31, 2022.

Hormat kami/*Yours faithfully,*

KJPP SUWENDHO RINALDY DAN REKAN

h **Ocky Rinaldy, MAPPI (Cert)**
Rekan/Partner

Izin Penilai : PB-1.09.00242
STTD : STTD.PPB-05/PM.2/2018
MAPPI : 95-S-00654

OR/wk



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

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

PERNYATAAN PENILAI

1. Semua pernyataan dan data yang tercantum dalam laporan ini adalah benar adanya dan sesuai dengan pengetahuan dan itikad baik dari Penilai.
2. Penilai telah melakukan suatu inspeksi atau penelitian fisik secara langsung atas Obyek Penilaian.
3. Penilai sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial atau apapun terhadap Obyek Penilaian untuk sekarang dan masa mendatang.
4. Nilai dicantumkan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalennya atas permintaan pemberi tugas.
5. Dalam melakukan penilaian, penilai telah memenuhi lingkup pekerjaan sebagai berikut:
 - Proses identifikasi (identifikasi batasan, tujuan dan Obyek Penilaian, definisi penilaian, dan tanggal penilaian);
 - Pengumpulan data dan wawancara;
 - Analisis data;
 - Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan penilaian;
 - Pembuatan laporan penilaian.
6. Tidak ada penilai lainnya selain yang tertera dan bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, dan pembuatan kesimpulan dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan penilaian ini.
7. Penilai telah menyelesaikan persyaratan pendidikan profesional yang dilaksanakan/diselenggarakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

CERTIFICATE OF APPRAISERS

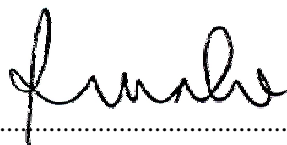
1. All of the statements and data contained in this report are true and confirmed to the Valuer(s)'s knowledge and good intention.
2. The Valuer(s) had conducted an inspection or physical observation directly to the Object of Valuation.
3. The Valuer(s) has/have no present nor future financial or any other interest in the Object of Valuation.
4. Values are reported in Rupiah and/or its equivalent as conforms to the assignor.
5. In conducting the valuation, the Valuer(s) has/have fulfilled the scope of work as follows:
 - Identification process (identification of limitation, purposes and the Object of Valuation, definition of valuation, and date of valuation);
 - Collection of data and interviews;
 - Data analysis;
 - Estimation of value using valuation approaches;
 - Preparation of report.
6. There are no valuers other than the Valuer(s) listed and signed below that were involved in the inspection, analysis, and making conclusion and opinion as stated in this valuation report.
7. The Valuer(s) have/has completed the professional education requirements established/implemented by the Indonesian Society of Appraisers (MAPPI).



- | | |
|--|---|
| <p>8. Penilai memiliki pengetahuan yang cukup dan memadai tentang sifat dan/atau jenis Obyek Penilaian.</p> <p>9. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam KEPI & SPI.</p> <p>10. Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap Obyek Penilaian pada tanggal penilaian.</p> | <p>8. The Valuer(s) have/has sufficient knowledge of the characteristics and/or types of the Object of Valuation.</p> <p>9. The analysis, opinion, valuation conclusion, and valuation report had been prepared in accordance with KEPI & SPI.</p> <p>10. Professional valuation of the Object of Valuation was conducted at date of valuation.</p> |
|--|---|

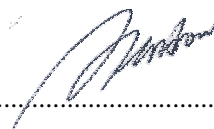
Rekan Penandatanganan/Signing Partner:

Ocky Rinaldy, MAPPI (Cert)
Public Appraiser No. : PB-1.09.00242
Reg. M A P P I No. : 95-S-00654


.....

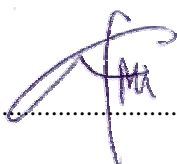
Reviewer:

Hendro Warsito, MAPPI (Cert)
Reg. M A P P I No. : 12-S-03795
No. Register : RMK-2017.01701



.....

Tim Penilai/Valuer Team

Ahmad Fikri, SE.
Reg. M A P P I No. : 12-T-03703
No. Register : RMK-2017.01700


.....

Wahyudi Khoirul Ikhsan, S.Tr. T.
Reg. M A P P I No. : 19-P-08954


.....



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

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

ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

1. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** tidak memperkenankan penggunaan seluruh, ataupun sebagian dari laporan penilaian ini sebagai rujukan dalam bentuk dokumen, edaran, pernyataan, referensi ataupun dipublikasikan dalam bentuk apapun juga tanpa izin tertulis dari **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan**.
2. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** seperti yang telah disebutkan dalam laporan penilaian ini dianggap layak dan dapat dipercaya, tetapi **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak Pemberi Tugas.
3. Nilai yang disebutkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan penilaian ini yang merupakan bagian dari Obyek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang disebutkan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
4. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** telah mempertimbangkan kondisi Obyek Penilaian, namun tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan

ASSUMPTIONS AND LIMITING CONDITIONS

1. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** does not allow the use of this report either in part or in whole as a reference in the form of document, circular, statement, and references or publication in any form without prior written consent from **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan**.
2. The information provided by other party to **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** as mentioned in the valuation report is considered reliable, and **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** could not be held responsible if the said information was proven incompatible with actual facts. The information stated without mentioning the sources is the result of our analysis of existing data, examination of documents or information from government authorities. Responsibility to check the correctness of the information is entirely on the side of the Assignor.
3. The value contained in this valuation report and other values contained in this valuation report comprising parts of the Object of Valuation are only valid in accordance with the objective and purposes written in the valuation report. The values mentioned in this valuation report cannot be used for other valuation purposes that may result in a mistake.
4. Although **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** has already considered the condition of the Object of Valuation within the explained limited valuation

ataupun bagian-bagian dari Obyek Penilaian yang tertutup, tidak terlihat, dan tidak dapat dijangkau. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain, pada penilaian ini kami berasumsi bahwa seluruh aspek tersebut dipenuhi dengan baik.

5. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian ini didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran yang tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
6. Nilai pasar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan. Obyek Penilaian yang dinilai diasumsikan bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum terselesaikan.
7. Gambar, denah, ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survey/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
8. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh secara tertulis dan atau secara lisan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, kami beranggapan bahwa Obyek Penilaian yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan Obyek Penilaian maupun kondisi penggunaan baik saat ini ataupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.

mentioned in this valuation report, but is not obligated to inspect the structure of the buildings or portions of the Object of Valuation which are covered, invisible, and not accessible. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** has no obligation to conduct an inspection of environmental and other facilities. Unless informed otherwise, our valuation is based on the assumption that all of those aspects are well fulfilled.

5. We do not conduct an investigation into the conditions of soil and other environmental facilities, for a new development. If it has not informed previously, our valuation is based on fairness, and to a development plan there is no unreasonable expenses or delay in the development.
6. The market value contained in this valuation report represents the real value without considering any tax liabilities or any expenses which will occur due to the sale and/or purchase of the Object of Valuation. The Object of Valuation is assumed free from all mortgages, disputes, premiums and other costs that have not been resolved.
7. The images, plans or maps presented in this report are for visualization purposes only. We do not carry out any survey/mapping and are not responsible for this.
8. Information regarding the city planning plan is obtained in writing and or orally issued by the competent authority. Unless instructed otherwise, we assume that the the Object of Valuation is considered not to be affected by various restrictions and the the Object of Valuation or current or future conditions of use are not in conflict with the applicable regulations.



9. Obyek Penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan yang sah secara hukum dan bebas dari hak atas jalan dan pelanggaran apapun juga, termasuk pula bebas dari batasan yang memberatkan, halangan-halangan ataupun pengeluaran tidak wajar lainnya. Untuk tujuan pengungkapan luasan Obyek Penilaian dalam laporan ini, **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan Obyek Penilaian secara detail, namun menggunakan data dari sertifikat dan gambar bangunan yang diterima dari Perseroan.
 10. Biaya untuk penilaian ini tidak tergantung pada besarnya nilai Obyek Penilaian yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan penilaian ini.
 11. Laporan penilaian ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan Penilai dari **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan**.
 12. Penilai tidak berkewajiban memberikan kesaksian atau hadir di pengadilan karena laporan ini, berkaitan dengan terjadinya sengketa atas Obyek Penilaian, tanpa perjanjian tertulis terlebih dahulu.
9. The Object of Valuation covered with a ownership/tenure document of legally and free right to the road and any trespass, including also free from handicap restrictions, barriers or other overhead expenses. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** does not do re-measurements of the Object of Valuation in detail, but data from certificate and building drawings received from the Company.
 10. The fee of this valuation is in no manner contingent upon the value of the Object of Valuation or the value contained in this report.
 11. This appraisal report is invalid unless it bears the Valuer(s)'s signature(s) of **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** Registered Public Valuers.
 12. The Valuer(s) conducting valuation of the Object of Valuation is/are not automatically obliged to testify and to be present in court or other instances related to the Object of Valuation, unless it has been arranged in advance.



DAFTAR ISI/TABLE OF CONTENTS

<u>NO.</u>	<u>URAIAN/ DESCRIPTION</u>	<u>HALAMAN/ PAGE</u>
-	Resume Penilaian/Resume of Valuation	xvii
-	Penilaian Supermarket Mitra 10 Cibubur di/ Valuation of Mitra10 Cibubur Supermarket at Jl. Alternatif Cibubur Km 14 Kelurahan Jatirangga Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi <u>Propinsi Jawa Barat</u>	
A.	Ringkasan Eksekutif/ <i>Executive Summary</i>	A.1
B.	Uraian Umum/ <i>General Description</i>	B.1
C.	Pendekatan Penilaian/ <i>Valuation Approach</i>	C.1
D.	Uraian Penilaian/ <i>Valuation Description</i>	D.1
E.	Uraian Obyek Penilaian/ <i>Description of the Object of Valuation</i>	E.1



RESUME PENILAIAN/RESUME OF VALUATION

No.	Uraian/ Description	Nilai Pasar/ Market Value (Rp .000,00)
-	Supermarket Mitra 10 Cibubur di/ Mitra10 Cibubur Supermarket at Jl. Alternatif Cibubur Km 14 Kelurahan Jatirangga Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi <u>Propinsi Jawa Barat</u>	
	1. Tanah/ <i>Land</i>	330.520.200
	2. Bangunan/ <i>Buildings</i>	89.266.865
	3. Sarana Pelengkap Lainnya/ <i>Other Land Improvements</i>	594.395
	Total 1-3	420.381.460



A. RINGKASAN EKSEKUTIF/EXECUTIVE SUMMARY

Pemberi Tugas:	Assignor:
PT Catur Sentosa Adiprana Tbk	PT Catur Sentosa Adiprana Tbk
Properti yang Dinilai:	Property Valued:
Supermarket Mitra 10 Cibubur (tanah [20.919,00 m ²], bangunan [22.070,00 m ²], dan sarana pelengkap lainnya) milik/atas nama BT	Mitra 10 Cibubur Supermarket (land [22,919.00 m ²], buildings [22,070.00 m ²], and other land improvements) of/on the name of BT
Lokasi:	Location:
Jl. Alternatif Cibubur Km 14, Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat	Jl. Alternatif Cibubur Km 14, Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat
Luas Tanah:	Land Area:
20.919,00 m ²	20,919.00 m ²
Luas Bangunan:	Building Area:
22.070,00 m ²	22,070.00 m ²
Bukti Kepemilikan Tanah:	Ownership Document of Land:
SHM No. 00322, SHM No. 00335, SHM No. 00739, SHM No. 01576, SHM No. 01607, SHM No. 01661, SHM No. 01682, dan SHM No. 02364	SHM No. 00322, SHM No. 00335, SHM No. 00739, SHM No. 01576, SHM No. 01607, SHM No. 01661, SHM No. 01682, and SHM No. 02364
Peruntukan Tata Kota:	Urban City Planning:
Zona komersial	Commercial area
Penggunaan Tertinggi dan Terbaik:	Highest and Best Use:
Penggunaan sebagai Supermarket Mitra 10 Cibubur diperkirakan akan memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik	Usage of the land as a Mitra 10 Cibubur Supermarket represent the highest and best use
Tanggal Inspeksi:	Date of Inspection:
7 Februari 2023	February 7, 2023
Tanggal Penilaian:	Date of Valuation:
31 Desember 2022	December 31, 2022



Tujuan Penilaian:

Untuk memenuhi kebutuhan Perseroan dalam rangka kepentingan rencana pembelian Obyek Penilaian.

Definisi Nilai:

Nilai pasar

Pendekatan Penilaian:

Pendekatan pendaparan dan pendekatan biaya

Opini Nilai (Nilai Pasar):

Rp 420.381.460.000,00
(Empat Ratus Dua Puluh Miliar Tiga Ratus Delapan Puluh Satu Juta Empat Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah)

Objective of Valuation:

To provide needs the Company for the purchase plan of the Object of Valuation.

Definition of Value:

Market value

Valuation Approach:

Income approach and cost approach

Value Opinion (Market Value):

Rp 420,381,460,000.00
(Four Hundred and Twenty Billion Three Hundred and Eighty-One Million Four Hundred and Sixty Thousand Rupiah)



B. URAIAN UMUM/GENERAL DESCRIPTION

OBYEK PENILAIAN

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama BT yang berupa Supermarket Mitra 10 Cibubur (tanah [20.919,00 m²], bangunan [22.070,00 m²], dan sarana pelengkap lainnya) yang terletak di Jl. Alternatif Cibubur Km 14, Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat.

MATA UANG YG DIGUNAKAN

Nilai pasar dari Obyek Penilaian per tanggal 31 Desember 2022 dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Sebagai informasi tambahan, kurs tengah BI untuk mata uang Dollar Amerika Serikat terhadap Rupiah pada tanggal penilaian adalah 1 US\$ = Rp 15.731,00.

MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN

Tujuan penilaian Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 31 Desember 2022 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

Maksud dari penilaian Obyek Penilaian adalah untuk memenuhi kebutuhan Perseroan dalam rangka kepentingan rencana pembelian Obyek Penilaian.

ASUMSI-ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

Kami tegaskan bahwa dalam penilaian ini kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam KEPI & SPI.

OBJECT OF VALUATION

The object being valued in this valuation is the Object of Valuation, i.e. property of/on the name of the Company i.e. Mitra 10 Cibubur Supermarket (land [22,919.00 m²], buildings [22,070.00 m²], and other land improvements) located at Jl. Alternatif Cibubur Km 14, Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat.

CURRENCY USED

The market value of the Object of Valuation as of the effective date of valuation, i.e. December 31, 2022, is stated in Rupiah (Rp) currency. As an additional information, the middle exchange rate of BI for US\$ to Rp as of December 31, 2022 is Rp 15,731.00 per US\$.

PURPOSE AND OBJECTIVES OF VALUATION

The objective of the valuation of the Object of Valuation is to obtain an independent opinion regarding the market value of the Object of Valuation as of the effective date of valuation, i.e. December 31, 2022, stated in Rupiah (Rp) currency.

The purpose of the valuation of the Object of Valuation is to provide needs the Company for the purchase plan of the Object of Valuation.

MAIN ASSUMPTIONS

In accordance with KEPI & SPI, in this valuation we do not consider the expenses and taxes which will occur due to the sale and/or purchase of the Object of Valuation.



Dalam penilaian ini kami berasumsi bahwa:

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

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

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

DASAR NILAI YANG DIGUNAKAN

Untuk keperluan penilaian atas Obyek Penilaian, standar nilai yang kami pergunakan dalam laporan penilaian ini adalah nilai pasar (*market value*), yang berdasarkan POJK 28/2021 didefinisikan sebagai “estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil

In this valuation we assume that:

- a. The value stated in this report and any other values which constitute parts of the Object of Valuation are only valid in accordance with the objective and purpose of this valuation. The values stated in this report cannot be used for other valuation purposes to avoid misinterpretation.
- b. The Object of Valuation is covered with ownership documents which are legally valid, transferable, and free of any encumbrances, claims, or any limitation other than those stated in this report.
- c. The Object of Valuation valued in this valuation constitutes a whole business entity managed by competent management.
- d. Other limitation, conditions, comments, and details are written in this report.

We did not investigate, and we assume no responsibility for matters of a legal nature affecting the Object of Valuation or the title thereto.

We have no present or contemplated future interest in the Object of Valuation and neither the employment to make the appraisal, nor the compensation for it, is contingent upon the appraised value of the Object of Valuation.

BASIS OF VALUE

For the purpose of the valuation of the Object of Valuation, value basis which we use in this valuation report is the market value. Based on POJK 28/2021, market value is defined as “the estimated amount or paid for exchange an asset or liability should exchange on the date of valuation



penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan”.

TANGGAL PENILAIAN

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2022. Tanggal ini dipilih atas pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN

Dari tanggal penilaian, yaitu tanggal 31 Desember 2022, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting yang dapat mempengaruhi hasil penilaian secara signifikan.

DATA DAN INFORMASI YANG DIGUNAKAN

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

1. Salinan SHM,
2. Salinan SPPT PBB,
3. Gambar layout bangunan,
4. Data hasil inspeksi lapangan, dan
5. Dokumen lainnya yang berhubungan dengan penilaian.

between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion”.

DATE OF VALUATION

The market value of the Object of Valuation is estimated as at December 31, 2022. This date was chosen based on the considerations of the objective and purpose of the valuation.

SIGNIFICANT EVENTS SUBSEQUENT TO THE ASSESSMENT DATE

From the date of valuation, i.e. December 31, 2022, until the date of issuance of this valuation report, there are no significant events that may affect the results of the valuation significantly.

DATA AND INFORMATION USED

In conducting the valuation to estimate the market value of the Object of Valuation, we have reviewed, considered, referred to, or performed procedures on the data and information as follows:

1. Copy of SHM,
2. Copy SPPT PBB,
3. Layout of buildings,
4. Results of physical site inspection, and
5. Other documents related to the assignment.



PENDEKATAN PENILAIAN

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Pendekatan Pendapatan

Dalam melakukan penilaian Obyek Penilaian yang berupa properti yang memiliki potensi untuk menghasilkan pendapatan namun relatif sederhana, metode penilaian yang digunakan adalah metode *Gross Income Multiplier* (GIM).

Dalam penilaian menggunakan metode GIM, indikasi nilai pasar Obyek Penilaian dihasilkan dari konversi pendapatan kotor tahunan (*potential gross income*/PGI) yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan Obyek Penilaian di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu yang biasa disebut dengan GIM.

Untuk melaksanakan penilaian dengan metode GIM, kami memperhatikan penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik, lokasi, dan karakteristik investasi, bila ada, pencatatan-pencatatan, wawancara-wawancara dengan orang-orang atau pejabat-pejabat dan pemilik-pemilik properti lainnya yang mengetahui benar mengenai nilai-nilai properti dan harga sewa di daerah itu serta penawaran yang sebanding. Data tersebut kemudian dianalisa untuk memperoleh GIM dari Obyek Penilaian.

Untuk mendapatkan indikasi nilai pasar Obyek Penilaian, GIM yang telah diperoleh tersebut dikalikan dengan PGI atau pendapatan kotor tahunan Obyek Penilaian.

- Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan nilai Obyek Penilaian berdasarkan biaya

VALUATION APPROACHES

Approaches applied in this valuation are as follows:

- Income Approach

In the valuation of the Object of Valuation in the form of property that has the potential to generate income but is relatively simple, the valuation method used is the Gross Income Multiplier method.

In the valuation used the GIM method, an indication of the market value of the Object of Valuation is generated from the conversion of potential gross annual income (PGI) that reflects and represents the future annual income of the Object of Valuation with a certain constant commonly referred to as GIM.

For conducting the valuation used the GIM method, we consider sales and leases of comparable and similar properties that have similar characteristics in terms of physical, location, and investment characteristics, if any, records, interviews with persons or officials and other property owners who are familiar with property values and rents in the area and comparable offers. The data is then analyzed to obtain the GIM of the Object of Valuation.

To obtain an indication of the market value of the Object of Valuation, the GIM that has been obtained is multiplied by the PGI or annual gross income of the Object of Valuation.

- Cost Approach

The cost approach is a valuation approach to obtain an indication of the value of the Object of Valuation based



reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (*replacement cost new*) pada tanggal penilaian (*cut off date*) setelah dikurangi dengan penyusutan.

Biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dihitung dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan suatu properti meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya pengadaan unit atau material, biaya pondasi, biaya konstruksi atau instalasi, termasuk semua pengeluaran standar yang berkaitan dengan angkutan, asuransi, bea masuk, pajak, dan biaya bunga selama masa konstruksi, tetapi tidak termasuk biaya akibat penundaan waktu dan biaya lembur.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya, dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dari Obyek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya dapat diperkirakan.

- Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Obyek Penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), serta lain-lain bila ada.

on the cost of reproduction new or cost of replacement new cut-off date after deducting depreciation.

Cost of reproduction new/cost of replacement new are calculated by considering the costs incurred for the procurement of a property including planning and supervision costs, unit or material procurement costs, foundation costs, construction or installation costs, including all standard expenses related to transportation, insurance, import duties, taxes, and interest costs during the construction period, but excluding costs due to time delays and overtime costs.

Cost approach is used in valuation of the Object of Valuation in the form of buildings and other land improvement considering that cost of reproduction/replacement new and depreciation of the Object of Valuation in the form of buildings and other land improvement can be estimated and at the time of site inspection.

- Market Approach

The market approach is a valuation approach that uses transaction or offering data on properties that are comparable and similar to the Object of Valuation which is based on a comparison and adjustment process.

The market approach is carried out by taking into account and considering data on sales and/or data on property offers that are comparable and similar and have similar physical characteristics such as location, area and shape of land, frontage, nature of ownership/type of certificate, topography, condition of land surface, and accessibility, and other if any.



Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat penilaian dilakukan diperoleh data pembanding properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian Obyek Penilaian yang berupa tanah.

The market approach is applied in this valuation considering that there are sufficient amount of listings and offerings of comparable assets which in our opinion are appropriate to be used in the process of land valuation.

Pendekatan-pendekatan dan metode-metode tersebut di atas kami aplikasikan dengan memperhatikan karakteristik aset-aset yang menjadi bagian-bagian dari Obyek Penilaian sebagai berikut:

We apply the approaches and methods mentioned above by taking into account the characteristics of the assets that are components of the Object of Valuation as follows:

- Penilaian atas Obyek Penilaian dilakukan dengan menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode GIM dan pendekatan biaya.

- The valuation of the Object of Valuation is carried out using income approach with GIM method and cost approach

Dalam penilaian menggunakan metode GIM, indikasi nilai pasar Obyek Penilaian dihasilkan dari konversi pendapatan kotor tahunan PGI yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan Obyek Penilaian di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu yang biasa disebut dengan GIM.

In the valuation used the GIM method, an indication of the market value of the Object of Valuation is generated from the conversion of PGI that reflects and represents future annual income of the Object of Valuation with a certain constant commonly referred as GIM.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dari bangunan dan sarana sarana pelengkap lainnya dapat diperkirakan. Khusus untuk penilaian tanah, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan data pasar. Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

The cost approach is used in the valuation of the Object of Valuation in the form of buildings and other land improvements by considering that the cost of reproduction new/cost of replacement new and depreciation of buildings and other land improvements can be estimated. Especially for land valuation, the approach used is the market data approach. The market approach is a valuation approach that uses transaction or offering data on comparable and similar properties to the valuation object based on a comparison and adjustment process.

Mengingat bahwa Obyek Penilaian dinilai dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan, selanjutnya indikasi nilai yang diperoleh dari tiap-tiap pendekatan tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan untuk memperoleh kesimpulan nilai sebagai kesatuan unit operasional.

Given that the Object of Valuation is valued using 2 (two) approaches, then the indication of the value obtained from each of these approaches is reconciled by carrying out a weighting to obtain a conclusion on the value of the Object of Valuation as an operational unit.



TINJAUAN EKONOMI INDONESIA

Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada 21-22 Desember 2022 memutuskan untuk menaikkan *BI 7-Day Reverse Repo Rate* (BI7DRR) sebesar 25 bps menjadi 5,50%, suku bunga *Deposit Facility* sebesar 25 bps menjadi 4,75%, dan suku bunga *Lending Facility* sebesar 25 bps menjadi 6,25%. Keputusan kenaikan suku bunga yang lebih terukur tersebut sebagai langkah lanjutan untuk secara *front loaded, pre-emptive, dan forward looking* memastikan terus berlanjutnya penurunan ekspektasi inflasi dan inflasi sehingga inflasi inti tetap terjaga dalam kisaran $3,0 \pm 1\%$. Kebijakan stabilisasi nilai tukar Rupiah terus diperkuat untuk mengendalikan inflasi barang impor (*imported inflation*) di samping untuk memitigasi dampak rambatan dari masih kuatnya dolar AS dan masih tingginya ketidakpastian pasar keuangan global.

Menegaskan arah bauran kebijakan Bank Indonesia tahun 2023 sebagaimana disampaikan dalam Pertemuan Tahunan Bank Indonesia (PTBI) 2022 tanggal 30 November 2022, kebijakan moneter tahun 2023 akan tetap difokuskan untuk menjaga stabilitas ("*pro-stability*") sementara kebijakan makroprudensial, digitalisasi sistem pembayaran, pendalaman pasar uang, serta program ekonomi dan keuangan inklusif dan hijau terus diarahkan untuk mendorong pertumbuhan ("*pro-growth*").

Sehubungan dengan itu, Bank Indonesia terus memperkuat respons bauran kebijakan untuk menjaga stabilitas dan momentum pemulihan ekonomi sebagai berikut:

1. Memperkuat operasi moneter melalui kenaikan struktur suku bunga di pasar uang sesuai dengan kenaikan suku bunga BI7DRR tersebut di atas;
2. Memperkuat stabilisasi nilai tukar Rupiah sebagai bagian dari upaya pengendalian inflasi, terutama imported inflation, melalui intervensi

INDONESIA ECONOMIC REVIEW

The Bank Indonesia Board of Governors' Meeting (RDG) on 21-22 December 2022 decided to increase the BI 7-Day Reverse Repo Rate (BI7DRR) by 25 bps to 5.50%, the Deposit Facility interest rate by 25 bps to 4.75%, and Lending Facility interest rate by 25 bps to 6.25%. The decision to increase interest rates in a more measured manner is a follow-up step for front-loaded, pre-emptive and forward-looking measures to ensure the continued decline in inflation and inflation expectations so that core inflation is maintained within the range of $3.0 \pm 1\%$. The Rupiah exchange rate stabilization policy continues to be strengthened to control imported inflation in addition to mitigating the spillover impact of the still strong US dollar and high uncertainty on global financial markets.

Affirming the direction of Bank Indonesia's policy mix for 2023 as stated at the 2022 Bank Indonesia Annual Meeting (PTBI) on 30 November 2022, monetary policy for 2023 will remain focused on maintaining stability ("*pro-stability*") while macroprudential policies, digitalization of the payment system, deepening money market, as well as inclusive and green economic and financial programs continue to be directed at encouraging growth ("*pro-growth*").

In this regard, Bank Indonesia continues to strengthen its policy mix response to maintain stability and momentum for economic recovery as follows:

1. Strengthening monetary operations by increasing the interest rate structure on the money market in accordance with the increase in the BI7DRR interest rate mentioned above;
2. Strengthening the stabilization of the Rupiah exchange rate as part of efforts to control inflation, especially imported inflation, through intervention in the



di pasar valas dengan transaksi spot, *Domestic Non Deliverable Forward* (DNDF), serta pembelian/penjualan Surat Berharga Negara (SBN) di pasar sekunder;

3. Melanjutkan penjualan/pembelian SBN di pasar sekunder untuk memperkuat transmisi kenaikan BI7DRR dalam meningkatkan daya tarik imbal hasil SBN bagi masuknya investor portofolio asing guna memperkuat stabilisasi nilai tukar Rupiah;
4. Menerbitkan instrumen operasi moneter (OM) valas yang baru untuk mendorong penempatan Devisa Hasil Ekspor (DHE), khususnya dari ekspor Sumber Daya Alam (SDA), di dalam negeri oleh bank dan eksportir untuk memperkuat stabilisasi, termasuk stabilitas nilai tukar Rupiah dan pemulihan ekonomi nasional. Instrumen OM Valas tersebut dilakukan dengan imbal hasil yang kompetitif berdasarkan mekanisme pasar yang transparan disertai dengan pemberian insentif kepada bank;
5. Memperkuat kebijakan makroprudensial yang akomodatif, inklusif, dan berkelanjutan untuk mendorong pertumbuhan kredit/pembiayaan perbankan, khususnya kepada sektor-sektor prioritas yang belum pulih, Kredit Usaha Rakyat (KUR), dan kredit/pembiayaan hijau, dalam rangka mendukung pemulihan perekonomian melalui penyempurnaan ketentuan insentif GWM, berlaku sejak 1 April 2023, mencakup: (Lampiran 1)
 - a. Reklasifikasi 46 subsektor prioritas 3 (tiga) kelompok sektor usaha yaitu kelompok yang berdaya tahan (*Resilience*), kelompok penggerak pertumbuhan (*Growth Driver*), dan kelompok penopang pemulihan (*Slow Starter*), sesuai

foreign exchange market with spot transactions, *Domestic Non-Deliverable Forwards* (DNDF), as well as buying/selling Government Securities (SBN) in the secondary market;

3. Continuing the sale/purchase of SBN in the secondary market to strengthen the transmission of the BI7DRR increase in increasing the attractiveness of SBN yields for foreign portfolio investors in order to strengthen the stability of the Rupiah exchange rate;
4. Issued a new foreign exchange monetary operation instrument (OM) to encourage the placement of Export Proceeds (DHE), particularly from Natural Resource (SDA) exports, domestically by banks and exporters to strengthen stabilization, including the stability of the Rupiah exchange rate and recovery national economy. The OM Forex instrument is carried out with competitive yields based on a transparent market mechanism accompanied by the provision of incentives to banks;
5. Strengthen accommodative, inclusive and sustainable macroprudential policies to encourage bank credit/financing growth, especially for priority sectors that have not yet recovered, People's Business Credit (KUR), and green credit/financing, in order to support economic recovery through improvements GWM incentive provisions, effective from 1 April 2023, include: (Attachment 1)
 - a. Reclassification of 46 priority sub-sectors into 3 (three) business sector groups, namely the Resilience group, the Growth Driver group, and the Slow Starter group, according to current conditions by maintaining the credit/financing growth threshold that receives incentives for the Slow



kondisi terkini dengan mempertahankan threshold pertumbuhan kredit/pembiayaan yang mendapatkan insentif untuk *Slow Starter* tetap minimal 1%, serta meningkatkan threshold untuk kelompok Resilience dan *Growth Driver* dari semula minimal 1% menjadi masing-masing minimal 5% dan 3%.

Starter it remains at least 1%, as well as increasing the threshold for the Resilience and Growth Driver groups from a minimum of 1% to a minimum of 5% and 3% respectively.

- b. Peningkatan dua kali lipat besaran insentif GWM kepada bank penyalur KUR dan kredit UMKM menjadi paling besar 1% disertai dengan penambahan kelompok bank berdasarkan pencapaian Rasio Pembiayaan Inklusif Makroprudensial (RPIM), yaitu di atas 30% - 50%, dan di atas 50%.
 - c. Pemberian insentif terhadap penyaluran kredit/pembiayaan hijau yaitu kredit/pembiayaan properti dan/atau kendaraan bermotor berwawasan lingkungan paling besar 0,3%.
 - d. Peningkatan besaran total insentif GWM yang dapat diterima bank dari sebelumnya paling besar 200bps menjadi paling besar 280bps.
- b. A doubling of the GWM incentive for KUR channeling banks and MSME loans to a maximum of 1% is accompanied by the addition of bank groups based on achieving the Macroprudential Inclusive Financing Ratio (RPIM), namely above 30% - 50%, and above 50%.
 - c. Providing incentives for green credit/financing, namely property and/or environmentally sound motor vehicle loans/financing, with a maximum of 0.3%.
 - d. dhe increase in the total amount of GWM incentives that can be received by banks from previously a maximum of 200 bps to a maximum of 280 bps.
6. Melanjutkan kebijakan transparansi suku bunga dasar kredit (SBDK) dengan fokus pada respons suku bunga perbankan terhadap suku bunga kebijakan (Lampiran 2);
 7. Memperkuat kebijakan sistem pembayaran untuk meningkatkan efisiensi dalam rangka menjaga momentum pemulihan ekonomi dengan:
 - a. Melanjutkan kebijakan kartu kredit dengan:
 - i. Mempertahankan batas maksimum suku bunga kartu kredit 1,75% per bulan.
 - ii. Memperpanjang masa berlaku kebijakan batas minimum pembayaran oleh pemegang
6. Continuing the policy of transparency of prime lending rates (SBDK) with a focus on the response of banking interest rates to policy rates (Appendix 2);
 7. Strengthen payment system policies to increase efficiency in order to maintain the momentum of economic recovery by:
 - a. Continuing credit card policy by:
 - i. Maintaining a maximum credit card interest rate limit of 1.75% per month.
 - ii. Extending the validity period of the minimum payment limit policy by credit card holders of 5% of the total bill from



- kartu kredit 5% dari total tagihan dari semula 31 Desember 2022 menjadi 30 Juni 2023.
- iii. Memperpanjang masa berlaku kebijakan nilai denda keterlambatan pembayaran kartu kredit sebesar 1% atau maksimal Rp100.000,00 dari semula 31 Desember 2022 menjadi 30 Juni 2023.
 - b. Memperpanjang masa berlaku *Merchant Discount Rate* (MDR) QRIS untuk *merchant* kategori Usaha Mikro (UMI) sebesar 0% dari semula 31 Desember 2022 menjadi 30 Juni 2023.
 - c. Melanjutkan masa berlaku kebijakan tarif SKNBI sebesar Rp1 dari Bank Indonesia ke bank dan maksimum Rp2.900 dari bank kepada nasabah dari semula 31 Desember 2022 menjadi 30 Juni 2023.
8. Menempuh langkah strategis untuk memastikan kelancaran sistem pembayaran nasional mengantisipasi Natal dan Tahun Baru dengan:
- a. Memastikan ketersediaan uang Rupiah dengan kualitas yang terjaga di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).
 - b. Menjaga keberlangsungan operasional sistem pembayaran yang diselenggarakan oleh Bank Indonesia dan industri sistem pembayaran.
9. Memperkuat kerja sama internasional dengan bank sentral dan otoritas negara mitra lainnya, serta fasilitasi penyelenggaraan promosi investasi dan perdagangan di sektor prioritas bekerja sama dengan instansi terkait. Selain itu, Bank Indonesia berkoordinasi dengan Kementerian/Lembaga terkait untuk menyukseskan Keketuaan ASEAN 2023 khususnya melalui jalur keuangan.
- December 31, 2022 to June 30, 2023.
- iii. Extending the validity period of the policy for late payment of credit card payments by 1% or a maximum of IDR 100,000.00 from December 31, 2022 to June 30, 2023.
 - b. Extending the validity period of the QRIS Merchant Discount Rate (MDR) for merchants in the Micro Business (UMI) category by 0% from December 31, 2022 to June 30, 2023.
 - c. Continuing the validity period of the SKNBI tariff policy of IDR 1 from Bank Indonesia to banks and a maximum of IDR 2,900 from banks to customers from December 31, 2022 to June 30, 2023.
8. Take strategic steps to ensure the smooth running of the national payment system in anticipation of Christmas and New Year by:
- a. Ensuring the availability of quality Rupiah currency throughout the territory of the Unitary State of the Republic of Indonesia (NKRI).
 - b. Maintaining the operational continuity of the payment system organized by Bank Indonesia and the payment system industry.
9. Strengthening international cooperation with central banks and other partner country authorities, as well as facilitating the implementation of investment and trade promotions in priority sectors in collaboration with relevant agencies. In addition, Bank Indonesia is coordinating with relevant Ministries/Institutions to make the 2023 ASEAN Chair successful, especially through the financial channel.

Koordinasi kebijakan dengan Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan mitra strategis juga terus diperkuat. Dalam kaitan ini, koordinasi dalam Tim Pengendalian Inflasi Pusat dan Daerah (TPIP dan TPID) terus dilanjutkan melalui penguatan program Gerakan Nasional Pengendalian Inflasi Pangan (GNPIP) di berbagai daerah. Sinergi kebijakan antara Bank Indonesia dengan kebijakan sektor Pemerintah dan dengan Komite Stabilitas Sistem Keuangan (KSSK) terus diperkuat dalam rangka menjaga stabilitas makroekonomi dan sektor keuangan, mendorong kredit/pembiayaan kepada dunia usaha pada sektor-sektor prioritas untuk mendukung pertumbuhan ekonomi dan ekspor, serta meningkatkan ekonomi dan keuangan inklusif dan hijau.

Perekonomian global menurun disertai dengan ketidakpastian yang masih tinggi. Pertumbuhan ekonomi global 2023 masih melambat sebagaimana prakiraan, dengan risiko resesi yang tinggi di beberapa negara, termasuk Amerika Serikat (AS) dan Eropa. Perlambatan ekonomi global tersebut dipengaruhi oleh fragmentasi ekonomi, perdagangan dan investasi akibat ketegangan politik yang berlanjut serta dampak pengetatan kebijakan moneter yang agresif di negara maju. Bank Indonesia memprakirakan ekonomi dunia tumbuh sebesar 3,0% pada 2022 dan menurun menjadi 2,6% pada 2023. Sementara itu, tekanan inflasi masih tinggi, meskipun mulai melandai, dipengaruhi berlanjutnya gangguan rantai pasokan dan ketatnya pasar tenaga kerja terutama di AS dan Eropa. Inflasi yang masih tinggi mendorong kebijakan moneter global tetap ketat. *The Fed* diprakirakan akan menaikkan Fed Funds Rate hingga awal 2023 dengan siklus pengetatan kebijakan moneter yang panjang, meskipun dengan besaran yang lebih rendah. Perkembangan ini mendorong tetap kuatnya mata uang dolar AS dan masih tingginya ketidakpastian pasar keuangan global yang kemudian berdampak pada belum kuatnya aliran modal masuk ke negara berkembang, termasuk Indonesia.

Policy coordination with the Central Government, Regional Governments, and strategic partners is also continuously being strengthened. In this regard, coordination within the Central and Regional Inflation Control Teams (TPIP and TPID) continues through the strengthening of the National Food Inflation Control Movement (GNPIP) program in various regions. Policy synergy between Bank Indonesia and Government sector policies and with the Financial System Stability Committee (KSSK) continues to be strengthened in order to maintain macroeconomic and financial sector stability, encourage credit/financing to the business world in priority sectors to support economic growth and exports, and increase inclusive and green economy and finance.

The global economy is declining accompanied by high uncertainty. Global economic growth in 2023 will still slow down as predicted, with a high risk of recession in several countries, including the United States (US) and Europe. The global economic slowdown was affected by economic fragmentation, trade and investment due to continuing political tensions and the impact of aggressive monetary policy tightening in developed countries. Bank Indonesia predicts that the world economy will grow by 3.0% in 2022 and decrease to 2.6% in 2023. Meanwhile, inflationary pressure is still high, although it has begun to ease, due to continuing supply chain disruptions and a tight labor market, especially in the US and Europe. High inflation has pushed global monetary policy to remain tight. The Fed is predicted to raise the Fed Funds Rate until early 2023 with a long cycle of monetary policy tightening, although at a lower rate. These developments have contributed to the continued strength of the US dollar and the ongoing high uncertainty in global financial markets, which has resulted in weak capital inflows to developing countries, including Indonesia.

Pertumbuhan ekonomi domestik Indonesia tetap baik. Permintaan domestik tetap berdaya tahan dipengaruhi oleh daya beli masyarakat dan keyakinan pelaku ekonomi yang tetap terjaga. Perkembangan ini tercermin pada berbagai indikator bulan November 2022 dan hasil survei Bank Indonesia terakhir, seperti keyakinan konsumen, penjualan eceran, dan *Purchasing Managers' Index* (PMI) Manufaktur. Sementara itu, kinerja ekspor diperkirakan tetap kuat, khususnya didorong ekspor batu bara, CPO, besi dan baja, serta ekspor jasa, seiring permintaan beberapa mitra dagang utama yang masih kuat serta dampak positif kebijakan yang ditempuh Pemerintah. Secara spasial, kinerja positif ekspor ditopang terutama didorong Kalimantan, Sumatera, dan Sulawesi-Maluku-Papua (Sulampua), yang tetap tumbuh kuat. Pertumbuhan ekonomi yang tetap baik sejalan dengan perkembangan dari sisi lapangan usaha dimana sektor Perdagangan Besar dan Eceran, Industri Pengolahan, serta Transportasi dan Pergudangan tumbuh cukup kuat. Dengan perkembangan tersebut, pertumbuhan ekonomi 2022 diperkirakan tetap bias ke atas dalam kisaran proyeksi Bank Indonesia pada 4,5-5,3%. Pada tahun 2023, pertumbuhan ekonomi diperkirakan tetap kuat meskipun sedikit melambat sejalan dengan perlambatan ekonomi global ke titik tengah kisaran 4,5-5,3%.

Neraca Pembayaran Indonesia (NPI) tetap kuat sehingga mendukung ketahanan eksternal. Transaksi berjalan triwulan IV 2022 diperkirakan kembali mencatatkan surplus sejalan dengan kinerja neraca perdagangan yang tetap baik. Neraca perdagangan November 2022 mencatat surplus sebesar 5,2 miliar dolar AS, didukung oleh kinerja ekspor komoditas utama. Aliran masuk modal asing di investasi portofolio secara perlahan mulai terjadi pada November-Desember 2022, meskipun secara triwulanan hingga 20 Desember 2022 masih tercatat net outflows sebesar 0,4 miliar dolar AS. Posisi cadangan devisa Indonesia akhir November 2022 meningkat dibandingkan

Indonesia's domestic economic growth remains good. Domestic demand remains resilient, influenced by people's purchasing power and the confidence of economic actors that is maintained. These developments are reflected in various indicators for November 2022 and the latest Bank Indonesia survey results, such as consumer confidence, retail sales, and Manufacturing Purchasing Managers' Index (PMI). Meanwhile, export performance is predicted to remain strong, especially driven by exports of coal, CPO, iron and steel, as well as exports of services, in line with the strong demand from several main trading partners and the positive impact of the policies adopted by the Government. Spatially, the positive performance of exports was mainly driven by Kalimantan, Sumatra and Sulawesi-Maluku-Papua (Sulampua), which continued to grow strongly. Economic growth that remained good was in line with developments in terms of business fields where the Wholesale and Retail Trade, Processing Industry, and Transportation and Warehousing sectors grew quite strongly. With these developments, economic growth in 2022 is predicted to remain biased upwards within the range of Bank Indonesia's projection of 4.5-5.3%. In 2023, economic growth is predicted to remain strong although it will slow slightly in line with the global economic slowdown to the midpoint of the 4.5-5.3% range.

Indonesia's balance of payments (BOP) remains strong thereby supporting external resilience. The current account for the fourth quarter of 2022 is predicted to record a surplus again in line with the performance of the trade balance which remains good. The November 2022 trade balance recorded a surplus of USD 5.2 billion, supported by the performance of main commodity exports. Inflows of foreign capital in portfolio investment slowly began to occur in November-December 2022, although on a quarterly basis until December 20 2022 there were still recorded net outflows of USD 0.4 billion. The position of Indonesia's foreign exchange reserves at the end of November

dengan posisi bulan sebelumnya, dan tercatat sebesar 134,0 miliar dolar AS, setara dengan pembiayaan 5,9 bulan impor atau 5,8 bulan impor dan pembayaran utang luar negeri Pemerintah, serta berada di atas standar kecukupan internasional sekitar 3 bulan impor. Secara keseluruhan 2022, kinerja NPI diperkirakan tetap terjaga didukung surplus transaksi berjalan berada dalam kisaran 0,4 - 1,2% dari PDB sejalan permintaan eksternal dan harga komoditas global yang masih tinggi, dan kinerja neraca transaksi modal dan finansial yang tetap baik terutama dalam bentuk PMA. Di tengah risiko ketidakpastian pasar keuangan global yang masih tinggi, kinerja NPI pada 2023 juga diperkirakan tetap baik ditopang oleh surplus neraca transaksi modal dan finansial serta transaksi berjalan yang solid dalam kisaran surplus 0,4% sampai dengan defisit 0,4% dari PDB.

Dengan langkah-langkah stabilisasi Bank Indonesia, stabilitas nilai tukar Rupiah terjaga di tengah masih tingginya ketidakpastian pasar keuangan global. Tekanan nilai tukar Rupiah pada November-Desember 2022 berkurang dipengaruhi aliran masuk modal asing yang terjadi di pasar SBN serta langkah-langkah stabilisasi yang dilakukan oleh Bank Indonesia. Perkembangan nilai tukar Rupiah tersebut cukup positif di tengah dolar AS yang masih kuat dan ketidakpastian pasar keuangan global yang masih tinggi. Indeks nilai tukar dolar AS terhadap mata uang utama (DXY) tercatat masih tinggi di level 104,16 pada 21 Desember 2022. Dengan perkembangan tersebut, nilai tukar Rupiah sampai dengan 21 Desember 2022, terdepresiasi 8,56% (ytd) dibandingkan dengan level akhir 2021. Depresiasi nilai tukar Rupiah tersebut relatif lebih baik dibandingkan dengan depresiasi mata uang sejumlah negara lain di kawasan, seperti Tiongkok 8,96% (ytd) dan India 10,24% (ytd). Ke depan, Bank Indonesia terus memperkuat kebijakan stabilisasi nilai tukar Rupiah agar sejalan nilai fundamentalnya untuk mendukung upaya pengendalian inflasi dan stabilitas makroekonomi.

2022 increased compared to the previous month's position, and was recorded at US\$134.0 billion, equivalent to 5.9 months of import financing or 5.8 months of imports and servicing the Government's foreign debt, and is above the standard international sufficiency around 3 months of import. Overall, 2022 is predicted to maintain balance of payments supported by the current account surplus in the range of 0.4 - 1.2% of GDP in line with external demand and global commodity prices which are still high, and the performance of the capital and financial account balance which remains good, especially in the form of FDI. Amidst the high risks of uncertainty on global financial markets, the balance of payments is also predicted to perform well in 2023, supported by a surplus in the capital and financial account balances and a solid current account within the range of a surplus of 0.4% to a deficit of 0.4% of GDP.

With Bank Indonesia's stabilization measures, the stability of the Rupiah exchange rate was maintained amidst the high uncertainty in global financial markets. The pressure on the Rupiah exchange rate in November-December 2022 will ease due to the inflow of foreign capital that has occurred in the SBN market as well as the stabilization measures taken by Bank Indonesia. The development of the Rupiah exchange rate was quite positive amidst the still strong US dollar and high uncertainty on global financial markets. The US Dollar exchange rate index against major currencies (DXY) remained high at 104.16 on December 21, 2022. With these developments, the Rupiah exchange rate up to December 21, 2022, depreciated by 8.56% (ytd) compared to the final level 2021. The depreciation of the Rupiah exchange rate is relatively better compared to the depreciation of the currencies of a number of other countries in the region, such as China's 8.96% (ytd) and India's 10.24% (ytd). Going forward, Bank Indonesia will continue to strengthen the Rupiah exchange rate stabilization policy so that it is in line with its fundamental value to support efforts to control inflation

Ekspektasi inflasi dan inflasi secara bulanan terus menurun dan lebih rendah dari prakiraan awal, meskipun masih tinggi. Inflasi IHK November 2022 tercatat lebih rendah dari prakiraan dan inflasi bulan sebelumnya, meski masih tinggi sebesar 5,42% (yoy) dan di atas sasaran $3,0 \pm 1\%$. Inflasi kelompok volatile food juga turun menjadi 5,70% (yoy) baik secara nasional maupun di sebagian besar wilayah Indonesia, didukung sinergi dan koordinasi kebijakan yang erat antara Pemerintah (Pusat dan Daerah), Bank Indonesia, dan para mitra strategis melalui TPIP-TPID dan GNPPI. Inflasi administered prices juga tercatat turun menjadi sebesar 13,01% (yoy) sejalan dengan menurunnya tarif angkutan udara dan harga Bahan Bakar Minyak (BBM) nonsubsidi. Sementara itu, inflasi inti kembali menurun menjadi 3,30% (yoy), dipengaruhi oleh dampak lanjutan penyesuaian harga BBM terhadap inflasi inti yang terbatas dan tekanan inflasi dari sisi permintaan yang belum kuat. Ke depan, Bank Indonesia akan terus memperkuat respons kebijakan guna memastikan terus berlanjutnya penurunan ekspektasi inflasi dan inflasi sehingga inflasi inti tetap terjaga dalam kisaran $3,0 \pm 1\%$.

Likuiditas perbankan dan perekonomian masih memadai untuk mendorong peningkatan kredit/pembiayaan dan pemulihan ekonomi lebih lanjut. Pada November 2022, rasio Alat Likuid terhadap Dana Pihak Ketiga (AL/DPK) tetap tinggi, mencapai 30,42%, sehingga mendukung ketersediaan dana bagi perbankan untuk penyaluran kredit/pembiayaan bagi dunia usaha. Hal ini sejalan dengan stance kebijakan likuiditas yang akomodatif oleh Bank Indonesia. Likuiditas perekonomian juga tetap sejalan dengan kegiatan ekonomi, tercermin pada uang beredar dalam arti sempit (M1) dan luas (M2) yang tumbuh masing-masing sebesar 11,7% (yoy) dan 9,5% (yoy). Sementara itu, sejalan pelaksanaan Kesepakatan Bersama (KB) Bank Indonesia dan Kementerian

and macroeconomic stability.

Inflation expectations and monthly inflation continued to decline and were lower than earlier forecasts, although they were still high. November 2022 CPI inflation was recorded lower than forecast and inflation in the previous month, although it was still high at 5.42% (yoy) and above the target of $3.0 \pm 1\%$. Inflation in the volatile foods category also fell to 5.70% (yoy) both nationally and in most parts of Indonesia, supported by close policy synergy and coordination between the Government (Central and Regional), Bank Indonesia, and strategic partners through TPIPs and GNPPI. Administered prices inflation also fell to 13.01% (yoy) in line with lower air transport fares and non-subsidized fuel prices. Meanwhile, core inflation declined again to 3.30% (yoy), influenced by the continued impact of fuel price adjustments on limited core inflation and subdued inflationary pressure from the demand side. Going forward, Bank Indonesia will continue to strengthen its policy response to ensure the continued decline in inflation expectations and inflation so that core inflation is maintained within the range of $3.0 \pm 1\%$.

The liquidity of the banking system and the economy is still sufficient to encourage increased credit/financing and further economic recovery. In November 2022, the ratio of Liquid Assets to Third Party Funds (AL/DPK) remained high, reaching 30.42%, thus supporting the availability of funds for banks to channel credit/financing for the business world. This is in line with the accommodative liquidity policy stance by Bank Indonesia. Economic liquidity also remained in line with economic activity, reflected in the narrow (M1) and broad (M2) money supply which grew by 11.7% (yoy) and 9.5% (yoy), respectively. Meanwhile, in line with the implementation of the Joint Agreement (KB) between Bank Indonesia and the Ministry of Finance, Bank Indonesia will continue to purchase SBN on the primary



Keuangan, Bank Indonesia melanjutkan pembelian SBN di pasar perdana dalam rangka program pemulihan ekonomi nasional serta pembiayaan penanganan kesehatan dan kemanusiaan guna penanganan dampak pandemi Covid-19. Secara keseluruhan tahun 2022, hingga 21 Desember 2022, Bank Indonesia telah melakukan pembelian SBN sebesar Rp144,53 triliun yang terdiri dari pelaksanaan KB I sebesar Rp49,11 triliun dan KB III sebesar Rp95,42 triliun. Sesuai KB III, Bank Indonesia juga masih akan melakukan pembelian SBN di pasar perdana sebesar Rp128,58 triliun untuk pendanaan anggaran kesehatan dan kemanusiaan dalam APBN 2022.

Suku bunga perbankan juga masih kondusif mendukung pemulihan ekonomi. Di pasar uang, suku bunga IndONIA pada 21 Desember 2022 naik 200 bps dibandingkan akhir Juli 2022 menjadi sebesar 4,80%, sejalan dengan kenaikan BI7DRR dan penguatan strategi operasi moneter Bank Indonesia. Imbal hasil SBN tenor jangka pendek meningkat 59 bps, sementara imbal hasil SBN tenor jangka panjang tetap terkendali. Sementara itu, kenaikan suku bunga perbankan, baik suku bunga dana maupun suku bunga kredit, lebih terbatas. Suku bunga deposito 1 bulan pada November 2022 tercatat 3,72% atau meningkat 83 bps dibandingkan dengan level Juli 2022, sementara suku bunga kredit November 2022 tercatat 9,11% atau meningkat 17 bps dibandingkan dengan level Juli 2022. Kenaikan suku bunga perbankan yang terbatas tersebut dipengaruhi likuiditas yang masih longgar. Ke depan, Bank Indonesia akan terus mendorong perbankan untuk membentuk suku bunga kredit yang efisien, akomodatif, dan kompetitif yang dapat mendukung pemulihan ekonomi.

Intermediasi perbankan terus membaik didorong peningkatan dari sisi permintaan dan penawaran. Pertumbuhan kredit pada November 2022 tercatat sebesar 11,16% (yoy), ditopang oleh pertumbuhan positif di seluruh jenis kredit dan mayoritas sektor ekonomi. Pemulihan intermediasi

market in the framework of the national economic recovery program as well as financing health and humanitarian assistance to deal with the impact of the Covid-19 pandemic. In 2022 as a whole, until 21 December 2022, Bank Indonesia has purchased IDR 144.53 trillion of SBN, consisting of IDR 49.11 trillion for KB I and IDR 95.42 trillion for KB III. In accordance with KB III, Bank Indonesia will still purchase SB

Banking interest rates are also still conducive to supporting economic recovery. On the money market, IndONIA's interest rate on 21 December 2022 rose 200 bps compared to the end of July 2022 to 4.80%, in line with the increase in the BI7DRR and the strengthening of Bank Indonesia's monetary operations strategy. Yields on short-term SBN increased by 59 bps, while yields on long-term SBN remained under control. Meanwhile, increases in bank interest rates, both deposit rates and lending rates, were more limited. The 1-month deposit interest rate in November 2022 was recorded at 3.72%, an increase of 83 bps compared to the July 2022 level, while the November 2022 lending rate was recorded at 9.11% or an increase of 17 bps compared to the July 2022 level. The increase in bank interest rates was limited. This is influenced by liquidity that is still loose. Going forward, Bank Indonesia will continue to encourage banks to establish efficient, accommodative and competitive lending rates that can support economic recovery.

Banking intermediation continues to improve driven by increases in demand and supply. Credit growth in November 2022 was recorded at 11.16% (yoy), supported by positive growth in all types of credit and the majority of economic sectors. Intermediation recovery also

juga terjadi pada perbankan syariah, dengan pertumbuhan pembiayaan sebesar 23,5% (yoy). Di segmen UMKM, pertumbuhan kredit UMKM pada November 2022 tercatat cukup tinggi sebesar 18,13% (yoy). Di sisi penawaran, perbaikan intermediasi perbankan didukung likuiditas perbankan yang memadai dan standar penyaluran kredit/pembayaran yang tetap longgar. Sementara dari sisi permintaan, kenaikan kredit/pembiayaan ditopang oleh permintaan korporasi dan konsumsi rumah tangga yang tetap baik. Secara keseluruhan, perkembangan intermediasi perbankan yang positif ini turut mendukung pemulihan ekonomi.

Ketahanan sistem keuangan, khususnya perbankan, tetap terjaga baik dari sisi permodalan maupun likuiditas. Permodalan perbankan tetap kuat dengan rasio kecukupan modal (*Capital Adequacy Ratio/CAR*) Oktober 2022 tetap tinggi sebesar 25,08%. Seiring dengan kuatnya permodalan, risiko tetap terkendali yang tercermin dari rasio kredit bermasalah (*Non Performing Loan/NPL*) pada Oktober 2022 yang tercatat 2,72% (bruto) dan 0,78% (neto). Likuiditas perbankan pada November 2022 tetap terjaga didukung oleh pertumbuhan Dana Pihak Ketiga (DPK) sebesar 8,80% (yoy). Hasil simulasi Bank Indonesia menunjukkan bahwa ketahanan perbankan masih terjaga. Ke depan, Bank Indonesia akan terus memperkuat sinergi dengan KSSK dalam memitigasi berbagai risiko makroekonomi domestik dan global yang dapat mengganggu ketahanan sistem keuangan.

Bank Indonesia terus mendorong peningkatan efisiensi sistem pembayaran melalui penguatan kebijakan dan akselerasi digitalisasi untuk menjaga momentum pemulihan ekonomi. Transaksi ekonomi dan keuangan digital meningkat ditopang oleh naiknya akseptasi dan preferensi masyarakat dalam berbelanja daring, luasnya dan mudahnya sistem pembayaran digital, serta cepatnya digital banking. Nilai transaksi uang elektronik (UE) pada November 2022 tumbuh 12,84% (yoy) mencapai Rp 35,3 triliun

occurred in sharia banking, with financing growth of 23.5% (yoy). In the MSME segment, MSME credit growth in November 2022 was recorded to be quite high at 18.13% (yoy). On the supply side, improvement in banking intermediation was supported by adequate banking liquidity and loose credit/payment standards. Meanwhile, from the demand side, the increase in credit/financing was supported by steady corporate demand and household consumption. Overall, these positive developments in banking intermediation have contributed to economic recovery.

The resilience of the financial system, especially banking, is maintained both in terms of capital and liquidity. Banking capital remains strong with the October 2022 capital adequacy ratio (CAR) remaining high at 25.08%. Along with strong capital, risk remains under control as reflected in the ratio of non-performing loans (NPL) in October 2022 which was recorded at 2.72% (gross) and 0.78% (net). Banking liquidity in November 2022 was maintained supported by growth in Third Party Funds (DPK) of 8.80% (yoy). Bank Indonesia's simulation results show that banking resilience is still maintained. Going forward, Bank Indonesia will continue to strengthen synergies with the KSSK in mitigating various domestic and global macroeconomic risks that could undermine financial system resilience.

Bank Indonesia continues to promote efficiency improvements in the payment system through strengthening policies and accelerating digitalization to maintain the momentum of economic recovery. Digital economic and financial transactions have increased supported by increasing public acceptance and preference for online shopping, the breadth and ease of digital payment systems, and the speed of digital banking. The value of electronic money (EU) transactions in November 2022 grew 12.84% (yoy) to reach IDR 35.3 trillion,



sedangkan nilai transaksi digital banking meningkat 13,88% (yoy) menjadi Rp 4.561,2 triliun sejalan dengan normalisasi mobilitas masyarakat. Selain itu, nilai transaksi pembayaran menggunakan kartu ATM, kartu debit, dan kartu kredit juga meningkat 16,85% (yoy) menjadi Rp 664,9 triliun. Sementara itu, jumlah Uang Kartal Yang Diedarkan (UYD) pada November 2022 meningkat 7,77% (yoy) mencapai Rp 935,2 triliun. Bank Indonesia terus memastikan ketersediaan uang Rupiah dengan kualitas yang terjaga di seluruh wilayah NKRI serta memastikan kelancaran sistem pembayaran nasional mengantisipasi Natal dan Tahun Baru.

while the value of digital banking transactions increased 13.88% (yoy) to IDR 4,561.2 trillion in line with the normalization of people's mobility. In addition, the value of payment transactions using ATM cards, debit cards and credit cards also increased 16.85% (yoy) to Rp 664.9 trillion. Meanwhile, the amount of currency in circulation (UYD) in November 2022 increased 7.77% (yoy) to Rp 935.2 trillion. Bank Indonesia continues to ensure the availability of quality Rupiah currency throughout the Unitary State of the Republic of Indonesia and ensures the smooth operation of the national payment system in anticipation of Christmas and New Year.

C. PENDEKATAN PENILAIAN/APPROACH OF VALUATION

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Pendekatan Pendapatan

Dalam melakukan penilaian Obyek Penilaian yang berupa properti yang memiliki potensi untuk menghasilkan pendapatan namun relatif sederhana, metode penilaian yang digunakan adalah metode *Gross Income Multiplier* (GIM).

Dalam penilaian menggunakan metode GIM, indikasi nilai pasar Obyek Penilaian dihasilkan dari konversi pendapatan kotor tahunan (*potential gross income*/PGI) yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan Obyek Penilaian di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu yang biasa disebut dengan GIM.

Untuk melaksanakan penilaian dengan metode GIM, kami memperhatikan penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik, lokasi, dan karakteristik investasi, bila ada, pencatatan-pencatatan, wawancara-wawancara dengan orang-orang atau pejabat-pejabat dan pemilik-pemilik properti lainnya yang mengetahui benar mengenai nilai-nilai properti dan harga sewa di daerah itu serta penawaran yang sebanding. Data tersebut kemudian dianalisa untuk memperoleh GIM dari Obyek Penilaian.

Untuk mendapatkan indikasi nilai pasar Obyek Penilaian, GIM yang telah diperoleh tersebut dikalikan dengan PGI atau pendapatan kotor tahunan Obyek Penilaian.

- Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan nilai Obyek Penilaian berdasarkan biaya

Approaches applied in this valuation are as follows:

- Income Approach

In the valuation of the Object of Valuation in the form of property that has the potential to generate income but is relatively simple, the valuation method used is the Gross Income Multiplier method.

In the valuation used the GIM method, an indication of the market value of the Object of Valuation is generated from the conversion of potential gross annual income (PGI) that reflects and represents the future annual income of the Object of Valuation with a certain constant commonly referred to as GIM.

For conducting the valuation used the GIM method, we consider sales and leases of comparable and similar properties that have similar characteristics in terms of physical, location, and investment characteristics, if any, records, interviews with persons or officials and other property owners who are familiar with property values and rents in the area and comparable offers. The data is then analyzed to obtain the GIM of the Object of Valuation.

To obtain an indication of the market value of the Object of Valuation, the GIM that has been obtained is multiplied by the PGI or annual gross income of the Object of Valuation.

- Cost Approach

The cost approach is a valuation approach to obtain an indication of the value of the Object of Valuation based



reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (*replacement cost new*) pada tanggal penilaian (*cut off date*) setelah dikurangi dengan penyusutan.

Biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dihitung dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan suatu properti meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya pengadaan unit atau material, biaya pondasi, biaya konstruksi atau instalasi, termasuk semua pengeluaran standar yang berkaitan dengan angkutan, asuransi, bea masuk, pajak, dan biaya bunga selama masa konstruksi, tetapi tidak termasuk biaya akibat penundaan waktu dan biaya lembur.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya, dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dari Obyek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya dapat diperkirakan.

- Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Obyek Penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), serta lain-lain bila ada.

on the cost of reproduction new or cost of replacement new cut-off date after deducting depreciation.

Cost of reproduction new/cost of replacement new are calculated by considering the costs incurred for the procurement of a property including planning and supervision costs, unit or material procurement costs, foundation costs, construction or installation costs, including all standard expenses related to transportation, insurance, import duties, taxes, and interest costs during the construction period, but excluding costs due to time delays and overtime costs.

Cost approach is used in valuation of the Object of Valuation in the form of buildings and other land improvement considering that cost of reproduction/replacement new and depreciation of the Object of Valuation in the form of buildings and other land improvement can be estimated and at the time of site inspection.

- Market Approach

The market approach is a valuation approach that uses transaction or offering data on properties that are comparable and similar to the Object of Valuation which is based on a comparison and adjustment process.

The market approach is carried out by taking into account and considering data on sales and/or data on property offers that are comparable and similar and have similar physical characteristics such as location, area and shape of land, frontage, nature of ownership/type of certificate, topography, condition of land surface, and accessibility, and other if any.



Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat penilaian dilakukan diperoleh data pembandingan properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian Obyek Penilaian yang berupa tanah.

The market approach is applied in this valuation considering that there are sufficient amount of listings and offerings of comparable assets which in our opinion are appropriate to be used in the process of land valuation.

Pendekatan-pendekatan dan metode-metode tersebut di atas kami aplikasikan dengan memperhatikan karakteristik aset-aset yang menjadi bagian-bagian dari Obyek Penilaian sebagai berikut:

We apply the approaches and methods mentioned above by taking into account the characteristics of the assets that are components of the Object of Valuation as follows:

- Penilaian atas Obyek Penilaian dilakukan dengan menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode GIM dan pendekatan biaya.

- The valuation of the Object of Valuation is carried out using income approach with GIM method and cost approach

Dalam penilaian menggunakan metode GIM, indikasi nilai pasar Obyek Penilaian dihasilkan dari konversi pendapatan kotor tahunan PGI yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan Obyek Penilaian di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu yang biasa disebut dengan GIM.

In the valuation used the GIM method, an indication of the market value of the Object of Valuation is generated from the conversion of PGI that reflects and represents future annual income of the Object of Valuation with a certain constant commonly referred as GIM.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dari bangunan dan sarana sarana pelengkap lainnya dapat diperkirakan. Khusus untuk penilaian tanah, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan data pasar. Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Obyek Penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

The cost approach is used in the valuation of the Object of Valuation in the form of buildings and other land improvements by considering that the cost of reproduction new/cost of replacement new and depreciation of buildings and other land improvements can be estimated. Especially for land valuation, the approach used is the market data approach. The market approach is a valuation approach that uses transaction or offering data on comparable and similar properties to the valuation object based on a comparison and adjustment process.

Mengingat bahwa Obyek Penilaian dinilai dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan, selanjutnya indikasi nilai yang diperoleh dari tiap-tiap pendekatan tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan untuk memperoleh kesimpulan nilai sebagai kesatuan unit operasional.

Given that the Object of Valuation is valued using 2 (two) approaches, then the indication of the value obtained from each of these approaches is reconciled by carrying out a weighting to obtain a conclusion on the value of the Object of Valuation as an operational unit.

D. URAIAN PENILAIAN/*VALUATION DESCRIPTION*

D.1 PENDEKATAN PENILAIAN YANG DIGUNAKAN

– PENDEKATAN BIAYA

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai Obyek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya berdasarkan biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (*replacement cost new*) pada tanggal penilaian (*cut off date*) setelah dikurangi dengan penyusutan.

Pada pendekatan ini, nilai pasar Obyek Penilaian yang berupa bangunan diperoleh dengan terlebih dahulu mengestimasi biaya pengganti baru (BPB) Obyek Penilaian yang berupa bangunan dengan menggunakan metode meter persegi (*square meter method*) yang dihitung dengan mengacu pada data standar BPB per meter persegi bangunan Kota Bekasi (diperoleh dari MAPPI), yang kemudian disesuaikan dengan mempertimbangkan bahan-bahan bangunan yang digunakan pada bangunan. Setelah disesuaikan, BPB tersebut kemudian dikurangi dengan penyusutan/depresiasi fisik, fungsional, dan eksternal dari bangunan dan sarana pelengkap lainnya.

Nilai pasar tanah diperoleh dengan menggunakan pendekatan pendekatan pasar. Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Obyek Penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Penyesuaian dilakukan dengan langsung membandingkan secara keseluruhan perbedaan dan kesamaan karakteristik antara Obyek Penilaian dengan data pembanding properti yang berhasil dikumpulkan.

D.1 VALUATION APPROACH APPLIED

– COST APPROACH

The cost approach is a valuation approach in which the value of the Object of Valuation in the form of buildings and other land improvements is obtained based on cost of reproduction/replacement new on the date of valuation, after deducted with depreciation.

In this valuation, market value of the Object of Valuation in form of buildings is calculated by estimating the replacement cost new (RCN) of the Object of Valuation in form of buildings used the square meter method which is calculated based on the per meter square RCN reference data for buildings in Kota Bekasi (obtained from MAPPI), which is then adjusted by considering the materials used in the buildings. After such adjustments, the RCN is then deducted by physical, functional, and external depreciation of the buildings and other land improvements.

Market value of land using the the market approach. The market approach is a valuation approach which considers the transaction or offering of similar properties comparable to the Object of Valuation in the form of land and establishes a value estimate based on processes involving comparison and adjustment.

These data are then analyzed and adjustments are made for the differences between the Object of Valuation and the comparable assets



Prosedur penyesuaian yang dilakukan dalam proses penilaian dengan menggunakan pendekatan data pasar adalah sebagai berikut:

- a. Data pembanding yang berupa data penawaran properti yang sebanding dan sejenis dengan Obyek Penilaian diberi diskon untuk merefleksikan estimasi harga transaksi.
- b. Setelah estimasi harga transaksi untuk masing-masing data pembanding diperoleh, dilakukan penyesuaian untuk perbedaan-perbedaan dalam hal karakteristik antara Obyek Penilaian dan tiap-tiap data pembanding, dengan tujuan untuk sedapat mungkin menyamakan masing-masing data pembanding dengan Obyek Penilaian. Apabila data pembanding memiliki karakteristik yang lebih baik daripada Obyek Penilaian, maka dilakukan penyesuaian negatif, sedangkan apabila data pembanding memiliki karakteristik yang lebih jelek daripada Obyek Penilaian, maka dilakukan penyesuaian positif.
- c. Setelah penyesuaian untuk masing-masing data pembanding dilakukan, kesimpulan indikasi nilai pasar Obyek Penilaian diperoleh dengan melakukan rata-rata tertimbang dari indikasi nilai masing-masing data pembanding yang telah disesuaikan. Bobot dari tiap-tiap data pembanding ditentukan berdasarkan besar kecilnya penyesuaian yang dilakukan. Data pembanding dengan penyesuaian yang lebih besar (secara absolut) diberi bobot yang lebih kecil, sedangkan data pembanding dengan penyesuaian yang lebih kecil (secara absolut) diberi bobot yang lebih besar.

Dengan demikian, berdasarkan pendekatan biaya, indikasi nilai pasar Obyek Penilaian yang berupa tanah, bangunan dan sarana pelengkap lainnya dapat dihitung dengan formula sebagai berikut:

The adjustment procedures used in the market approach are as follows:

- a. Offering prices of the comparables are discounted to reflect the estimate transaction prices.
- b. After the estimate transaction prices for each comparable property are determined, adjustments are made for differences in characteristics between the Object of Valuation and each comparable property, to make each comparable property as close as possible to the Object of Valuation. A comparable property which is better in a certain characteristic compared to the Object of Valuation will be given negative adjustment in the estimate transaction price, and a comparable property which is worse in a certain characteristic compared to the Object of Valuation will be given positive adjustment in the estimate transaction price.
- c. After adjustments for each comparable property are made, market value of the Object of Valuation in the form of land is concluded using weighted average of the adjusted prices of each comparable property. Weight for each comparable property is determined based on the amount of adjustments made. Comparable property with more adjustments (in absolute value) is given smaller weight, while comparable property with less adjustments (in absolute value) is given bigger weight.

Therefore, based on cost approach, market value of the Object of Valuation in the form of land, buildings and other land improvements, can be calculated by the following formula:



$$\text{Nilai Pasar} = (\text{BPB} - [\text{BPB} \times \text{Penyusutan/Depresiasi}]) + \text{Nilai Pasar Tanah}$$

$$\text{Market Value} = (\text{RCN} - [\text{RCN} \times \text{Depreciation}]) + \text{Market Value of Land}$$

PROSEDUR PENILAIAN

Sesuai dengan pendekatan dan metode penilaian yang telah diuraikan di atas, untuk menentukan nilai pasar Obyek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya, berdasarkan pendekatan biaya kami melakukan perhitungan berdasarkan kondisi pasar dengan prosedur yang dijelaskan dalam uraian berikut ini.

1. BPB

BPB Obyek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya diestimasi dengan menggunakan metode meter persegi yang dihitung dengan mengacu pada data standar BPB per meter persegi bangunan Kota Bekasi (diperoleh dari MAPPI), yang kemudian disesuaikan dengan mempertimbangkan bahan-bahan bangunan yang digunakan pada bangunan dan sarana pelengkap lainnya.

2. Penyusutan/Depresiasi

Penyusutan/depresiasi atas Obyek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya diestimasi menggunakan metode *breakdown* yaitu dengan mempertimbangkan kondisi fisik, fungsional, dan eksternal dari Obyek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya.

3. Nilai Pasar Obyek Penilaian

Nilai pasar Obyek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya, diperoleh dengan mengurangi penyusutan/depresiasi terhadap BPB Obyek

VALUATION PROCEDURES

In accordance with the approach of valuation mentioned above, the procedure to determine the market value of the Object of Valuation in the form of buildings and other land improvements, are as follows:

1. RCN

The RCN of the Object of Valuation in the form of buildings and other land improvements is estimated by using the square meter method which is calculated based on the per meter square RCN reference data for buildings in Kota Bekasi (obtained from MAPPI), which is then adjusted by considering the materials used in the buildings and other land improvements.

2. Depreciation

Depreciation of the Object of Valuation in the form of buildings and other land improvements is estimated by considering the physical, functional, and external condition of the Object of Valuation in the form of buildings and other land improvements.

3. Market Value of the Object of Valuation

Market value of the Object of Valuation in the form of buildings, other land improvements, and machinery and hotel equipment is obtained by deducting depreciation



Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya.

to RCN of the Object of Valuation in the form of buildings and other land improvements.

PENILAIAN

Dari perhitungan dengan menggunakan pendekatan biaya, diperoleh hasil bahwa nilai pasar Obyek Penilaian yang berupa tanah, bangunan, dan sarana pelengkap lainnya adalah sebesar Rp 419.339.100.000,00 dengan ringkasan perhitungan sebagai berikut:

VALUATION

From the calculation using the cost approach, the market value of the Object of Valuation in the form of land, buildings, and other land improvements is Rp 419,339,100,000.00 The calculation summary of the Object Valuation is as follows:

- **Ringkasan Perhitungan Indikasi Nilai Pasar Obyek Penilaian/**
Summary of Calculation of the Indicated Market Value of the Object of the Valuation

Uraian/Description	Luas/Area	Nilai Pasar/ Market Value (Rp ,000.00)
1. Tanah/Land	20.919,00 m ²	330.520.200
2. Bangunan/Buildings		
- Outlet Mitra10	17.695,00 m ²	71.764.000
- Gudang & Risefloor/Warehouse & Risefloor	4.048,00 m ²	15.733.100
- Pos Jaga/Guard Post	30,00 m ²	64.800
- Rumah Control Room /Control Room House	27,00 m ²	63.800
- Rumah Genset/Generator House	44,00 m ²	103.900
- Rumah Trafo/Trafo House	24,00 m ²	56.700
- Musholla/Prayer Room	96,00 m ²	207.300
- Rumah Pompa Lama/Old Waterpump House	50,00 m ²	112.200
- Rumah Genset Lama/Old Generator House	56,00 m ²	125.600
Total Bangunan/Total Buildings	22.070,00 m ²	88.231.400
3. Sarana Pelengkap Lainnya/Other Land Improvements		
- Pagar keliling/Parimeter Fence		106.800
- Perkerasan halaman/Courtyard Pavement		480.700
Total Sarana Pelengkap Lainnya/Total Other Land Improvements		587.500
Total		419.339.100

**Ringkasan Perhitungan Indikasi Nilai Pasar Tanah/
Summary of Calculation of the Indicated Market Value of the Land**

DATA								
No	Uraian	Properti Yang Dinilai	Data 1	Data 2	Data 3	Valuation Object	Description	No
1.	Nama Jalan Kelurahan/Desa Kecamatan Kotamadya/Kabupaten Propinsi	Jl. Raya Alternatif Cibubur Jatirangga Jatisampurna Bekasi Jawa Barat	Jl. Alternatif Cibubur Nagrak Gunung Putri Bogor Jawa Barat	Jl. Alternatif Cibubur Jatisampurna Jatisampurna Bekasi Jawa Barat	Jl. Alternatif Cibubur Harjamukti Cimanggis Depok Jawa Barat	Jl. Raya Alternatif Jatirangga Jatisampurna Bekasi Jawa Barat	Street District Sub District Municipality / Regency Province	1.
2.	Koordinat Lokasi	6°22'52.7"S 106°55'51.8"E	6°23'07.3"S 106°56'03.9"E	6°22'37.9"S 106°55'11.8"E	6°22'32.4"S 106°54'14.5"E			2.
3.	Luas tanah (m ²)	20.919	16.091,00	32.000,00	2.000,00	20.919	Land area (m ²)	3.
4.	Luas bangunan (m ²)	22.070	9.793,00	-	-	22.070	Building area (m ²)	4.
5.	Harga Penawaran (Rp)		300.000.000.000	480.000.000.000	44.000.000.000		Offering Price (Rp)	5.
6.	Status		Penawaran	10,0%	Transaksi 2021 Bin Juli Agustus		Status	6.
7.	Diskon		10,0%	0,0%	0,0%		Discount	7.
8.	Peruntukan sesuai tata kota	Perdagangan dan Jasa	Campuran	Campuran	Campuran		Trade and Service	8.
9.	Tanda bukti kepemilikan	SHGB	SHGB	SHM	SHM	SHGB	Proof of ownership	9.
10.	Penggunaan	Hotel	Tanah dan Bangunan	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Hotel	Utilization	10.
ANALISA								
10.	Harga setelah diskon (Rp)		270.000.000.000	432.000.000.000	44.000.000.000		Price after discount (Rp)	11.
11.	Asumsi biaya penggantian baru bangunan (Rp/m ²)		3.219.231	-	-		Assumption of replacement cost new (Rp/m ²)	12.
12.	Asumsi kondisi bangunan		50,0%	60,0%	0,0%		Assumption of building condition	13.
13.	Indikasi harga pasar bangunan (Rp)		15.762.964.582	-	-		Indication of market value of building (Rp)	14.
14.	Indikasi harga pasar tanah (Rp)		254.237.035.409	432.000.000.000	44.000.000.000		Indication of market value of land (Rp)	15.
15.	Indikasi harga pasar tanah (Rp/m ²)		15.799.952	13.500.000	22.000.000		Indication of market value of land (Rp/m ²)	16.
16.	Analisa penyesuaian nilai tanah per m ²						Analysis of adjusting land values per m ²	
a.	Waktu (Penawaran/Transaksi)		0,0%	0,0%	0,0%		Time (Offering/Transaction)	a.
b.	Lokasi						Location	b.
-	Tepi jalan		0,0%	0,0%	0,0%		Road side	-
-	Sudut jalan		0,0%	0,0%	0,0%		Corner	-
-	Tusuk sate		0,0%	0,0%	0,0%		Located at T junction	-
-	Cul de sac		0,0%	0,0%	0,0%		Cul de sac	-
-	Jarak thdp jln utama		0,0%	0,0%	0,0%		Distance to main street	-
-	Jarak thdp pusat Keramaian		0,0%	0,0%	0,0%		Distance to business activity	-
-	Kondisi/sifat tanah (keras/lembek)		0,0%	0,0%	0,0%		Conditions/soil (hard/soft)	-
-	Tepi pantai		0,0%	0,0%	0,0%		Beach Side	-
-	Tepi sungai		0,0%	0,0%	0,0%		River side	-
-	Kelas jalan		0,0%	0,0%	0,0%		Road Class	-
-	Bebas/rawan banjir		0,0%	0,0%	0,0%		Free/prone to flooding	-
-	Kenyamanan		0,0%	0,0%	0,0%		Amenities	-
-	Dekat pasar		0,0%	0,0%	0,0%		Near traditional market	-
-	Dekat Bandara		0,0%	0,0%	0,0%		Near railroad	-
-	Dekat SPBU		0,0%	0,0%	0,0%		Near Gas Station	-
-	Dekat rel kereta api		0,0%	0,0%	0,0%		Road Traffic Conditions	-
-	Dekat (TPU)		0,0%	0,0%	0,0%		Near toll gate	-
c.	Ukuran		-5,0%	10,0%	-20,0%		Size	c.
d.	Kontur/Topografi						Contour/Topography	d.
-	Kontur (datar/bergeombang)		0,0%	0,0%	0,0%		Countour (flat/bumpy)	-
-	Elevasi (dibawah/diatas permukaan jalan)		0,0%	5,0%	0,0%		Elevation (under/above road surface)	-
e.	Aksesibilitas/pencapaian		0,0%	0,0%	0,0%		Accessibility	e.
f.	Tanda bukti kepemilikan		5,0%	789.998	0,0%		Ownership	f.
g.	Bentuk tanah		0,0%	0,0%	0,0%		Land Shape	g.
h.	Penggunaan tanah		0,0%	0,0%	0,0%		Land Utilization	h.
i.	Peraturan (kdb/kib)		0,0%	0,0%	0,0%		Regulation (kdb/kib)	i.
j.	Peruntukan		0,0%	0,0%	0,0%		Zoning	j.
k.	Kelangkaan		0,0%	0,0%	0,0%		Scarcity	k.
l.	Fasilitas						Facility	l.
-	Listrik		0,0%	0,0%	0,0%		Electricity	-
-	Telepon		0,0%	0,0%	0,0%		Telephone	-
-	Air Bersih		0,0%	0,0%	0,0%		Fresh Water	-
-	Pengolahan Limbah		0,0%	0,0%	0,0%		Waste treatment	-
m.	Fasilitas Sosial dan Umum		0,0%	0,0%	0,0%		Industrial Zoning (Heavy, Medium, Light)	m.
-	Pendidikan		0,0%	0,0%	0,0%		Security	-
-	Koamanan		0,0%	0,0%	0,0%		Social facilities and public facilities	n.
n.	Fasus & Fasom/Perkembangan Lingkungan		0,0%	0,0%	-5,0%		Environmental & social economic quality	o.
	Total		0,0%	15,0%	-25,0%		Total	
17.	Indikasi nilai tanah (Rp/m ²)		15.799.952	15.525.000	16.500.000		Indication of land value (Rp/m ²)	17.
18.	Persentase pembobotan	100,00%	48,39%	32,26%	19,35%	100,00%	Percentage of weighting	18.
19.	Nilai hasil pembobotan (Rp)		7.645.138	5.008.065	3.193.548		The weighted value (Rp)	19.
20.	Nilai pasar tanah (Rp/m ²)	15.846.751				15.846.751	Land market value (Rp/m ²)	20.
21.	Dibulatkan (Rp/m ²)	15.800.000				15.800.000	Rounded (Rp/m ²)	21.
22.	Nilai pasar tanah (Rp)	330.520.000.000	Ibu Devina Pratiwi 0811 820 9500	Ibu Sarah 0878 6985 1989	Bpk. Kinanto 0818 886 402	330.520.000.000	Market value of land (Rp)	22.

PENDEKATAN PENDAPATAN

Pendekatan pendapatan merupakan suatu pendekatan penilaian dimana nilai suatu properti ditentukan berdasarkan kemampuan properti tersebut untuk menghasilkan keuntungan di masa mendatang selama umur ekonomisnya.

Dalam penilaian Obyek Penilaian, nilai Obyek Penilaian dihasilkan dari konversi pendapatan kotor tahunan (*potential*

INCOME APPROACH

Income approach is a valuation approach where the value of a property is determined based on its ability to generate future profits over its economic life.

In the valuation used the GIM method, an indication of the market value of the Object of Valuation is generated from



gross income/PGI) yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan Obyek Penilaian di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu yang biasa disebut dengan GIM.

Untuk melaksanakan penilaian dengan metode GIM, kami memperhatikan penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik, lokasi, dan karakteristik investasi, bila ada, pencatatan-pencatatan, wawancara-wawancara dengan orang-orang atau pejabat-pejabat dan pemilik-pemilik properti lainnya yang mengetahui benar mengenai nilai-nilai properti dan harga sewa di daerah itu serta penawaran yang sebanding. Data tersebut kemudian dianalisa untuk memperoleh GIM dari Obyek Penilaian.

Untuk mendapatkan indikasi nilai pasar Obyek Penilaian, GIM yang telah diperoleh tersebut dikalikan dengan PGI atau pendapatan kotor tahunan Obyek Penilaian.

PROSEDUR PENILAIAN

Sesuai dengan pendekatan dan metode penilaian yang telah diuraikan di atas, untuk menentukan indikasi nilai pasar Obyek Penilaian kami melakukan perhitungan berdasarkan kondisi pasar dengan prosedur yang akan dijelaskan dalam uraian berikut ini:

1. Pendapatan Kotor Tahunan

Mengestimasi pendapatan kotor tahunan dari Obyek Penilaian yang diperoleh dari properti yang sebanding dan sejenis dengan Obyek Penilaian. Pendapatan kotor tahunan yang dimaksud adalah PGI.

2. Harga Jual

Mengestimasi harga jual Obyek Penilaian dengan melakukan

the conversion of potential gross annual income (PGI) that reflects and represents the future annual income of the Object of Valuation with a certain constant commonly referred to as GIM.

For conducting the valuation used the GIM method, we consider sales and leases of comparable and similar properties that have similar characteristics in terms of physical, location, and investment characteristics, if any, records, interviews with persons or officials and other property owners who are familiar with property values and rents in the area and comparable offers. The data is then analyzed to obtain the GIM of the Object of Valuation.

To obtain an indication of the market value of the Object of Valuation, the GIM that has been obtained is multiplied by the PGI or annual gross income of the Object of Valuation.

VALUATION PROCEDURES

In accordance with the approach and method of valuation described above, to determine the indication of market value of the Object of the Valuation we perform calculations based on market conditions with the procedures described in the following description:

1. Annual Gross Income

Estimates the gross annual income of the Object of Valuation obtained from comparable and similar properties to the Object of Valuation. The gross annual income referred to is PGI.

2. Sale Price

Estimating the selling price of the Object of Valuation by making



penyesuaian yang diperoleh dari perbandingan properti yang sebanding dan sejenis dengan Obyek Penilaian.

3. Penentuan GIM

$$\text{GIM} = \frac{\text{Harga jual (value)}}{\text{Potential gross income (PGI)}}$$

4. Penentuan Nilai

Indikasi nilai pasar Obyek Penilaian dihitung dengan cara mengalikan PGI dengan rata-rata GIM yang diperoleh.

PENENTUAN GIM

Dalam penilaian ini GIM diperoleh dari perbandingan harga jual properti dengan pendapatan kotor tahunan properti tersebut tanpa mempertimbangkan faktor-faktor biaya seperti utilitas, pajak, pemeliharaan, dan tingkat kekosongan.

Harga jual properti adalah harga properti komersial yang berasal dari data penawaran penjualan properti komersial sejenis, yang memiliki karakteristik yang sama dengan Obyek Penilaian, sedangkan pendapatan kotor tahunan adalah indikasi pendapatan sewa tahunan dari Obyek Penilaian tanpa dikurangi dengan biaya apapun. Untuk menghitung pendapatan kotor tahunan, kami mengacu pada data pasar penawaran sewa properti komersial yang berlaku saat tanggal penilaian.

Selanjutnya, dari hasil perhitungan diperoleh rata-rata GIM adalah sebesar 33 kali.

Rata-rata GIM yang diperoleh tersebut digunakan untuk menentukan nilai pasar Obyek Penilaian.

adjustments obtained from comparable and similar properties to the Object of Valuation.

3. Determination of GIM

$$\text{GIM} = \frac{\text{Sale price (value)}}{\text{Potential gross income (PGI)}}$$

4. Determination of Value

The indication of the market value of the Object of Valuation is calculated by multiplying the PGI by the average GIM obtained.

DETERMINATION OF GIM

In this valuation, GIM is derived from the comparison of the property selling price with the property gross annual income without considering cost factors such as utilities, taxes, maintenance, and vacancy rates.

The sale price of the property is the price of the commercial property derived from sales bid data of similar commercial property, which have the same characteristics as the Object of Valuation, while the gross annual income is estimated annual rental income from the Object of Valuation without deducting any costs. To calculate the gross annual income, we refer to the market data of office building rental bids prevailing on the valuation date.

Furthermore, from the calculation results, the average GIM is 33 times.

The average GIM obtained is used to determine the market value of the Object of Valuation.



PENILAIAN

Dari perhitungan dengan menggunakan pendekatan pendapatan, diperoleh hasil bahwa nilai pasar Obyek Penilaian adalah sebesar Rp 421.945.000.000,00 dengan ringkasan perhitungan sebagai berikut:

No.	Lokasi/Location	Harga Sewa Setelah Diskon/Rent Price After Discount (Rp/Th)	Harga Penawaran Jual/Price Sell Offer	Gross Income Multiplier (GIM)
1	Jl. Raya Alternatif Cibubur	127.500.000	4.044.000.000	32
2	Jl. Raya Alternatif Cibubur	136.000.000	4.044.000.000	30
3	Jl. Raya Alternatif Cibubur	140.250.000	5.393.000.000	38
Rata-Rata GIM				33
<i>Analisa Penentuan Indikasi Nilai Pasar Obyek Penilaian/Analysis of Determination of Market Value Indication of Object of Valuation</i>				
Luas Tanah/Land Area (m ²)				20.919
Luas Bangunan/Buildings Area (m ²)				21.743
Harga Sewa Rata-Rata/Average Rent Price (Rp/m ² /Tahun)				582.730
Indikasi Pendapatan Kotor Obyek Penilaian/ Potential Gross Income Indication of the Object of Valuation (Rp/Tahun)				12.670.298.390
GIM				33
Indikasi Nilai Pasar Obyek Penilaian dengan Metode GIM/ Indication of Market Value of Object of Valuation with GIM Method				421.945.027.269
Indikasi Nilai Pasar Obyek Penilaian/ Indication of Market Value of the Object of Valuation (Dibulatkan/Round)				421.945.000.000

VALUATION

From the calculation using the income approach, the market value of the Object of Valuation is Rp 421,945,000,000.00 The calculation summary of the Object Valuation is as follows:

D.2 REKONSILIASI

Untuk mendapatkan nilai pasar dari Obyek Penilaian yang merupakan hasil gabungan dari dua pendekatan penilaian yang digunakan, kami merekonsiliasi nilai yang dihasilkan dari masing-masing pendekatan dengan melakukan pembobotan nilai pasar indikatif dari Obyek Penilaian yang diperoleh dari kedua pendekatan tersebut. Kami menggunakan bobot 40,00% untuk pendekatan pendapatan dengan metode GIM dan 60,00% untuk pendekatan biaya.

Berdasarkan hasil rekonsiliasi, nilai pasar Obyek Penilaian adalah sebesar Rp 420.381.460.000,00 dengan perhitungan sebagai berikut

D.2 RECONCILIATION

To obtain the market value of the Object of Valuation which represents the combined result of the two valuation approaches used, we reconciled the value resulting from each approach by weighting the indicative market value of the Object of Valuation obtained from both approaches. We used a 40.00% weight for the income approach with the GIM method and 60.00% for the cost approach.

Based on the reconciliation, the market value of the Object of Valuation is amounting to Rp 420,381,460,000.00 with the calculation as follows:

Uraian/Description	(Rp Ribu/Million)		
	Indikasi Nilai Pasar/Indication Market Value	Bobot/Weight	Nilai Pasar Tertimbang/Weighted Market Value
Pendekatan Pendapatan/Income Approach	421.945.000	40,00%	168.778.000
Pendekatan Biaya/Cost Approach	419.339.100	60,00%	251.603.460
Total		100,00%	420.381.460



Rincian nilai pasar Obyek Penilaian dapat dilihat pada tabel berikut:

The market value of the Object of Valuation is detailed as follows:

No.	Uraian/Description	Biaya Pengganti Baru/Replacement Cost New (Rp Ribu)	Penyusutan/Depreciation (%)	Nilai Pasar/Market Value (Rp Ribu)
1.	Tanah/Land	330.520.200	0,00%	330.520.200
2.	Bangunan/Buildings	111.356.900	19,84%	89.266.865
3.	Sarana Pelengkap Lainnya/ Other Land Improvements	1.468.700	59,53%	594.395
Total				420.381.460

D.3 KESIMPULAN PENILAIAN

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

D.3 VALUATION CONCLUSION

Based on the foregoing and other factors relevant to the valuation, it is our opinion that:

Rp 420.381.460.000,00

(**EMPAT RATUS DUA PULUH MILIAR TIGA RATUS DELAPAN PULUH SATU JUTA EMPAT RATUS ENAM PULUH RIBU RUPIAH / *FOUR HUNDRED AND TWENTY BILLION THREE HUNDRED AND EIGHTY-ONE MILLION FOUR HUNDRED AND SIXTY THOUSAND RUPIAH***)

merupakan nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 31 Desember 2022.

represents the market value of the Object of Valuation as of December 31, 2022.



E. URAIAN OBYEK PENILAIAN/DESCRIPTION OF THE OBJECT OF VALUATION

- TANAH

Obyek Penilaian adalah tanah yang berdiri di atas sebidang tanah dengan 8 (delapan) buah dokumen kepemilikan.

Deskripsi tanah tersebut dapat dilihat dalam uraian berikut:

LETAK DAN IDENTIFIKASI

Tanah dalam penilaian adalah sebidang tanah yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Jatisampurna, Kelurahan Jatirangga dan dapat diidentifikasi sebagai Jl. Alternatif Cibubur Km 14.

DATA TANAH

Tanah tersebut dilengkapi dengan 8 (delapan) buah dokumen kepemilikan sebagai berikut:

1. SHM No. 00322 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 5 Desember 2005, terakhir tercatat atas nama Budyanto Totong, dengan Surat Ukur No. 661/Jatirangga/2005 tanggal 15 November 2005, di Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, luas 1.190,00 m².
2. SHM No. 00335 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 3 April 2006, terakhir tercatat atas nama Budyanto Totong, dengan Surat Ukur No. 673/Jatirangga/2006 tanggal 9 Maret 2006, di Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, luas 500,00 m².
3. SHM No. 00739 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 27 Juli 2011, terakhir tercatat atas nama Budyanto Totong, dengan Surat Ukur No. 22/Jatirangga/2010 tanggal

- LAND

The Object of Valuation is a land which is built on a parcel of land with 8 (eight) ownership documents.

Description of the land is as follows:

LOCATION AND IDENTIFICATION

The land valuation is a parcel of land located at Propinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Jatisampurna, Kelurahan Jatirangga and identified as Jl. Alternatif Cibubur Km 14.

DATA OF LAND

The land is covered with 8 (eight) ownership documents as follows:

1. SHM No. 00322 issued in Bekasi, dated December 5, 2005, registered on the name of Budyanto Totong, and Letter of Measurement No. 661/Jatirangga/2005, dated November 15, 2005, at Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat for 1,190.00 m² area of land,
2. SHM No. 00335 issued in Bekasi, dated April 3, 2006, registered on the name of Budyanto Totong, and Letter of Measurement No. 673/Jatirangga/2006, dated March 9, 2006, at Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat for 500.00 m² area of land.
3. SHM No. 00739 issued in Bekasi, dated July 27, 2011, registered on the name of Budyanto Totong, and Letter of Measurement No. 22/Jatirangga/2010, dated



- 27 Oktober 2010, di Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, luas 1.068,00 m².
- October 27, 2010, at Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat for 1,068.00 m² area of land.
4. SHM No. 01576 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 29 Agustus 2012, terakhir tercatat atas nama Budyanto Totong, dengan Surat Ukur No. 66/Jatirangga/2012 tanggal 16 Juli 2012, di Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, luas 181,00 m².
 4. SHM No. 01576 issued in Bekasi, dated August 29, 2012, registered on the name of Budyanto Totong, and Letter of Measurement No. 66/Jatirangga/2012, dated July 16, 2012, at Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat for 181.00 m² area of land.
 5. SHM No. 01607 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 4 Februari 2013, terakhir tercatat atas nama Budyanto Totong, dengan Surat Ukur No. 1/Jatirangga/2013 tanggal 7 Januari 2013, di Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, luas 451,00 m².
 5. SHM No. 01607 issued in Bekasi, dated February 4, 2013, registered on the name of Budyanto Totong, and Letter of Measurement No. 1/Jatirangga/2013, dated January 7, 2013, at Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat for 451.00 m² area of land.
 6. SHM No. 01661 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 12 Desember 2012, terakhir tercatat atas nama Budyanto Totong, dengan Surat Ukur No. 67/Jatirangga/2013 tanggal 10 September 2013, di Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, luas 1.695,00 m².
 6. SHM No. 01661 issued in Bekasi, dated December 12, 2012, registered on the name of Budyanto Totong, and Letter of Measurement No. 67/Jatirangga/2013, dated September 10, 2013, at Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat for 1,695.00 m² area of land.
 7. SHM No. 01682 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 24 Januari 2005, terakhir tercatat atas nama Budyanto Totong, dengan Surat Ukur No. 2999/Jatikarya/2005 tanggal 7 Januari 2005, di Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, luas 604,00 m²; dan
 7. SHM No. 01682 issued in Bekasi, dated January 24, 2005, registered on the name of Budyanto Totong, and Letter of Measurement No. 2999/Jatikarya/2005, dated January 7, 2005, at Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat for 604.00 m² area of land; and
 8. SHM No. 02364 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 27 Desember 2004, terakhir tercatat atas nama Budyanto Totong, dengan Surat Ukur No. 806/2017 tanggal 22 September 2017, di Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat,
 8. SHM No. 02364 issued in Bekasi, dated December 27, 2004, registered on the name of Budyanto Totong, and Letter of Measurement No. 806/2017, dated September 22, 2017, at Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat for 15,230.00 m² area of land.



luas 15.230,00 m².

Total luas tanah berdasarkan dokumen tersebut adalah 20.919,00 m².

ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi tanah terletak di kawasan campuran yang merupakan daerah bebas banjir.

Daerah tersebut mudah dicapai dari Jl. Tol Jagorawi ke arah selatan, keluar di Gerbang Tol Cibubur, pada pertigaan Jl. Alternatif Cibubur membelok ke arah selatan ± 4 km menuju lokasi yang dimaksud.

Di sekitarnya pada umumnya adalah bangunan rumah toko (ruko), rumah sakit, perumahan dan *mall* dengan kondisi rata-rata baik dan bersifat permanen.

Di sebelah barat daya dari lokasi dengan radius ± 600 m' terdapat Mall Ciputra Cibubur, di sebelah tenggara dengan radius ± 350 m' dari lokasi terdapat Perumahan CitraGrand Cibubur, sedangkan pusat kota Bekasi terletak di sebelah timur laut dengan jarak ± 34 km'.

Kami juga mengidentifikasi sisi positif dari lokasi Obyek Penilaian, yaitu Obyek Penilaian dekat dengan pusat keramaian dan mudah dijangkau dari jalan tol.

ANALISIS SITE

Lokasi tanah di sisi sebelah utara dari Jl. Alternatif Cibubur.

Bentuk tanah tidak beraturan dengan ukuran lebar depan yang sejajar dengan jalan di depan lokasi ± 103 m' dan panjang ke belakang maksimum ± 114 m'.

Total land area in accordance with the documents is 20,919.00 m².

NEIGHBORHOOD ANALYSIS

The land is located at mixed use area, which is free of flood.

The site can be reached from Jagorawi Toll Road heading to the south and than exit Cibubur Toll Gate, at the T-junction with Jl. Alternatif Cibubur to the south leading the location with a distance of ± 4 km.

In general, the surroundings are shophouses, hospital, residential houses and mall in good condition and permanent building.

In the southwest with a radius of ± 600 m from the location lies Mall Ciputra Cibubur, in the Southeast side with a radius of ± 350 m' from the location lies CitraGrand Cibubur Residential, whereas the city center of Kota Bekasi lies in the northeast side within a distance of ± 34 km' from the location.

We also identified the positive side of the location of the Object of Valuation, namely the Object of Valuation is close to the center of the crowd and easily accessible from the toll road.

SITE ANALYSIS

Location of the land is in the north of Jl. Alternatif Cibubur.

The land is irregular shape with a frontage of ± 103 m' and a maximum depth of ± 114 m'.



Kontur tanah pada umumnya datar dengan ketinggian kurang lebih sama dengan permukaan jalan di depan lokasi.

Sifat tanah pada umumnya adalah tanah keras.

Di atas tanah telah ada bangunan Supermarket Mitra 10 Cibubur.

Batas-batas tanah adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara : Tanah kosong.
- Sebelah timur : Yayasan Radhasoami Satsang Beas Indonesia.
- Sebelah selatan : Jl. Alternatif Cibubur.
- Sebelah barat : Pemukiman dan tanah kosong.

Perkerasan jalan di depan lokasi (Jl. Alternatif Cibubur) pada umumnya terbuat dari aspal *hotmix* dengan lebar ± 22 m' dilengkapi dengan saluran air tertutup, jalur hijau, median jalan, trotoar, dan lampu penerangan jalan umum.

Lokasi tersebut dapat dicapai dari arah barat laut melalui jalan tol Jagorawi – Gerbang Tol Cibubur – Jl. Alternatif Cibubur.

PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan informasi rencana tata kota yang kami terima dari manajemen Perseroan, lokasi Obyek Penilaian terletak di areal yang memiliki peruntukan sebagai kawasan campuran.

FASILITAS LINGKUNGAN

Lalu lintas umum terdapat di Jl. Alternatif Cibubur, yang merupakan lalu lintas utama di daerah tersebut yang terletak di depan lokasi dan merupakan lalu lintas dua arah dari barat ke timur dan sebaliknya dengan intensitas pemakaian yang tinggi.

Contour of the land is generally flat with the same elevation than the road in front of location.

In general, land condition is hard.

There is Mitra 10 Cibubur Supermarket building already on the ground.

The land boundaries are as follows:

- North : Vacand land.
- East : Yayasan Radhasoami Satsang Beas Indonesia.
- South : Jl. Alternatif Cibubur.
- West : Vacant land and residential.

The road in front of the location (Jl. Alternatif Cibubur) is generally hardened with asfalt hotmix ± 22 m' wide, completed with closed sewerage, green belt, road divide, sidewalk, and street lighting.

The location can be reached from the west route, through Jagorawi toll road – Cibubur Toll Gate – Jl. Alternatif Cibubur.

URBAN PLANNING

Based on information of urban planning which received from the management of the Company, the Object of Valuation is located in an area designated for mixed area.

NEIGHBORHOOD FACILITY

Public transportation goes along Jl. Alternatif Cibubur, which is the main road in the area and situated in the front of the location and is a two-way traffic from west to east and the other way around with a high traffic intensity.



Perkerasan jalan terbuat dari aspal *hotmix* dengan lebar ± 22 m' dan dilengkapi dengan saluran air tertutup dan lampu penerangan jalan.

Di daerah tersebut telah tersedia fasilitas listrik dari PT PLN (Persero), air bersih dari PDAM, dan telepon dari PT Telkom (Persero) Tbk, yang semuanya telah disambungkan ke lokasi, serta fasilitas transportasi umum, dan lain-lain.

PENGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Pemanfaatan tertinggi dan terbaik (*highest and best use* atau HBU) berdasarkan KEPI & SPI didefinisikan sebagai "penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut" (KEPI & SPI –KPUP 10.1).

Analisis pemanfaatan tertinggi dan terbaik atas tanah dengan kondisi saat ini (*as improved*) adalah sebagai berikut:

- Penggunaan Secara Hukum

Berdasarkan sertifikat kepemilikan tanah, lokasi Obyek Penilaian terletak di areal yang memiliki peruntukan sebagai kawasan hunian vertikal. Dengan demikian, Obyek Penilaian telah sesuai dengan peruntukan dan atau peraturan yang berlaku.

- Penggunaan Secara Fisik

Dengan memperhatikan tanah seluas 20.919,00 m² dan bangunan seluas 22.070,00 m², maka Obyek Penilaian telah memenuhi penggunaan yang layak secara fisik sebagai kawasan komersial.

- Penggunaan Secara Finansial

Obyek Penilaian adalah supermarket yang memiliki potensi untuk

The road is hardened with asphalt hotmix ± 22 m' wide, completed with close sewerage and road lighting.

Electricity from PT PLN (Persero), clear water from PDAM, and telephone line from PT Telkom (Persero) Tbk are available in the area and connected to the location, and public transport facility.

ZONING, HIGHEST AND BEST USE

The highest and best use, based on the KEPI & SPI, is defined as "the most probable use of a property which physically possible, appropriately justified, legally permissible, financially feasible, and which results in the highest value of the property being valued" (KEPI & SPI –KPUP 10.1).

Analysis of the highest and best use of land (as improved) is as follows:

- Legal Aspect

Based on land ownership certificates, the Object of Valuation is located in an area designated for vertical residential area. The current use of the Object of Valuation already fulfills and/or the existing regulations.

- Physical Use

Considering that the land area is 20,919.00 m² and buildings area is 22,070.00 m², the Object of Valuation is physically feasible for a commercial use.

- Financial Aspect

The Object of Valuation is a supermarket which has potential to



menghasilkan pendapatan.

generate income.

- Penggunaan Berdasarkan Nilai Tertinggi

- The Highest Value

Dengan memperhatikan lokasi sekitar, situasi pasar, dan pengembangan di sekelilingnya, maka penggunaan/pemanfaatan Obyek Penilaian sebagai supermarket saat ini diperkirakan memberikan nilai yang tertinggi.

Considering the surrounding location, market situation, and land development in the surrounding area, the usage of the Object of Valuation for a supermarket is estimated to provide the highest value.

Mengingat uraian-uraian di atas dan memperhatikan penggunaan tanah di sekitarnya, maka menurut hemat kami penggunaan/pemanfaatan tanah sebagai supermarket diperkirakan merupakan penggunaan/pemanfaatan yang tertinggi dan terbaik dari tanah tersebut.

Based on the analysis above and considering the use of surrounding area, we are of the opinion that the usage for supermarket represents the highest and best use of the land.

E.2 BANGUNAN

E.2 BUILDINGS

OUTLET MITRA 10

OUTLET MITRA 10

Tipe bangunan : Supermarket.

Type of building : Supermarket.

Jumlah lantai : 3 (tiga).

Number of story : 3 (three).

Konstruksi bangunan : Rangka baja dan beton bertulang.

Construction : Steel frames and reinforced concrete.

Bahan-bahan yang dipergunakan untuk:

Materials used for:

- Pondasi : Rangka baja dan beton bertulang.

- Foundation : Steel frames and reinforced concrete.

- Dinding pengisi : Pasangan batu bata.

- Wall : Brick masonry.

- Konstruksi atap : Rangka baja.

- Roof structure : Steel frames.

Lantai : Keramik.

Floor : Ceramic tiles.

Dinding : Pasangan bata ringan diplester dan dicat.

Wall : Plastered and painted light brick masonry.

Kusen, pintu, dan jendela : Alumunium, pintu kaca dengan rangka

Frame, door, and window : Alumunium, glass doors with



	aluminium, jendela kaca dengan rangka aluminium.		aluminium frames, and glass windows with aluminium frames.
Langit-langit	: <i>Gypsumboard.</i>	Ceiling	: <i>Gypsumboard.</i>
Penutup atap	: Alderon.	Roof	: Alderon roof.
Fasilitas lainnya	: - Daya listrik dari PT PLN (Persero). - Sumber air bersih dari PDAM yang disalurkan menggunakan pompa listrik. - Jaringan telekomunikasi dari PT Telkom (Persero) Tbk.	Other facilities	: - Electricity from PT PLN (Persero). - The source of clean water is obtained from PDAM which is distributed using an electric pump. - Connected telephone line from PT Telkom (Persero) Tbk.
Luas bangunan efektif	: 17.695,00 m ² .	Effective area	: 17,695.00 m ² .
Kondisi*)	: Baik.	Condition *)	: Good.

GUDANG DAN RISEFLOOR

Tipe bangunan	: Gudang.
Jumlah lantai	: 1 (satu).
Konstruksi bangunan	: Rangka baja dan beton bertulang.
Bahan-bahan yang dipergunakan untuk:	
- Pondasi	: Rangka baja dan Beton bertulang.
- Dinding pengisi	: Pasangan batu bata.
- Konstruksi atap	: Rangka baja.
Lantai	: Beton bertulang.
Dinding	: Batu bata dipleser dan dicat.

WAREHOUSE AND RISEFLOOR

Type of building	: Warehouse.
Number of story	: 1 (one).
Construction	: Steel frames and Reinforced concrete.
Materials used for:	
- Foundation	: Steel frames and Reinforced concrete.
- Wall	: Brick masonry.
- Roof structure	: Steel frames.
Floor	: Reinforced concrete.
Wall	: Painted brick masonry.



Kusen, pintu, dan jendela	: Baja, pintu plat baja dengan rangka baja, dan jendela kaca dengan rangka alumunium.	Frame, door, and window	: Steel, steel plate doors with steel frames, and glass windows with alumunium frames.
Langit-langit	: -	Ceiling	: -
Penutup atap	: Spandek.	Roof	: Spandex roof.
Fasilitas lainnya	: - Daya listrik dari PT PLN (Persero). - Sumber air bersih dari PDAM yang disalurkan menggunakan pompa listrik. - Jaringan telekomunikasi dari PT Telkom (Persero) Tbk.	Other facilities	: - Electricity from PT PLN (Persero). - The source of clean water is obtained from PDAM which is distributed using an electric pump. - Connected telephone line from PT Telkom (Persero) Tbk.
Luas bangunan efektif	: 4.048,00 m ² .	Effective area	: 4,048.00 m ² .
Kondisi*)	: Baik.	Condition *)	: Good.

POS JAGA

Tipe bangunan	: Pos jaga.
Jumlah lantai	: 1 (satu).
Konstruksi bangunan	: Beton bertulang.
Bahan-bahan yang dipergunakan untuk:	
- Pondasi	: Beton bertulang.
- Dinding pengisi	: Pasangan batu bata.
- Konstruksi atap	: Rangka kayu.
Lantai	: Keramik.
Dinding	: Batu bata dipleser dan dicat.

GUARD POST

Type of building	: Guard post.
Number of story	: 1 (one).
Construction	: Reinforced concrete.
Materials used for:	
- Foundation	: Reinforced concrete.
- Wall	: Brick masonry.
- Roof structure	: Wooden frames.
Floor	: Ceramic tiles.
Wall	: Painted brick masonry.



Kusen, pintu, dan jendela	: Kayu, pintu kayu dengan rangka kayu, serta jendela kaca dengan rangka kayu.	Frame, door, and window	: Wooden frames, wooden doors with wooden frames, and partly glass windows with wooden frames.
Langit-langit	: Gypsumboard	Ceiling	: Gypsumboard
Penutup atap	: Genteng tanah liat.	Roof	: Clay roof.
Fasilitas lainnya	: - Daya listrik dari PT PLN (Persero). - Sumber air bersih dari PDAM yang disalurkan menggunakan pompa listrik.	Other facilities	: - Electricity from PT PLN (Persero). - The source of clean water is obtained from PDAM which is distributed using an electric pump.
Luas bangunan efektif	: 30,00 m ² .	Effective area	: 30.00 m ² .
Kondisi*)	: Cukup.	Condition *)	: Average.

RUMAH CONTROL ROOM

Tipe bangunan	: Gudang.
Jumlah lantai	: 1 (satu).
Konstruksi bangunan	: Beton bertulang.
Bahan-bahan yang dipergunakan untuk:	
- Pondasi	: Beton bertulang.
- Dinding pengisi	: Pasangan batu bata.
- Konstruksi atap	: Rangka baja.
Lantai	: Beton bertulang.
Dinding	: Batu bata dipleser dan dicat.
Kusen, pintu, dan jendela	: Baja, pintu plat baja dengan rangka baja.

CONTROL ROOM HOUSE

Type of building	: Warehouse.
Number of story	: 1 (one).
Construction	: Reinforced concrete.
Materials used for:	
- Foundation	: Reinforced concrete.
- Wall	: Brick masonry.
- Roof structure	: Steel frames.
Floor	: Reinforced concrete.
Wall	: Painted brick masonry.
Frame, door, and window	: Steel, steel plate doors with steel frames.



Langit-langit	: -	Ceiling	: -
Penutup atap	: Beton bertulang.	Roof	: Reinforced concrete.
Fasilitas lainnya	: - Daya listrik dari PT PLN (Persero).	Other facilities	: - Electricity from PT PLN (Persero).
Luas bangunan efektif	: 27,00 m ² .	Effective area	: 27.00 m ² .
Kondisi*)	: Cukup.	Condition *)	: Average.

RUMAH GENSET

Tipe bangunan	: Gudang.
Jumlah lantai	: 1 (satu).
Konstruksi bangunan	: Beton bertulang.
Bahan-bahan yang dipergunakan untuk:	
- Pondasi	: Beton bertulang.
- Dinding pengisi	: Pasangan batu bata.
- Konstruksi atap	: Rangka baja.
Lantai	: Beton bertulang.
Dinding	: Batu bata dipleser dan dicat.
Kusen, pintu, dan jendela	: Baja, pintu plat baja dengan rangka baja.
Langit-langit	: -
Penutup atap	: Beton bertulang.
Fasilitas lainnya	: - Daya listrik dari PT PLN (Persero).
Luas bangunan efektif	: 44,00 m ² .
Kondisi*)	: Cukup.

GENERATOR HOUSE

Type of building	: Warehouse.
Number of story	: 1 (one).
Construction	: Reinforced concrete.
Materials used for:	
- Foundation	: Reinforced concrete.
- Wall	: Brick masonry.
- Roof structure	: Steel frames.
Floor	: Reinforced concrete.
Wall	: Painted brick masonry.
Frame, door, and window	: Steel, steel plate doors with steel frames.
Ceiling	: -
Roof	: Reinforced concrete.
Other facilities	: - Electricity from PT PLN (Persero).
Effective area	: 44.00 m ² .
Condition *)	: Average.



RUMAH TRAFU

Tipe bangunan : Gudang.
Jumlah lantai : 1 (satu).
Konstruksi bangunan : Beton bertulang.
Bahan-bahan yang dipergunakan untuk:
- Pondasi : Beton bertulang.
- Dinding pengisi : Pasangan batu bata.
- Konstruksi atap : Rangka baja.
Lantai : Beton bertulang.
Dinding : Batu bata dipleser dan dicat.
Kusen, pintu, dan jendela : Baja, pintu plat baja dengan rangka baja.
Langit-langit : -
Penutup atap : Beton bertulang.
Fasilitas lainnya : - Daya listrik dari PT PLN (Persero).
Luas bangunan efektif : 24,00 m².
Kondisi*) : Cukup.

MUSHOLLA

Tipe bangunan : *Musholla*.
Jumlah lantai : 1 (satu).
Konstruksi bangunan : Beton bertulang.
Bahan-bahan yang dipergunakan untuk:
- Pondasi : Beton bertulang.
- Dinding pengisi : Pasangan batu bata.
- Konstruksi

TRAFU HOUSE

Type of building : Warehouse.
Number of story : 1 (one).
Construction : Reinforced concrete.
Materials used for:
- Foundation : Reinforced concrete.
- Wall : Brick masonry.
- Roof structure : Steel frames.
Floor : Reinforced concrete.
Wall : Painted brick masonry.
Frame, door, and window : Steel, steel plate doors with steel frames.
Ceiling : -
Roof : Reinforced concrete.
Other facilities : - Electricity from PT PLN (Persero).
Effective area : 24.00 m².
Condition *) : Average.

PRAYER ROOM

Type of building : Prayer room.
Number of story : 1 (one).
Construction : Reinforced concrete.
Materials used for:
- Foundation : Reinforced concrete.
- Wall : Brick masonry.
- Roof



atap	: Rangka kayu.	structure	: Wooden frames.
Lantai	: Keramik.	Floor	: Ceramic tiles.
Dinding	: Pasangan batu bata.	Wall	: Painted brick masonry.
Kusen, pintu, dan jendela	: Alumunium, pintu kaca dengan rangka alumunium, dan jendela kaca dengan rangka alumunium.	Frame, door, and window	: Alumunium, glass door with alumunium frames, and glass window with alumunium frames.
Langit-langit	: <i>Gypsumboard</i> .	Ceiling	: Gypsumboard
Penutup atap	: Genteng tanah liat.	Roof	: Clay roof.
Fasilitas lainnya	: - Daya listrik dari PT PLN (Persero). - Sumber air bersih diperoleh dari PDAM yang disalurkan menggunakan pompa listrik.	Other facilities	: - Electricity from PT PLN (Persero). - The source of clean water is obtained from PDAM which is distributed using an electric pump.
Luas bangunan efektif	: 96,00 m ² .	Effective area	: 96.00 m ² .
Kondisi*)	: Cukup.	Condition *)	: Average.

2 UNIT RUMAH POMPA LAMA

Tipe bangunan	: Gudang.
Jumlah lantai	: 1 (satu).
Konstruksi bangunan	: Beton bertulang.
Bahan-bahan yang dipergunakan untuk:	
- Pondasi	: Beton bertulang.
- Dinding pengisi	: Pasangan batu bata.
- Konstruksi atap	: Rangka baja.
Lantai	: Beton bertulang.
Dinding	: Batu bata dipleser

2 UNIT OLD WATERPUMP HOUSE

Type of building	: Warehouse.
Number of story	: 1 (one).
Construction	: Reinforced concrete.
Materials used for:	
- Foundation	: Reinforced concrete.
- Wall	: Brick masonry.
- Roof structure	: Steel frames.
Floor	: Reinforced concrete.
Wall	: Painted brick



	dan dicat.		masonry.
Kusen, pintu, dan jendela	: Baja, pintu plat baja dengan rangka baja.	Frame, door, and window	: Steel, steel plate doors with steel frames.
Langit-langit	: -	Ceiling	: -
Penutup atap	: Beton bertulang.	Roof	: Reinforced concrete.
Fasilitas lainnya	: - Daya listrik dari PT PLN (Persero).	Other facilities	: - Electricity from PT PLN (Persero).
Luas bangunan efektif	: @25,00 m ² .	Effective area	: @25.00 m ² .
Kondisi*)	: Cukup.	Condition *)	: Average.

RUMAH GENSET LAMA

Tipe bangunan	: Gudang.
Jumlah lantai	: 1 (satu).
Konstruksi bangunan	: Beton bertulang.
Bahan-bahan yang dipergunakan untuk:	
- Pondasi	: Beton bertulang.
- Dinding pengisi	: Pasangan batu bata.
- Konstruksi atap	: Rangka baja.
Lantai	: Beton bertulang.
Dinding	: Batu bata dipleser dan dicat.
Kusen, pintu, dan jendela	: Baja, pintu plat baja dengan rangka baja.
Langit-langit	: -
Penutup atap	: Beton bertulang.
Fasilitas lainnya	: - Daya listrik dari PT PLN (Persero).

OLD GENARATOR HOUSE

Type of building	: Warehouse.
Number of story	: 1 (one).
Construction	: Reinforced concrete.
Materials used for:	
- Foundation	: Reinforced concrete.
- Wall	: Brick masonry.
- Roof structure	: Steel frames.
Floor	: Reinforced concrete.
Wall	: Painted brick masonry.
Frame, door, and window	: Steel, steel plate doors with steel frames.
Ceiling	: -
Roof	: Reinforced concrete.
Other facilities	: - Electricity from PT PLN (Persero).



Luas bangunan efektif : 56,00 m².

Effective area : 56.00 m².

Kondisi*) : Cukup.

Condition *) : Average.

E.3 SARANA PELENGKAP LAINNYA

PAGAR KELILING

Tipe bangunan : Pasangan panel beton dengan konstruksi batu kali dan beton bertulang.

Luas efektif : 556,00 m².

Kondisi*) : Sedang.

PERKERASAN HALAMAN

Tipe bangunan : Beton bertulang dan sebagian pasangan paving block.

Luas efektif : 8.011,80 m².

Kondisi*) : Sedang.

*) Keterangan:

Sangat baik : 90%–100%
Baik : 70%–89%
Cukup : 50%–69%
Sedang : 30%–49%
Buruk : 10%–29%
Sangat buruk : 0%–9%

E.3 OTHER LAND IMPROVEMENTS

PARIMETER FENCE

Type of building: Concrete panel pair with reinforced concrete construction, riverstone masonry foundation.

Effective area : 556.00 m².

Condition *) : Fair.

COURTYARD PAVEMENT

Type of building: Reinforced concrete construction, and partly with paving block.

Effective area : 8,011.80 m².

Condition *) : Fair.

*) Remarks:

Very good : 90%–100%
Good : 70%–89%
Average : 50%–69%
Fair : 30%–49%
Poor : 10%–29%
Very poor : 0%–9%



LAMPIRAN/*APPENDICES*



LAMPIRAN I/APPENDIX I

**FOTO-FOTO OBYEK PENILAIAN/
*PHOTOGRAPH OF THE OBJECT OF VALUATION***



**FOTO-FOTO OBYEK PENILAIAN DI/
PHOTOGRAPH OF THE OBJECT OF VALUATION AT
JL. ALTERNATIF CIBUBUR KM 14
KELURAHAN JATIRANGGA
KECAMATAN JATISAMPURNA
KOTA BEKASI
PROPINSI JAWA BARAT**



**JALAN DI DEPAN LOKASI (JL. ALTERNATIF CIBUBUR)
DARI ARAH BARAT/
ROAD IN FRONT OF LOCATION (JL. ALTERNATIF CIBUBUR)
TAKEN FROM WEST DIRECTION**



**JALAN DI DEPAN LOKASI (JL. ALTERNATIF CIBUBUR)
DARI ARAH TIMUR/
ROAD IN FRONT OF LOCATION (JL. ALTERNATIF CIBUBUR)
TAKEN FROM EAST DIRECTION**



TAMPAK BAGIAN DEPAN OBYEK PENILAIAN
FRONT VIEW SITUATION OF THE OBJECT OF VALUATION



OUTLET MITRA10



TAMPAK SITUASI BAGIAN DALAM OBYEK PENILAIAN
INSIDE VIEW OF THE OBJECT OF VALUATION



TAMPAK SITUASI BAGIAN LANTAI 1
INSIDE VIEW OF 1ST FLOOR



TAMPAK SITUASI BAGIAN LANTAI 2
INSIDE VIEW OF 2nd FLOOR



TAMPAK SITUASI BAGIAN LANTAI 3
INSIDE VIEW OF 3rd FLOOR



TAMPAK SITUASI GUDANG
WAREHOUSE SITUATION



MUSHOLLA
PRAYER ROOM



AREA PARKIR
PARKING AREA



RUMAH GENSET
GENERATOR HOUSE

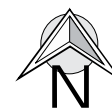
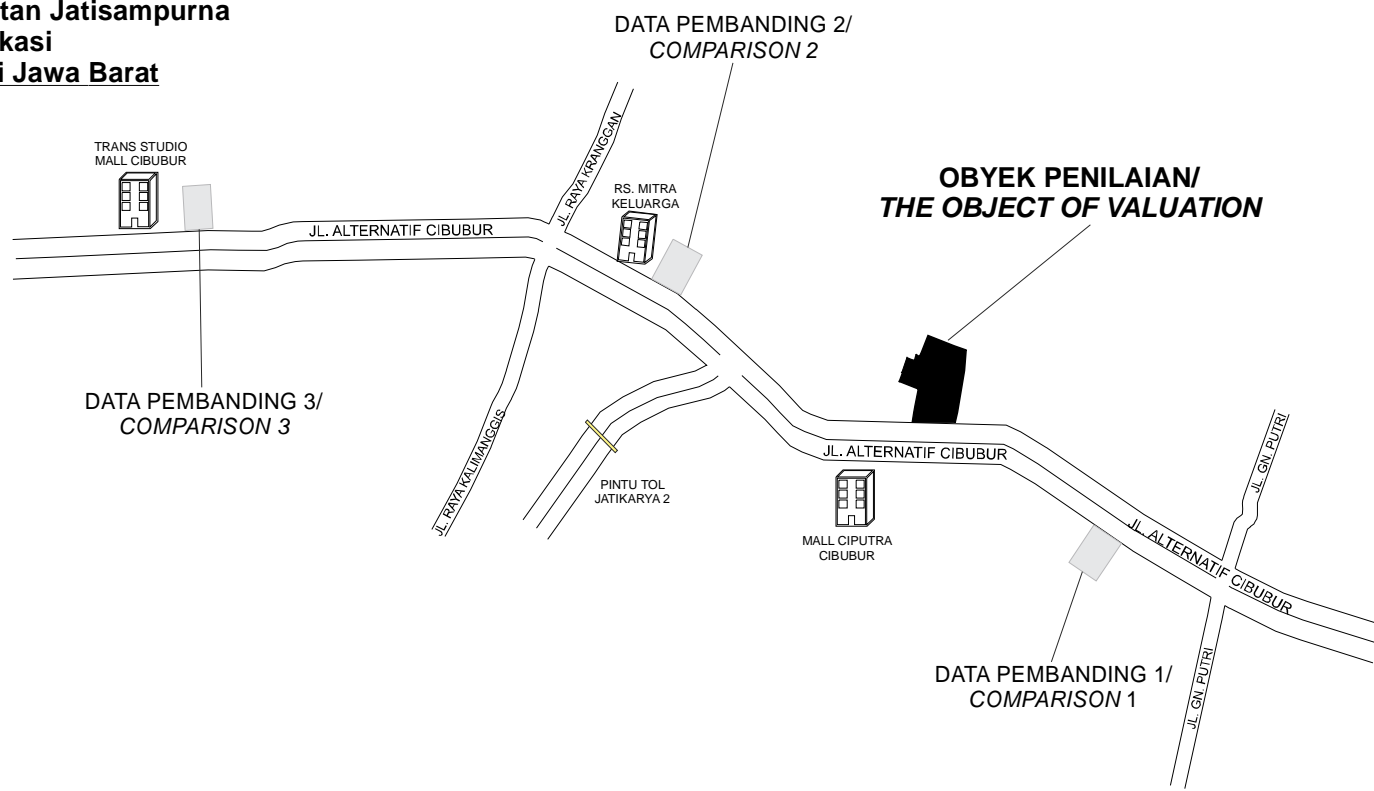


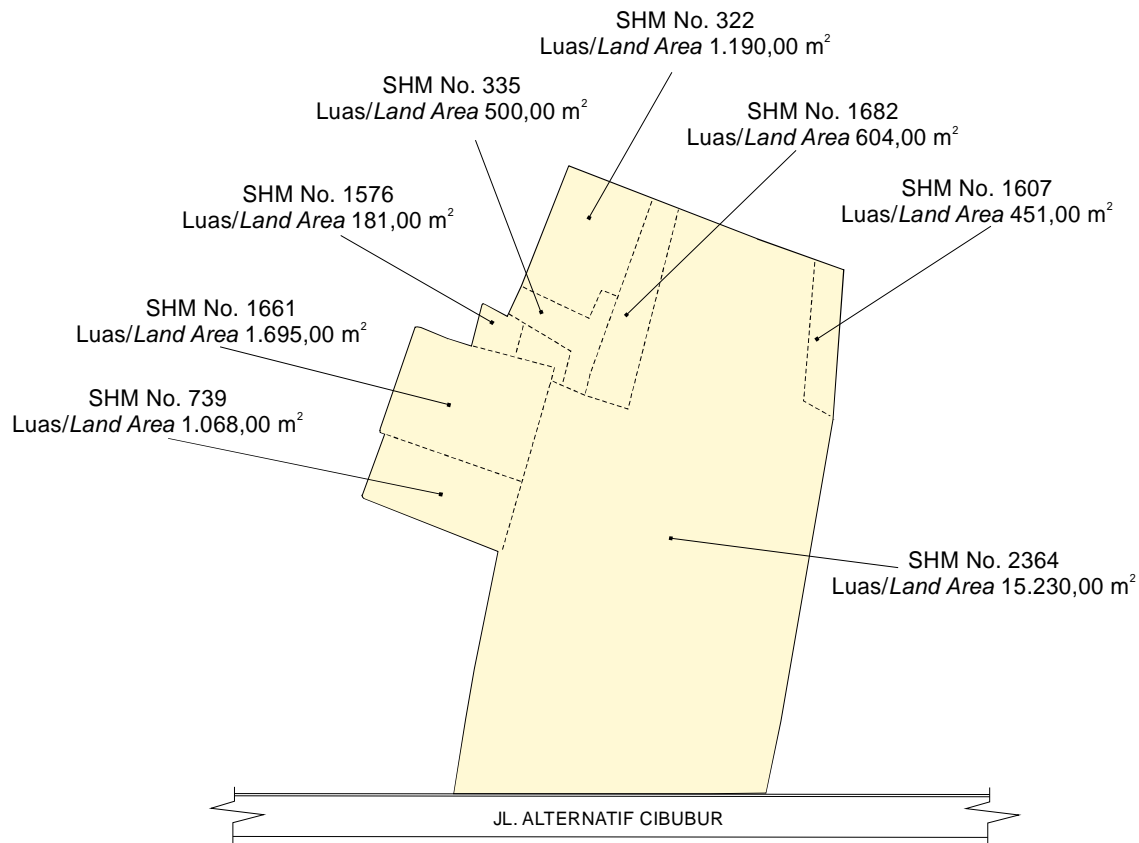
LAMPIRAN II/APPENDICES II

VICINITY DAN LAYOUT OBYEK PENILAIAN
VICINITY AND LAYOUT THE OBJECT OF VALUATION

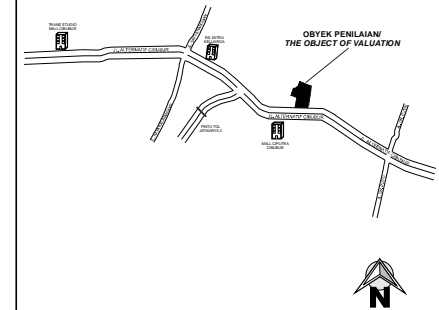
**Lokasi Data Pembanding/
Location of Comparables**

**Obyek Penilaian/
the Object of Valuation di/lat
Jl. Alternatif Cibubur Km 14
Kelurahan Jatirangga
Kecamatan Jatisampurna
Kota Bekasi
Propinsi Jawa Barat**





VICINITY MAP



PEMBERI TUGAS/ASSIGNOR:

PT CATUR SENTOSA ADIPRANA TBK

GAMBAR/FIGURE 1

Situasi Tanah/Land Situation di/ at
 Jl. Alternatif Cibubur Km 14
 Kelurahan Jatirangga
 Kecamatan Jatisampurna
 Kota Bekasi
 Propinsi Jawa Barat

SKALA/SCALE : Not to Scale

TANGGAL/DATE : March 13, 2023

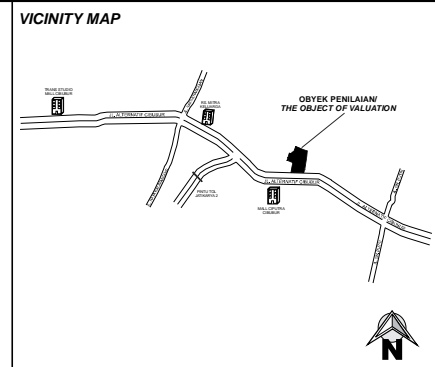
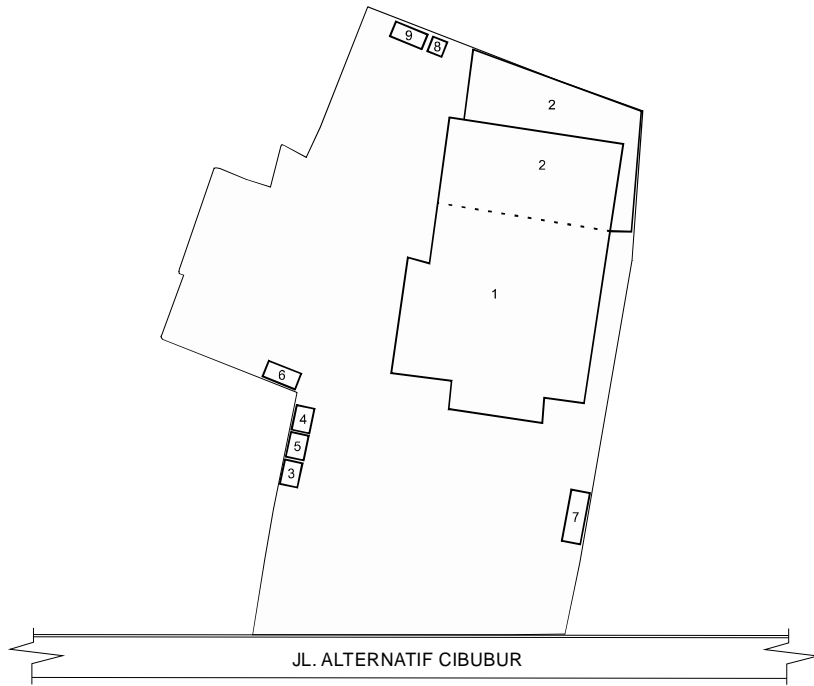
GBR/DRAW. NO : 230313.002/GB/SRR

DIGAMBAR/
DRAWN BY

DIPERIKSA/
CHECKED BY



SUWENDHO RINALDY & REKAN
 KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
 Nomor Izin Usaha KJPP: 2.09.0059
 Penilaian Properti dan Bisnis



DESCRIPTION:

1. Outlet Mitra10
2. Gudang & Riseffloor/Warehouse & Riseffloor
3. Pos Jaga/Guard Post
4. Rumah Control Room/Control Room House
5. Rumah Genset/Generator House
6. Rumah Trafo/Trafo House
7. Musholla/Prayer Room
8. Rumah Pompa Lama/Old Waterpump House
9. Rumah Genset Lama/Old Generator House

PEMBERI TUGAS/ASSIGNOR:
PT CATUR SENTOSA ADIPRANA TBK

GAMBAR/FIGURE 2 Situasi Bangunan/Buildings Situation di/ di Jl. Alternatif Cibubur Km 14 Kelurahan Jatirangga Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi Propinsi Jawa Barat	SKALA/SCALE : Not to Scale	
	TANGGAL/DATE : March 13, 2023	
	GBR/DRAW. NO : 230313.002/GB/SRR	
DIGAMBAR/ DRAWN BY	DIPERIKSA/ CHECKED BY	




SUWENDHO RINALDY & REKAN
 KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
 Nomor Izin Usaha KJPP: 2.09.0059
 Penilaian Properti dan Bisnis