

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM**  
**("KETERBUKAAN INFORMASI")**

DALAM RANGKA RENCANA PELAKSANAAN TRANSAKSI MATERIAL SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") No.17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA ("POJK No.17/2020")

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING DAN PERLU DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PT LANCARTAMA SEJATI TBK. JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ATAU RAGU-RAGU DALAM MENGAMBIL KEPUTUSAN, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PERANTARA PEDAGANG EFEK, MANAJER INVESTASI, PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK ATAU PENASIHAT PROFESIONAL LAINNYA.



**PT. LANCARTAMA SEJATI**

**PT Lancartama Sejati Tbk**

**Kegiatan Usaha Utama**

Bergerak di Bidang Jasa Konstruksi dan Penyewaan Ruang Kantor dan Hunian

**Kantor Pusat**

Jl. Pakubuwono VI No.71, Gunung,  
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12120  
Telepon: (021) 739 2222

Email: [info@lancartamasejati.com](mailto:info@lancartamasejati.com)

Website: [www.lancartamasejati.com](http://www.lancartamasejati.com)

SEHUBUNGAN DENGAN AKSI KORPORASI YANG AKAN DILAKSANAKAN OLEH PERSEROAN, PERSEROAN AKAN MEMINTA PERSETUJUAN PARA PEMEGANG SAHAM DALAM RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA YANG AKAN DILAKSANAKAN PADA TANGGAL 15 JUNI 2026.

DIREKSI PERSEROAN SECARA BERSAMA-SAMA BERTANGGUNG JAWAB PENUH ATAS KEBENARAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI DAN MENEGASKAN BAHWA SEPANJANG SEPENGETAHUAN MEREKA TIDAK TERDAPAT FAKTA PENTING DAN MATERIAL LAINNYA YANG BERHUBUNGAN DENGAN RENCANA TRANSAKSI YANG TIDAK DIUNGKAPKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI, YANG DAPAT MENYEBABKAN KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 7 Mei 2026

## DEFINISI DAN SINGKATAN

<b>Afiliasi</b>	:	memiliki arti sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal sebagaimana diubah dengan UUP2SK.
<b>BEI</b>	:	berarti PT Bursa Efek Indonesia, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta Selatan, yang menyelenggarakan kegiatan sebagai bursa efek sesuai ketentuan pasar modal yang berlaku.
<b>OJK</b>	:	berarti Otoritas Jasa Keuangan, suatu Lembaga independen sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana diubah dengan UUP2SK, yang tugas dan wewenangnya meliputi pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan, pasar modal, asuransi, dana pensiun, Lembaga keuangan, dan Lembaga keuangan lainnya.
<b>Perseroan</b>	:	berarti PT Lancartama Sejati Tbk,
<b>POJK No.15/2020</b>	:	berarti Peraturan OJK No.15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
<b>POJK No.16/2020</b>	:	berarti Peraturan OJK No.16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik.
<b>POJK No.17/2020</b>	:	berarti Peraturan OJK No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
<b>POJK No.42/2020</b>	:	berarti Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
<b>UUP2SK</b>	:	berarti Undang-Undang No.4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.

## URAIAN MENGENAI TRANSAKSI MATERIAL

### 1. Keterangan Mengenai Transaksi

#### A. Objek Transaksi

Berikut ini adalah keterangan mengenai transaksi yang akan dilaksanakan:

Objek transaksi : Rencana Transaksi Divestasi Aset atas dua (2) bidang tanah dan bangunan gedung yang terletak di Ruko Jalan Pakubuwono VI No. 99 A—B dan Jalan Sultan Hasanuddin No. 51—52, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik PT Lancartama Sejati Tbk (Perseroan) kepada PT Permana Namma Mulia (PNM).

Nilai transaksi : Berdasarkan informasi yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 4 Mei 2026, Perseroan berkehendak menjual dan mengalihkan hak yang dimiliki atas tanah dan bangunan yang terletak di **Ruko Jl. Pakubuwono VI No. 99 A—B dan Ruko Sultan Hasanudin No. 51—52** kepada PNM dengan harga sebesar **Rp27.150.000.000,- (Dua Puluh Tujuh Miliar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)** dan **Rp38.250.000.000,- (Tiga Puluh Delapan Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**.

Dengan demikian jumlah Nilai Transaksi kedua objek Transaksi Divestasi berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut adalah sebesar **Rp65.400.000.000,- (Enam Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah)**.

Pihak-pihak yang melakukan transaksi : Transaksi jual beli akan dilaksanakan antara Perseroan sebagai penjual dan PT Permana Namma Mulia (PNM) sebagai pembeli.

(selanjutnya, transaksi di atas akan disebut sebagai “**Transaksi Divestasi**”)

#### B. Nilai Transaksi

Nilai Transaksi Divestasi adalah sebesar 206,67% (dua ratus enam koma enam tujuh persen) dari total ekuitas Perseroan per tanggal 31 Maret 2026 yang sebesar Rp31.644.873.006. Oleh karena itu, Transaksi Divestasi merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK No.17/2020. Sesuai Pasal 6 POJK No.17/2020, untuk melaksanakan Transaksi Divestasi, Perseroan telah:

- Menunjuk KJPP Kusno Raharjo dan Rekan Cabang Jakarta Timur 2 untuk melakukan penilaian aset, dan KJPP Syarif Endang dan Rekan untuk memberikan pendapat kewajaran, yang ringkasan laporannya telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini;
- Mengumumkan Keterbukaan Informasi ini sehubungan dengan rencana Transaksi Divestasi;
- Menyampaikan Keterbukaan Informasi dan dokumen pendukungnya kepada Otoritas Jasa Keuangan.

Selanjutnya, mengingat bahwa nilai Transaksi Divestasi **melebihi 50%** dari nilai ekuitas Perseroan per tanggal 31 Maret 2026, maka Perseroan akan **meminta persetujuan** dari para pemegang saham melalui RUPSLB yang akan dilaksanakan pada tanggal **15 Juni 2026**.

Transaksi Divestasi akan dilaksanakan sesuai dengan hasil penilaian KJPP Kusno Raharjo dan Rekan Cabang Jakarta Timur 2 dan karenanya akan dilakukan pada **harga pasar** dan **bukan merupakan benturan kepentingan seperti yang dimaksud** dalam POJK No.42/2020.

## C. Pihak yang Melakukan Transaksi dan Hubungan dengan Perseroan

### Informasi Mengenai Perseroan

#### a. Umum

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 12 tanggal 1 Juni 1990, yang dibuat dihadapan Sugiri Kadarisman, S.H. Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. 02-24854.HT.01.01.TH.93 tanggal 19 Juni 1993 ("**Akta Pendirian**"). Akta Pendirian tersebut telah dilakukan penyesuaian dengan ketentuan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas melalui Akta Berita Acara Perseroan No. 39 tanggal 11 September 2008 yang dibuat dihadapan Desman, S.H., M.Hum., M.M., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-77984.AH.01.02.TAHUN 2008 tanggal 24 Oktober 2008 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0100719.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 24 Oktober 2008.

Anggaran Dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan dan terakhir diubah melalui Akta No.11 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Recky Francky Limpele, S.H., Notaris di Jakarta Pusat dan telah diterima dan dicatat dalam *database* SABH dengan nomor AHU-AH.01.03-04038500 pada tanggal 19 Agustus 2021 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan nomor AHU-0140627.AH.01.11 Tahun 2021 tanggal 19 Agustus 2021 dan telah diumumkan dalam TBNRI No.009965 BNRI No.022 tanggal 18 Maret 2022.

Kegiatan usaha Perseroan berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan adalah sebagai berikut:

#### 1) Kegiatan Usaha Utama:

- Usaha pembangunan, pemeliharaan dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk:

Hunian	: KBLI 41011 (Konstruksi Gedung Hunian)
Perkantoran	: KBLI 41012 (Konstruksi Gedung Perkantoran)
Industri	: KBLI 41013 (Konstruksi Gedung Industri)
Perbelanjaan	: KBLI 41014 (Konstruksi Gedung Perbelanjaan)
Gedung Lainnya	: KBLI 41019 (Konstruksi Gedung Lainnya)
- Penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serja jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan (KBLI 55110)
- Penyediaan akomodasi jangka pendek lainnya (KBLI 55199), seperti bungalo, *cottage*, *guesthouse*, motel.
- Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa (KBLI 68111)

## 2) Kegiatan Usaha Penunjang

Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud di atas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha pendukung untuk melakukan segala kegiatan-kegiatan yang diperlukan untuk mendukung terlaksananya kegiatan usaha utama Perseroan sebagaimana dimaksud di atas.

Kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan saat ini adalah usaha konstruksi bangunan dan sewa bangunan.

### b. Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan

Keterangan	Nilai Nominal Rp25 Per Saham		
	Lembar Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>3.200.000.000</b>	<b>80.000.000.000</b>	
<b>Modal Disetor:</b>			
1. PT Lancartama Tirta Anggara	603.975.134	15.099.378.350	50%
2. Kathrin Widjaja	147.280.200	3.682.005.000	12%
3. Alex Widjaja	100	2.500	0%
4. Masyarakat	448.745.262	11.218.631.550	37%
<b>Jumlah Modal Disetor</b>	<b>1.200.000.696</b>	<b>30.000.017.400</b>	<b>100%</b>
<b>Jumlah Saham Portepel</b>	<b>1.999.999.304</b>	<b>49.999.982.600</b>	

### c. Susunan Direksi dan Dewan Komisari Perseroan

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

#### Direksi

Direktur Utama : Alex Widjaja  
Direktur : Kathrin Widjaja

#### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Djaja Julia Supena  
Komisaris Independen : Amir Tohar

### Informasi Mengenai PNM

#### a. Umum

PNM didirikan berdasarkan Akta Pendirian No.35 pada tanggal 19 Mei 2023, dibuat di hadapan Syarif Sadat, S.H.,M.Kn, Notaris di Kabupaten Serang, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan keputusannya nomor AHU-0037579.AH.01.01.TAHUN 2023, tanggal 25 Mei 2023. Anggaran dasar PNM telah mengalami perubahan, terakhir diubah melalui Akta No.35 tanggal 27 April 2026 yang dibuat di hadapan Trimedi, S.H, M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan.

PNM beralamat di jalan Sultan Hasanudin Nomor 51-52, RT.00 Melawai, Kebayoran Baru Kota Administrasi Jakarta Selatan.

PNM memiliki kegiatan usaha yaitu konstruksi gedung hunian (KBLI 41011), konstruksi gedung perkantoran (KBLI 41012), konstruksi gedung industri (KBLI 41013), konstruksi gedung perbelanjaan (KBLI 41014), dan konstruksi gedung lainnya (KBLI 41019), Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek Lainnya (KBLI 55199), Penyediaan Akomodasi Lainnya (KBLI 55900), Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa (KBLI 68111).

#### b. Struktur Permodalan dan Kepemilikan PNM

Struktur permodalan PNM pada saat ini berdasarkan Akta Perubahan No.35 tanggal 27 April 2026 yang dibuat di hadapan Trimedi, S.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, sebagaimana telah disetujui atas Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor: AHU-AH.01.09.-0255755, Tanggal 06 Mei 2026 dan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Nomor: AHU-AH.01.03-0130928 Tanggal 06 Mei 2026, adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	%
Fandy Hokiyanto Agus	9.999	99,99%
Jesslyn Romas Winardi	1	0,01%
<b>Total</b>	<b>10.000</b>	<b>100,00%</b>

#### c. Direktur dan Komisaris PNM

Susunan Direktur dan Komisaris PNM saat ini adalah sebagai berikut:

Direktur : Fandy Hokiyanto Agus  
Komisaris : Jesslyn Romas Winardi

#### Hubungan antara Perseroan dengan PNM

Perseroan tidak memiliki hubungan Afiliasi dengan PNM. Dengan demikian, Transaksi Divestasi akan dilakukan dengan pihak yang bukan merupakan afiliasi dari Perseroan dan/atau anggota Dewan Komisaris dan/atau anggota Direksi dan/atau Pengendali Perseroan, dan karenanya Transaksi Divestasi bukan merupakan transaksi afiliasi yang dimaksud dalam POJK No.42/2020.

## 2. Pengalihan Aset Perseroan Terkait dengan Transaksi Divestasi

### A. Informasi Mengenai Bisnis Jasa Konstruksi dan Penyewaan Ruang Kantor

Perseroan telah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan dalam Anggaran Dasar Perseroan. Kegiatan usaha utama Perseroan yang telah dijalankan saat ini adalah kegiatan usaha dibidang **konstruksi sipil** (seperti konstruksi bangunan kantor, bangunan komersial, fasilitas sosial fasilitas umum, *cut and fill* lahan), **konstruksi infrastruktur** (seperti pengecoran jalan, pekerjaan saluran irigasi, pengaspalan jalan, pekerjaan pembangunan bendungan), **renovasi** (seperti renovasi bangunan untuk kawasan industri dan area komersial), dan **jasa penyewaan kantor dan hunian** (penyediaan fasilitas ruang kantor dan eksekutif *suite*).

### B. Pengalihan Aset

Perseroan akan melakukan divestasi Properti Investasi yang berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan gedung yang selama ini digunakan untuk kegiatan usaha penyewaan kantor dan hunian.

### 3. Penjelasan, Pertimbangan dan Alasan

Perseroan berencana untuk melakukan Transaksi Divestasi dengan mempertimbangkan bahwa Perseroan berupaya melakukan optimalisasi struktur keuangan, khususnya untuk meningkatkan likuiditas Perseroan guna mendukung pemenuhan kewajiban keuangan yang jatuh tempo. Dana hasil Transaksi Divestasi ini direncanakan untuk digunakan dalam pelunasan sebagian atau seluruh utang Perseroan, sehingga diharapkan dapat menurunkan beban keuangan berupa bunga pinjaman.

### 4. Pengaruh Transaksi Divestasi

Transaksi Divestasi akan mempengaruhi kondisi keuangan Perseroan di mana aset yang berhubungan dengan pelepasan properti investasi. Berikut adalah informasi keuangan proforma per tanggal 31 Maret 2026 untuk mengilustrasikan dampak dari Transaksi Divestasi pada posisi per tanggal 31 Maret 2026 dan kinerja keuangannya, seolah-olah Transaksi Divestasi telah terjadi pada tanggal tersebut:

#### Posisi Keuangan

(dalam Rupiah)

Keterangan	Posisi Keuangan per 31 Maret 2026	Penyesuaian	Proforma Posisi Keuangan Setelah Transaksi
Aset Lancar	4.733.256.170	65.400.000.000	67.166.099.895
Aset Tidak Lancar	171.596.324.156	(169.196.386.738)	2.399.937.418
<b>Total Aset</b>	<b>176.329.580.326</b>	<b>(103.796.386.738)</b>	<b>70.133.256.170</b>
Liabilitas Jangka Pendek	58.154.489.481	-	58.154.489.481
Liabilitas Jangka Panjang	86.564.517.127	-	86.564.517.127
<b>Total Liabilitas</b>	<b>144.719.006.608</b>	<b>-</b>	<b>144.719.006.608</b>
<b>Total Ekuitas</b>	<b>31.610.573.718</b>	<b>(103.796.386.738)</b>	<b>(72.185.813.020)</b>
<b>Total Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>176.329.580.326</b>	<b>(169.196.386.738)</b>	<b>7.133.193.588</b>

#### Kinerja Keuangan

(dalam Rupiah)

Keterangan	Kinerja tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2026	Penyesuaian	Proforma Kinerja Keuangan Setelah Transaksi
Penjualan	1.465.454.725	-	1.465.454.725
Laba Usaha	(847.762.562)	(103.796.386.738)	(104.644.149.300)
<b>Rugi Bersih Setelah Pajak</b>	<b>(3.049.070.490)</b>	<b>(103.796.386.738)</b>	<b>(106.845.457.228)</b>

Dana yang diperoleh Perseroan dari Transaksi Divestasi akan digunakan untuk melunasi kewajiban kepada pihak bank.

Pada saat Keterbukaan Informasi ini diumumkan, surat persetujuan dari pihak Bank terkait rencana Transaksi Divestasi ini masih sedang diproses.

## RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN ASET

### 1. Ringkasan Laporan Penilaian atas Objek Transaksi

Sebagaimana diatur dalam POJK No.17/2020, Perseroan telah menunjuk Penilai Independen yang terdaftar di OJK untuk memberikan penilaian atas objek transaksi dengan rincian sebagai berikut:

Nama	: KJPP Kusno raharjo dan Rekan cabang Jakarta Timur 2
STTD OJK	: STTD.PP-308/PM.112/2026
Izin Usaha	: 2.20.0167
Alamat Kantor	: Jalan Matraman Raya, Tegalan IA No. 65C, Matraman, Jakarta Timur
Telepon	: 081379471900
Nama Pimpinan Cabang Penilai Publik	: Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev, MAPPI (Cert)
No. Ijin Penilai Publik	: P-1.25.00682

Berikut adalah ringkasan dari Laporan Penilai Independen sebagaimana dinyatakan dalam Laporan Penilaian Aset PT Lancartama Sejati Tbk sebagaimana tertuang dalam Laporan no 00284/2.0167-08/Pl/03/0682/1/IV/2026 tanggal 30 April 2026 (“**Laporan Penilaian Aset**”)

#### a. Objek Penilaian

1. Objek Penilaian berupa Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng) yang terletak di Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta
2. Objek Penilaian berupa Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng) yang terletak di Jalan Pakubuwono VI No. 99A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

#### b. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan dari laporan penilaian ini adalah untuk Kepentingan Penjualan Aset dan sebagai penunjang dalam Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Divestasi Aset atas dua (2) bidang tanah dan bangunan gedung yang terletak di Jalan Pakubuwono VI No. 99 A—B dan Jalan Sultan Hasanuddin No. 51—52, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik PT Lancartama Sejati Tbk (Perseroan) kepada PT Permana Namma Mulia (PNM).

Dalam melakukan Penilaian Pendapat Kewajaran ini kami berpedoman pada POJK No. 28/POJK.04.2021 dan SEOJK No. 33/SEOJK.04.2021 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, Peraturan No. 42/POJK.04/2020 Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), serta Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018) yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

#### c. Tanggal Penilaian

31 Maret 2026

#### d. Asumsi dan Kondisi Pembatas

##### • Asumsi

1. Objek Penilaian yang dinilai tidak mempunyai masalah hukum dan hak kepemilikannya adalah sah, bebas dari sengketa dan dapat dialihkan haknya,
2. Semua gugatan/sengketa dan hipotik yang masih berjalan, jika ada dapat diabaikan dan properti yang dinilai adalah bebas dan pengelolaan di bawah tanggung jawab pemilik aset,

bahwa Objek Penilaian yang ditunjukkan oleh Pemberi Tugas adalah benar merupakan properti yang dinilai,

3. Penilai beranggapan bahwa bagian-bagian properti yang tidak diinspeksi tidak memiliki kerusakan yang berarti dan tidak menyebabkan perubahan nilai,
4. Objek penilaian diasumsikan tidak dibangun dengan material ataupun mengandung material yang bersifat merusak dan berbahaya,
5. Penilaian kami berdasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai,
6. Pemberi Tugas telah memberikan informasi yang lengkap mengenai Objek penilaian dan tidak ada hal-hal yang disembunyikan yang dapat berpengaruh secara signifikan terhadap kesimpulan nilai.

- **Asumsi Khusus**

Inspeksi lapangan yang kami lakukan hanyalah terhadap kondisi fisik objek penilaian yang dikemukakan dalam laporan ini sesuai dengan kondisi yang terlihat, sehingga dalam penilaian ini mengacu pada lingkup penugasan yang tertera di dalam penawaran yang disetujui.

- **Syarat-Syarat Pembatasan**

1. Dalam lingkup penilaian ini status aset dalam kondisi kepemilikan yang sah dan bebas dari sengketa, perjanjian khusus serta murni dari beban hutang dan hipotik
2. Laporan penilaian ini hanya berlaku untuk tujuan penilaian, seperti yang telah dicantumkan.
3. Semua properti yang dinilai adalah bebas dan bersih serta dilindungi dengan hak kepemilikan yang sah, dan kami asumsikan bahwa dokumen-dokumen yang berhubungan dengan properti tersebut adalah baik dan dapat diperjualbelikan.
4. Dokumen-dokumen tersebut bebas dari sengketa atau tidak, kami tidak melakukan pengecekan.
5. Imbalan jasa penilaian sama sekali tidak tergantung dari besarnya jumlah nilai properti yang tercantum dalam laporan.
6. Penilaian ini dibuat didasarkan pada pemeriksaan atas data dan fakta dari property yang dinilai sesuai dengan tata cara penilaian yang berlaku.
7. Jumlah dan letak properti yang dinilai didasarkan atas data dan petunjuk yang diberikan oleh pemberi tugas.
8. Atas properti yang dinilai, kami tidak mempunyai kepentingan apapun, baik sekarang maupun di kemudian hari, dan bersedia mempresentasikan laporan kepada unit pemberi jasa apabila diperlukan, bertanggung jawab penuh atas laporan penilaian ini dan bersedia memberikan keterangan kepada bank maupun pihak lain yang berkepentingan.
9. Nilai dalam laporan dinyatakan dalam rupiah.
10. Penilaian ini tidak memperhitungkan perubahan drastis dari kondisi ekonomi yang mungkin terjadi dimasa yang akan datang.
11. Bahwa dalam melakukan penilaian aset ini, kami tidak memeriksa kelengkapan/syarat-syarat yang harus dipenuhi layaknya sebagai jaminan pengikatan hak tanggungan, dan oleh karenanya jika laporan ini bertujuan sebagai dasar kebijakan pemberian kredit oleh bank, maka pihak bank yang bersangkutan berkewajiban memeriksa dan memastikan terpenuhinya syarat-syarat tersebut termasuk didalamnya aspek legalitas.
12. Jumlah keseluruhan dari nilai aset yang dihitung dalam laporan ini hakekatnya mencerminkan kesatuan nilai atas seluruh aset yang masuk dalam lingkup penilaian, upaya untuk memisahkan satu atau beberapa nilai aset dengan maksud dan kepentingan lain akan menjadikan laporan penilaian ini tidak berlaku.
13. Bila ada hal-hal lain yang berhubungan dengan penilaian ini, yang mengeluarkan biaya, ditanggung oleh pemberi tugas.
14. Pihak manapun tidak mempunyai hak untuk mengumumkan atau mempergunakan laporan ini untuk keperluan apapun tanpa persetujuan dari pihak pemilik laporan.
15. Laporan ini dianggap tidak sah jika tidak tertera tanda tangan pimpinan dan cap KJPP Kusno Raharjo dan Rekan.

#### e. Pendekatan dan Metode Penilaian

Pasar dengan menggunakan metode Perbandingan Data Pasar

#### f. Kesimpulan Nilai

Nilai Pasar : Rp65.345.600.000,  
(Enam Puluh Lima Miliar Tiga Ratus Empat Puluh Lima Juta Enam Ratus Ribu Rupiah)

## 2. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Divestasi

Sebagaimana diatur dalam POJK No.17/2020, Perseroan telah menunjuk Penilai Independen yang terdaftar di OJK untuk memberikan pendapat kewajaran atas rencana Transaksi Divestasi dengan rincian sebagai berikut:

Nama KJPP	: KJPP Syarif Endang dan Rekan
Nama Penilai Publik	: Endang Sunardi, S.T., M.M., MAPPI (Cert.)
MAPPI	: No. 09-S-02341
Izin Penilai Publik	: No. B-1.12.00340
Klasifikasi Izin	: Penilaian Bisnis
Register	: No. RMK-2017.00303
STTD OJK	: No. STTD.PB-08/PJ-1/PM.02/2023
STTD IKNB	: No. 173/NB.122/STTD-P/2019
Izin Usaha	: No. 2.12.0113
Alamat Kantor	: Jalan Caman Raya, No. 57A, Lantai 3, Jatibening Baru, Pondokgede, Kota Bekasi, Jawa Barat, 17412
Telepon	: (021) 8550 6679

#### a. Objek Penilaian

Objek Pendapat Kewajaran dalam penugasan ini adalah Rencana Transaksi Divestasi Aset atas dua (2) bidang tanah dan bangunan gedung yang terletak di Ruko Jalan Pakubuwono VI No. 99 A—B dan Jalan Sultan Hasanuddin No. 51—52, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik PT Lancartama Sejati Tbk (Perseroan) kepada PT Permana Namma Mulia (PNM).

#### b. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan dari laporan penilaian ini adalah pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Divestasi Aset atas dua (2) bidang tanah dan bangunan gedung yang terletak di Ruko Jalan Pakubuwono VI No. 99 A—B dan Jalan Sultan Hasanuddin No. 51—52, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik PT Lancartama Sejati Tbk (Perseroan) kepada PT Permana Namma Mulia (PNM). Pendapat kewajaran ini diberikan dalam rangka memenuhi Peraturan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan Peraturan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Dalam melakukan Penilaian Pendapat Kewajaran ini kami berpedoman pada POJK No. 35/POJK.04/2020 dan Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.004/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal, Peraturan No. 42/POJK.04/2020, Peraturan No. 17/POJK.04/2020, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), serta Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018) yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

#### c. Asumsi dan Syarat Pembatas

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini adalah:

- Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat non-disclaimer opinion.

- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam Pendapat Kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, penilai mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh Perseroan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Penilai menggunakan proyeksi keuangan sebelum dan setelah Rencana Transaksi serta Proforma Laporan Keuangan yang disampaikan oleh Perseroan dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (fiduciary duty).
- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
- Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum objek Pendapat Kewajaran dari pemberi tugas.

Selanjutnya kami jelaskan bahwa pada Pendapat Kewajaran ini kami tidak menerapkan asumsi khusus.

#### d. Pendekatan dan Metode Penilaian

Sesuai dengan ruang lingkup penilaian, pendekatan dan metode yang digunakan adalah:

- Analisis transaksi;
- Analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas rencana transaksi;
- Analisis atas kewajaran nilai transaksi; dan
- Analisis atas faktor lain yang relevan.

#### e. Analisis Kewajaran Transaksi

##### **Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi**

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi antara lain:

##### 1. Perseroan sebagai pihak penjual.

<b>Nama Perusahaan</b>	: <b>PT Lancartama Sejati Tbk</b>		
Alamat	: Jalan Pakubuwono VI No. 71, Gunung, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12120		
Telepon / Faks	: 021-7392222		
Email	: <a href="mailto:info@lancartamasejati.com">info@lancartamasejati.com</a> / <a href="http://www.lancartamasejati.com">www.lancartamasejati.com</a>		
Kegiatan usaha	: Bidang Jasa Konstruksi dan Penyewaan Ruang Kantor dan Hunian		
Susunan dan Direksi	Komisaris	: Komisaris Utama Komisaris Independen Direktur Utama Direktur	: Djaja Julia Supena : Amir Tohar : Alex Widjaja : Kathrin Widjaja
Susunan Saham	Pemegang	: PT Lancartama Tirt Anggara Kathrin Widjaja Alex Widjaja Masyarakat	: 50,33123% : 12,27334% : 0,00001% : 37,39542%

2. PNM sebagai pihak pembeli.

**Nama Perusahaan** : PT Permana Namma Mulia

Alamat : Jalan Sultan Hasanuddin No 51, Melawai, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan

Telepon / Faks : -

Email : [permananamamulia@gmail.com](mailto:permananamamulia@gmail.com)

Kegiatan usaha : Bidang Jasa Konstruksi

Susunan Komisaris dan Direksi : Komisaris : Jesslyn Romas Winardi  
Direktur : Fandy Hokiyanto Agus

Susunan Pemegang Saham : Fandy Hokiyanto Agus : 99,00%  
Jesslyn Romas Winardi : 1,00%

#### **Hubungan Pihak yang Akan Melakukan Transaksi**

Berdasarkan Peraturan No. 42/POJK.04/2020, Transaksi Afiliasi adalah setiap aktivitas dan/atau transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali dengan afiliasi dari perusahaan terbuka atau Afiliasi dari anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, atau pengendali, termasuk setiap aktivitas dan/atau transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali untuk kepentingan afiliasi dari perusahaan terbuka atau afiliasi dari anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, atau pengendali.

Dengan demikian, berdasarkan kepemilikan maupun kepengurusan, Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan PNM. Rencana Transaksi Divestasi tersebut dilakukan dengan pihak yang bukan merupakan afiliasi dari Perseroan dan/atau anggota Dewan Komisaris dan/ atau anggota Dewan Direksi dan/atau Pengendali Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Rencana Transaksi ini juga bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020 karena tidak terdapat perbedaan antara kepentingan ekonomis Perusahaan dan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, Pemegang Saham Utama, atau pengendali yang dapat merugikan Perusahaan.

#### **Materialitas Nilai Transaksi**

Berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan per 31 Maret 2026 yang telah di-**review** oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono dengan laporan nomor RO-024/LT-KPS/TS01/V/2026, tanggal 6 Mei 2026, total ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp31.644.873.006,- (Tiga Puluh Satu Miliar Enam Ratus Empat Puluh Empat Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Enam Rupiah). Berdasarkan informasi manajemen Perseroan bahwa nilai Rencana Transaksi Divestasi adalah sebesar Rp65.400.000.000,- (Enam Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah). Dengan demikian, persentase nilai transaksi terhadap ekuitas adalah sebesar 206,67%.

Berdasarkan Peraturan No. 17/POJK.04/2020, suatu transaksi dikategorikan sebagai transaksi material apabila nilai transaksi sama dengan 20% atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka.

Dengan demikian, Rencana Transaksi Divestasi tersebut termasuk transaksi material sebagaimana yang dimaksud dengan Peraturan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

## **Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati dalam Rencana Transaksi**

Rencana Transaksi Divestasi atau penjualan aset atas dua (2) bidang tanah dan bangunan gedung yang terletak di Ruko Jalan Pakubuwono VI No. 99 A—B dan Jalan Sultan Hasanuddin No. 51—52, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik Perseroan kepada PNM memiliki perikatan dan syarat yang tercantum pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 4 Mei 2026 yang terinci sebagai berikut.

### 1. Objek dan Harga Transaksi Divestasi

- a) Perseroan berkehendak menjual dan mengalihkan hak yang dimiliki atas tanah dan bangunan yang terletak di **Ruko Jl Pakubuwono VI No. 99 A—B** kepada PNM sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat sebagai berikut.
- Sertifikat Hak Guna Bangunan 1916, seluas 121 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh satu meter persegi);
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan 1916, seluas 120 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga sebesar **Rp27.150.000.000,- (Dua Puluh Tujuh Miliar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)**.

- b) Perseroan berkehendak menjual dan mengalihkan hak yang dimiliki atas tanah dan bangunan yang terletak di **Ruko Sultan Hasanudin No 51—52** kepada PNM sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat sebagai berikut.
- Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 01558/Melawai, seluas 81 m<sup>2</sup> (delapan puluh satu meter persegi);
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 01559/Melawai, seluas 61 m<sup>2</sup> (enam puluh satu meter persegi);
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 01560/Melawai, seluas 21 m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi);
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 01553/Melawai, seluas 59 m<sup>2</sup> (lima puluh sembilan meter persegi);
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 01552/Melawai, seluas 59 m<sup>2</sup> (lima puluh sembilan meter persegi); dan
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 01579/Melawai, seluas 40 m<sup>2</sup> (empat puluh meter persegi).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga sebesar **Rp38.250.000.000,- (Tiga Puluh Delapan Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**.

Dengan demikian jumlah Nilai Transaksi kedua objek Transaksi Divestasi berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut adalah sebesar **Rp65.400.000.000,- (Enam Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah)**.

### 2. Pernyataan dan Jaminan Penjual

Perseroan menjamin bahwa objek Transaksi Divestasi tidak dikenakan suatu sitaan, tidak dalam keadaan dijaminakan dengan hak tanggungan apapun, tidak dijadikan objek kerjasama dengan pihak lain, maupun tidak dalam keadaan disewakan kepada pihak lain. Perseroan merupakan pihak yang berhak untuk menjual objek Transaksi Divestasi sehingga pembeli tidak akan mendapat tuntutan apapun dari pihak lain. Serta, surat bukti hak/sertifikat yang diperjualbelikan adalah sah, tidak pernah dipalsukan, maupun diduplikasi.

### 3. Pembayaran

Pelunasan akan dilakukan selambat-lambatnya pada tanggal 15 Juni 2026 bersamaan pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli atas Objek Transaksi Divestasi, dengan ketentuan bahwa sertifikat yang diperjualbelikan telah dilakukan pengecekan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang, Pajak Bumi Bangunan (PBB) tahun 2026 telah terbayarkan oleh pembeli, Pajak Penghasilan (PPH) telah terbayarkan oleh Perseroan, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah terbayarkan oleh pembeli.

#### **Risiko dan Manfaat Transaksi atas Transaksi yang akan Dilakukan**

Pelepasan aset berupa tanah dan bangunan yang menjadi Objek Transaksi dapat mengurangi nilai aset bersih Perseroan secara signifikan serta menurunkan kapasitas Perseroan dalam memanfaatkan potensi kenaikan nilai (*capital appreciation*) di masa mendatang. Apabila aset tersebut sebelumnya digunakan untuk mendukung kegiatan operasional, maka terdapat potensi kebutuhan penggantian fasilitas atau biaya tambahan di masa depan. Namun demikian, mengingat harga transaksi yang disepakati telah disesuaikan dengan Nilai Pasar yang mencerminkan nilai aset pada kondisi pasar saat ini, risiko tersebut dinilai oleh manajemen Perseroan masih berada dalam batas kewajaran dan mampu untuk dikelola. Selain itu, risiko tidak tercapainya kesepakatan dan ataupun tidak terlaksananya sesuai jadwal Rencana transaksi dapat dicegah dengan prosedur internal dan ketentuan hukum yang berlaku.

Pelaksanaan transaksi penjualan tanah dan bangunan ini juga memberikan manfaat bagi Perseroan dalam bentuk peningkatan likuiditas yang dapat digunakan untuk melunasi sebagian atau seluruh kewajiban keuangan Perseroan. Dengan demikian, transaksi ini diharapkan dapat menurunkan beban bunga Perseroan. Selain itu, meningkatnya likuiditas dapat menjadi fondasi untuk mendukung pertumbuhan dan ekspansi Perseroan dalam jangka panjang.

#### **Hasil Penilaian Aset**

Berdasarkan Laporan Penilaian Properti Investasi No. 00284/2.0167-08/PI/03/0682/1/IV/2026 tanggal 30 April 2026, dari Kantor Jasa Penilai Publik Kusno Raharjo & Rekan, Nilai Pasar Properti Investasi Perseroan pada tanggal 31 Maret 2026 adalah sebagai berikut.

##### Lokasi 1

**Ruko Jl. Pakubuwono VI No. 99 A—B** adalah sebesar **Rp27.134.100.000,- (Dua Puluh Tujuh Miliar Seratus Tiga Puluh Empat Juta Seratus Ribu Rupiah).**

##### Lokasi 2

**Ruko Jl Sultan Hasanudin No. 51—52** adalah sebesar **Rp38.211.500.000,- (Tiga Puluh Delapan Miliar Dua Ratus Sebelas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).**

Dengan demikian jumlah Nilai Pasar kedua objek Transaksi Divestasi tersebut adalah sebesar **Rp65.345.600.000,- (Enam Puluh Lima Miliar Tiga Ratus Empat Puluh Lima Juta Enam Ratus Ribu Rupiah).**

#### **Nilai Transaksi**

Berdasarkan informasi yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 4 Mei 2026, Perseroan berkehendak menjual dan mengalihkan hak yang dimiliki atas tanah dan bangunan yang terletak di **Ruko Jl. Pakubuwono VI No. 99 A—B** dan **Ruko Sultan Hasanudin No. 51—52** kepada PNM dengan harga sebesar **Rp27.150.000.000,- (Dua Puluh Tujuh Miliar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)** dan **Rp38.250.000.000,- (Tiga Puluh Delapan Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).**

Dengan demikian jumlah Nilai Transaksi kedua objek Transaksi Divestasi berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut adalah sebesar **Rp65.400.000.000,- (Enam Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah)**.

#### **Kewajaran Nilai Transaksi**

Kewajaran nilai transaksi berdasarkan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal, menyatakan bahwa batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak melebihi 7,50% dari nilai hasil penilaian.

Berdasarkan hal tersebut, uji batas atas dan batas bawah atas Rencana Transaksi tersaji pada tabel berikut.

<b>Keterangan</b>	<b>Batasan Transaksi</b>	<b>Nilai (Rp)</b>
Batas Atas Nilai Rencana Transaksi	7,5% di atas Nilai Pasar	70.246.520.000
Nilai Rencana Transaksi	Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 4 Mei 2026	65.400.000.000
Nilai Pasar	Laporan Penilaian Properti Investasi No. 00284/2.0167-08/PI/03/0682/1/IV/2026 tanggal 30 April 2026, dari Kantor Jasa Penilai Publik Kusno Raharjo & Rekan	65.345.600.000
Batas Bawah Nilai Rencana Transaksi	7,5% di bawah Nilai Pasar	60.444.680.000

Dengan nilai Rencana Transaksi yang lebih tinggi **0,08% dari Nilai Pasar**, yaitu sebesar **Rp65.400.000.000,- (Enam Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah)** maka nilai Rencana Transaksi memenuhi ketentuan berada pada kisaran yang tidak melebihi 7,5% dari batas atas dan batas bawah Nilai Pasar. Dengan demikian kami berpendapat bahwa nilai transaksi adalah wajar.

#### **Analisis atas Faktor Lain yang Relevan**

Berdasarkan penelaahan terhadap informasi yang tersedia, terdapat beberapa informasi non-keuangan yang relevan terkait dengan rencana transaksi penjualan tanah dan bangunan ini.

- a) Secara legal, aset tersebut berada dalam status kepemilikan yang sah atas nama Perseroan dan tidak terdapat informasi mengenai adanya sengketa hukum yang material yang dapat menghambat pelaksanaan transaksi.
- b) Dari sisi transaksi, rencana penjualan dilakukan dengan pihak pembeli yang telah menyepakati harga transaksi, yang disepakati berdasarkan hasil penilaian independen (*appraisal*) sehingga telah mencerminkan nilai pasar aset pada saat penilaian dilakukan.
- c) Tidak terdapat informasi non-keuangan lain yang material yang dapat mempengaruhi pelaksanaan maupun kewajaran transaksi ini selain yang telah diungkapkan di atas.

#### **f. Kesimpulan**

Berdasarkan pertimbangan analisis transaksi, analisis kualitatif, dan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis faktor lain yang relevan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi Divestasi atas dua (2) bidang tanah dan bangunan gedung yang terletak di Ruko Jalan Pakubuwono VI No. 99 A—B dan Jalan Sultan Hasanuddin No. 51—52, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik Perseroan kepada PNM adalah Wajar.

Kesimpulan akhir di atas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada perubahan kondisi, baik secara internal maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka kesimpulan mengenai kewajaran Rencana Transaksi ini mungkin berbeda.

## RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

Sebagaimana dijelaskan dalam Keterbukaan Informasi ini, Transaksi Divestasi yang telah diuraikan sebelumnya akan dimintakan persetujuannya kepada para pemegang saham Perseroan dalam RUPSLB yang akan diselenggarakan sesuai dengan POJK No.15/2020 dan POJK No.16/2020, dengan jadwal dan agenda sebagai berikut:

Hari dan Tanggal	: Senin, 15 Juni 2026
Waktu	: 10.00 WIB - selesai
Agenda	: Persetujuan divestasi aset Perseroan dalam rangka upaya Perseroan memperkuat kondisi keuangan, khususnya dalam meningkatkan likuiditas guna memenuhi kewajiban Perseroan.

Pemegang saham yang berhak hadir atau diwakili dalam Rapat adalah para pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan dan/atau pemegang saham Perseroan pada sub-rekening efek di Penitipan Kolektif KSEI pada hari **Kamis tanggal 21 Mei 2026** sampai dengan pukul **16:00 WIB**.

Berikut adalah tanggal – tanggal penting dalam kaitannya dengan RUPSLB Perseroan:

No.	Kegiatan	Hari	Tanggal
1.	Pengumuman RUPSLB	Kamis	7 Mei 2026
2.	Keterbukaan Informasi atas Transaksi Divestasi	Kamis	7 Mei 2026
3.	Tanggal Daftar Pemegang Saham yang berhak menghadiri RUPS ( <i>recording date</i> )	Kamis	21 Mei 2026
4.	Pemanggilan kepada para Pemegang Saham untuk menghadiri RUPSLB	Jumat	22 Mei 2026
5.	RUPSLB	Senin	15 Juni 2026

Pengumuman, Pemanggilan, dan Penyampaian Ringkasan Risalah RUPSLB sebagaimana disebutkan di atas akan diumumkan oleh Perseroan kepada Pemegang Saham melalui situs web Perseroan, situs web BEI, dan situs web PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.

Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan dari RUPSLB yang akan diadakan oleh Perseroan terkait Transaksi Divestasi adalah sebagai berikut:

- RUPSLB dapat dilangsungkan jika RUPSLB dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah;
- Keputusan RUPSLB sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB;
- Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, RUPSLB kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPSLB dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah;

- d. Keputusan RUPSLB kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB;
- e. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPSLB kedua sebagaimana dimaksud huruf c tidak tercapai, RUPSLB ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.

#### **PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS**

Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi Divestasi merupakan transaksi material dan bukan merupakan transaksi afiliasi serta tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama bertanggung jawab atas kelengkapan dan kebenaran seluruh informasi atau fakta material yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini dan menegaskan bahwa informasi yang dikemukakan adalah benar dan tidak ada fakta material yang tidak dikemukakan yang dapat menyebabkan informasi ini menyesatkan.

#### **INFORMASI TAMBAHAN**

Bagi para Pemegang Saham yang memerlukan informasi tambahan sehubungan dengan aksi korporasi Perseroan dapat menghubungi Perseroan pada setiap hari dan jam kerja Perseroan, yaitu pukul 08.30 – 17.30 WIB, pada alamat tersebut di bawah ini:

**Direksi Perseroan**  
**PT Lancartama Sejati Tbk**

JL. Pakubuwono VI No.71, Gunung,  
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12120  
Telepon: (021) 739 2222

**LAPORAN RINGKAS PENDAPAT KEWAJARAN  
RENCANA TRANSAKSI DIVESTASI ASET**

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK  
KEPADA  
PT PERMANA NAMMA MULIA**

**No. 00025/2.0113-03/BS/03/0340/1/V/2026  
Tanggal : 6 Mei 2026**



**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
SYARIF, ENDANG & REKAN**

*Registered Public Appraiser & Consultant*

*Asset - Business Valuation, Consulting & Advisory*

**LAPORAN RINGKAS PENDAPAT KEWAJARAN  
RENCANA TRANSAKSI DIVESTASI ASET**

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK  
KEPADA  
PT PERMANA NAMMA MULIA**

**No. 00025/2.0113-03/BS/03/0340/1/V/2026**

**Tanggal : 6 Mei 2026**



No. 00025/2.0113-03/BS/03/0340/1/V/2026

Bekasi, 6 Mei 2026

**Kepada:**

**PT Lancartama Sejati Tbk**

Jalan Pakubuwono VI No.71, Gunung,  
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, 12120

**Perihal: Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Divestasi Aset**

Dengan hormat,

**KJPP Syarif, Endang & Rekan** merupakan Kantor Jasa Penilai Publik yang telah memiliki perizinan dan terdaftar berdasarkan Izin Usaha Kantor Penilai Publik No. 2.12.0113 dan Surat Izin Penilai Publik No. B-1.12.00340 yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dan telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) No. STTD.PB-08/PJ-1/PM.02/2023.

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja No. 0035/SPK/MSE-03/ES/IV/2026, tanggal 16 April 2026, kami telah melaksanakan Penilaian untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Divestasi Aset (atau selanjutnya disebut "Transaksi Divestasi") milik PT Lancartama Sejati Tbk (atau selanjutnya disebut "Perseroan") kepada PT Permana Namma Mulia (atau selanjutnya disebut "PNM") seperti yang tertuang dalam laporan ini.

## **1. PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Perseroan berencana untuk melakukan transaksi penjualan aset atau Transaksi Divestasi atas dua (2) bidang tanah dan bangunan gedung yang terletak di Ruko Jalan Pakubuwono VI No. 99 A—B dan Jalan Sultan Hasanuddin No. 51—52, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada PNM. Oleh karena itu, Perseroan menunjuk KJPP Syarif Endang & Rekan sebagai penilai independen untuk memberikan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi Divestasi tersebut.

Berdasarkan kepemilikan maupun kepengurusan, Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan PNM. Dengan demikian, Rencana Transaksi Divestasi tersebut dilakukan dengan pihak yang bukan merupakan afiliasi dari Perseroan dan/atau anggota Dewan Komisaris dan/ atau anggota Dewan Direksi dan/atau Pengendali Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020, tanggal 20 April 2020 tentang

Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (selanjutnya disebut “Peraturan No. 42/POJK.04/2020”).

Nilai Rencana Transaksi Divestasi adalah sebesar Rp65.400.000.000,- (Enam Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah). Nilai Rencana Transaksi tersebut adalah sebesar 206,67% terhadap jumlah ekuitas Perseroan per 31 Maret 2026 yaitu sebesar Rp31.644.873.006,- (Tiga Puluh Satu Miliar Enam Ratus Empat Puluh Empat Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Enam Rupiah).

Nilai Rencana Transaksi tersebut memenuhi ketentuan terkait transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020, tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (selanjutnya disebut “Peraturan No. 17/POJK.04/2020”). Rencana Transaksi dikategorikan sebagai Transaksi Material apabila nilai transaksi sama dengan 20% atau lebih dari ekuitas Perseroan.

## 1.2. Nomor dan Tanggal Laporan Penilaian

Kami telah menyusun Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dengan Laporan No. 00025/2.0113-03/BS/03/0340/1/V/2026, tanggal 6 Mei 2026.

## 1.3. Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian dalam laporan pendapat kewajaran ini adalah per 31 Maret 2026.

## 1.4. Identitas Pemberi Tugas

Pemberi tugas dalam penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah:

Nama : PT Lancartama Sejati Tbk  
Bidang Usaha : Bidang Jasa Konstruksi dan Penyewaan Ruang Kantor dan Hunian  
Alamat : Jalan Pakubuwono VI No. 71, Gunung, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, 12120  
Telepon : +62-21 3950 6655  
Email / Website : [info@lancartamasejati.com](mailto:info@lancartamasejati.com) / [www.lancartamasejati.com](http://www.lancartamasejati.com)

## 1.5. Objek Penilaian

Objek Pendapat Kewajaran dalam penugasan ini adalah Rencana Transaksi Divestasi Aset atas dua (2) bidang tanah dan bangunan gedung yang terletak di Ruko Jalan Pakubuwono VI No. 99 A—B dan Jalan Sultan Hasanuddin No. 51—52, Kebayoran

Baru, Jakarta Selatan milik PT Lancartama Sejati Tbk (Perseroan) kepada PT Permana Namma Mulia (PNM).

#### **1.6. Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran**

Maksud dan tujuan dari laporan penilaian ini adalah pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Divestasi Aset atas dua (2) bidang tanah dan bangunan gedung yang terletak di Ruko Jalan Pakubuwono VI No. 99 A—B dan Jalan Sultan Hasanuddin No. 51—52, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik PT Lancartama Sejati Tbk (Perseroan) kepada PT Permana Namma Mulia (PNM). Pendapat kewajaran ini diberikan dalam rangka memenuhi Peraturan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan Peraturan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Dalam melakukan Penilaian Pendapat Kewajaran ini kami berpedoman pada POJK No. 35/POJK.04/2020 dan Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.004/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal, Peraturan No. 42/POJK.04/2020, Peraturan No. 17/POJK.04/2020, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), serta Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018) yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

#### **1.7. Benturan Kepentingan atas Transaksi yang akan Dilakukan**

Rencana transaksi melibatkan pihak yang secara kepentingan ekonomis dari masing-masing pihak diketahui tidak memiliki benturan kepentingan atas Rencana Transaksi Divestasi yang akan dilakukan.

#### **1.8. Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan**

Untuk dapat memberikan pendapat atas Kewajaran Rencana Transaksi, sebagai Penilai Independen kami telah mempelajari, mempertimbangkan, mengacu atau melaksanakan akan prosedur atas hal-hal sebagai berikut:

1. Laporan Keuangan Audit Perseroan periode 31 Desember 2021, No. 00482/3.0357/AU.1/03/0751-2/1/IV/2022, tanggal 28 April 2022, yang telah diaudit oleh Akuntan Adeyana Widjaja CPA, dari Kantor Akuntan Publik Puradiredja, Suhartono dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
2. Laporan Keuangan Audit Perseroan periode 31 Desember 2022, No. 00255/3.0357/AU.1/04/0111-1/1/III/2023, tanggal 31 Maret 2023, yang telah diaudit oleh Akuntan Tan Siddharta, dari Kantor Akuntan Publik Puradiredja, Suhartono dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
3. Laporan Keuangan Audit Perseroan periode 31 Desember 2023, No. 00204/3.0357/AU.1/03/0111-2/1/III/2024, tanggal 28 Maret 2024, yang

- telah diaudit oleh Akuntan Tan Siddharta, dari Kantor Akuntan Publik Puradiredja, Suhartono dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
4. Laporan Keuangan Audit Perseroan periode 31 Desember 2024, No. 00197/3.0357/AU.1/03/0111-3/1/III/2025, tanggal 27 Maret 2025, yang telah diaudit oleh Akuntan Tan Siddharta, dari Kantor Akuntan Publik Puradiredja, Suhartono dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
  5. Laporan Keuangan Audit Perseroan periode 31 Desember 2025, No. 00126/3.0357/AU.1/03/0111-4/1/III/2026, tanggal 31 Maret 2026, yang telah diaudit oleh Akuntan Tan Siddharta, dari Kantor Akuntan Publik Puradiredja, Suhartono dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
  6. Laporan Keuangan Perseroan per 31 Maret 2026 yang telah di-*review* oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono dengan laporan nomor RO-024/LT-KPS/TS01/V/2026, tanggal 6 Mei 2026;
  7. Laporan Asurans Praktisi Independen atas Kompilasi Informasi Keuangan Proforma No. RO-023/LT-KPS/TS01/V/2026, tanggal 6 Mei 2026.
  8. Akta dan Legalitas Umum Perseroan dan PNM;
  9. Proyeksi Keuangan Perseroan dengan dan tanpa transaksi periode 1 April 2026 sampai dengan Desember 2031;
  10. Laporan Penilaian Properti Investasi No. 00284/2.0167-08/PI/03/0682/1/IV/2026 tanggal 30 April 2026, dari Kantor Jasa Penilai Publik Kusno Raharjo & Rekan;
  11. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 4 Mei 2026 antara Perseroan dengan PNM;
  12. Wawancara dan diskusi dengan manajemen Perseroan sehubungan dengan penugasan pendapat Kewajaran, diantaranya adalah
    - Kathrin Wijaya sebagai Direktur; dan
    - Lia Ariesta Fitriana sebagai *Accounting Manager*.
  13. Surat Pernyataan Manajemen atas Transaksi Material No. 051/LTS/V/2026, tanggal 5 Mei 2026, dinyatakan bahwa Rencana Transaksi termasuk pada transaksi material;
  14. Surat Pernyataan Manajemen atas Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan No. 052/LTS/V/2026, tanggal 5 Mei 2026, dinyatakan bahwa Rencana Transaksi tidak mengandung unsur transaksi afiliasi maupun benturan kepentingan; dan
  15. Surat Pernyataan Manajemen atas kebenaran data dan informasi yang diberikan No. 050/LTS/V/2026, tanggal 5 Mei 2026.

### 1.9. Ruang Lingkup Penilaian

Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) merupakan suatu pernyataan yang diberikan oleh Penilai Usaha untuk menyatakan bahwa suatu transaksi yang akan dilakukan adalah wajar atau tidak wajar. Sesuai dengan peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, pemberian pendapat kewajaran setelah dilakukan analisis atas:

- a. Nilai dari objek yang ditransaksikan;
- b. Dampak keuangan dari transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan pemegang saham; dan
- c. Pertimbangan bisnis yang digunakan oleh manajemen perusahaan terkait dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan pemegang saham.

Sifat Rencana Transaksi terkait dengan ada atau tidak adanya hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi diatur sesuai dengan Peraturan No. 42/POJK.04/2020, tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu dan nilai materialitas Rencana Transaksi diatur sesuai dengan Peraturan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

Sehubungan dengan peraturan-peraturan tersebut berkaitan dengan penunjukan Penilai untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi, maka ruang lingkup pendapat kewajaran berdasarkan pada analisis atas kewajaran dari Rencana Transaksi tersebut.

#### 1.10. Pendekatan dan Metode

Sesuai dengan ruang lingkup penilaian, pendekatan dan metode yang digunakan adalah:

- a. Analisis transaksi;
- b. Analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas rencana transaksi;
- c. Analisis atas kewajaran nilai transaksi; dan
- d. Analisis atas faktor lain yang relevan.

#### 1.11. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini adalah:

- Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam Pendapat Kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, penilai mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh Perseroan atau data yang

diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.

- Penilai menggunakan proyeksi keuangan sebelum dan setelah Rencana Transaksi serta Proforma Laporan Keuangan yang disampaikan oleh Perseroan dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
- Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum objek Pendapat Kewajaran dari pemberi tugas.

Selanjutnya kami jelaskan bahwa pada Pendapat Kewajaran ini kami tidak menerapkan asumsi khusus.

#### 1.12. Kejadian Setelah Tanggal Penilaian

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, terdapat kejadian penting yang patut diketahui setelah tanggal penilaian sampai dengan tanggal laporan penilaian. Anggaran Dasar PNM mengalami perubahan melalui Pernyataan Keputusan Pemegang Saham yang tercantum dalam Akta No. 35, tanggal 27 April 2026 dari Trimedi, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta Selatan, terkait perubahan sebagai berikut:

- Perubahan harga per lembar saham yang semula Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) menjadi Rp10.000,- (sepuluh ribu rupiah).
- Pengalihan kepemilikan saham yang dimiliki oleh PT Cahaya Maju Indo dan Kathrin Widjaja kepada Fandy Hokiyanto Agus dan Jesslyn Romas Winardi. Sehingga, setelah dilakukannya pengalihan tersebut susunan kepemilikan saham PNM menjadi sebagai berikut:
  - a) Fandy Hokiyanto Agus sebagai pemegang 9.999 lembar saham (99,99%);
  - b) Jesslyn Romas Winardi sebagai pemegang 1 lembar saham (00,01%).
- Perubahan susunan pengurus PNM menjadi sebagai berikut:
  - a) Fandy Hokiyanto Agus sebagai Direktur PNM;
  - b) Jesslyn Romas Winardi sebagai Komisaris PNM.

## 2. Analisis Transaksi

### 2.1. Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi antara lain:

- a) Perseroan sebagai pihak penjual.

**Nama Perusahaan** : PT Lancartama Sejati Tbk

**Alamat** : Jalan Pakubuwono VI No. 71, Gunung, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12120

**Telepon / Faks** : 021-7392222

**Email** : [info@lancartamasejati.com](mailto:info@lancartamasejati.com) / [www.lancartamasejati.com](http://www.lancartamasejati.com)

**Kegiatan usaha** : Bidang Jasa Konstruksi dan Penyewaan Ruang Kantor dan Hunian

**Susunan Komisaris dan Direksi** : Komisaris Utama : Djaja Julia Supena  
Komisaris Independen : Amir Tohar  
Direktur Utama : Alex Widjaja  
Direktur : Kathrin Widjaja

**Susunan Pemegang Saham** : PT Lancartama Tirt Anggara : 50,33123%  
Kathrin Widjaja : 12,27334%  
Alex Widjaja : 0,00001%  
Masyarakat : 37,39542%

b) PNM sebagai pihak pembeli.

**Nama Perusahaan** : PT Permana Namma Mulia

**Alamat** : Jalan Sultan Hasanuddin No 51, Melawai, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan

**Telepon / Faks** : -

**Email** : [permananammamulia@gmail.com](mailto:permananammamulia@gmail.com)

**Kegiatan usaha** : Bidang Jasa Konstruksi

**Susunan Komisaris dan Direksi** : Komisaris : Jesslyn Romas Winardi  
Direktur : Fandy Hokiyanto Agus

**Susunan Pemegang Saham** : Fandy Hokiyanto Agus : 99,00%  
Jesslyn Romas Winardi : 1,00%

## 2.2. Hubungan Pihak yang Akan Melakukan Transaksi

Berdasarkan Peraturan No. 42/POJK.04/2020, Transaksi Afiliasi adalah setiap aktivitas dan/atau transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali dengan afiliasi dari perusahaan terbuka atau Afiliasi dari anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, atau pengendali, termasuk setiap aktivitas dan/atau transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali untuk kepentingan afiliasi dari perusahaan terbuka atau afiliasi dari anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, atau pengendali.

Dengan demikian, berdasarkan kepemilikan maupun kepengurusan, Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan PNM. Rencana Transaksi Divestasi tersebut dilakukan dengan pihak yang bukan merupakan afiliasi dari Perseroan dan/atau anggota Dewan Komisaris dan/ atau anggota Dewan Direksi dan/atau Pengendali Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Rencana Transaksi ini juga bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020 karena tidak terdapat perbedaan antara kepentingan ekonomis Perusahaan dan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, Pemegang Saham Utama, atau pengendali yang dapat merugikan Perusahaan.

## 2.3. Materialitas Nilai Transaksi

Berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan per 31 Maret 2026 yang telah di-*review* oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono dengan laporan nomor RO-024/LT-KPS/TS01/V/2026, tanggal 6 Mei 2026, total ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp31.644.873.006,- (Tiga Puluh Satu Miliar Enam Ratus Empat Puluh Empat Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Enam Rupiah). Berdasarkan informasi manajemen Perseroan bahwa nilai Rencana Transaksi Divestasi adalah sebesar Rp65.400.000.000,- (Enam Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah). Dengan demikian, persentase nilai transaksi terhadap ekuitas adalah sebesar 206,67%.

Berdasarkan Peraturan No. 17/POJK.04/2020, suatu transaksi dikategorikan sebagai transaksi material apabila nilai transaksi sama dengan 20% atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka. Dengan demikian, Rencana Transaksi Divestasi tersebut termasuk transaksi material sebagaimana yang dimaksud dengan Peraturan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama. Selain itu, Rencana Transaksi memenuhi ketentuan mengenai transaksi material yang lebih dari 50,00%, sehingga wajib terlebih dahulu

memperoleh persetujuan RUPS sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan No. 17/POJK.04/2020.

#### 2.4. Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati dalam Rencana Transaksi

Rencana Transaksi Divestasi atau penjualan aset atas dua (2) bidang tanah dan bangunan gedung yang terletak di Ruko Jalan Pakubuwono VI No. 99 A—B dan Jalan Sultan Hasanuddin No. 51—52, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik Perseroan kepada PNM memiliki perikatan dan syarat yang tercantum pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 4 Mei 2026 yang terinci sebagai berikut.

##### 1. Objek dan Harga Transaksi Divestasi

- a) Perseroan berkehendak menjual dan mengalihkan hak yang dimiliki atas tanah dan bangunan yang terletak di **Ruko Jl Pakubuwono VI No. 99 A—B** kepada PNM sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat sebagai berikut.
- Sertifikat Hak Guna Bangunan 1916, seluas 121 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh satu meter persegi);
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan 1916, seluas 120 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga sebesar **Rp27.150.000.000,- (Dua Puluh Tujuh Miliar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)**.

- b) Perseroan berkehendak menjual dan mengalihkan hak yang dimiliki atas tanah dan bangunan yang terletak di **Ruko Sultan Hasanudin No 51—52** kepada PNM sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat sebagai berikut.
- Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 01558/Melawai, seluas 81 m<sup>2</sup> (delapan puluh satu meter persegi);
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 01559/Melawai, seluas 61 m<sup>2</sup> (enam puluh satu meter persegi);
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 01560/Melawai, seluas 21 m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi);
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 01553/Melawai, seluas 59 m<sup>2</sup> (lima puluh sembilan meter persegi);
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 01552/Melawai, seluas 59 m<sup>2</sup> (lima puluh sembilan meter persegi); dan
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 01579/Melawai, seluas 40 m<sup>2</sup> (empat puluh meter persegi).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga sebesar **Rp38.250.000.000,- (Tiga Puluh Delapan Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**.

Dengan demikian jumlah Nilai Transaksi kedua objek Transaksi Divestasi berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut adalah sebesar **Rp65.400.000.000,- (Enam Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah)**.

## 2. Pernyataan dan Jaminan Penjual

Perseroan menjamin bahwa objek Transaksi Divestasi tidak dikenakan suatu sitaan, tidak dalam keadaan dijaminakan dengan hak tanggungan apapun, tidak dijadikan objek kerjasama dengan pihak lain, maupun tidak dalam keadaan disewakan kepada pihak lain. Perseroan merupakan pihak yang berhak untuk menjual objek Transaksi Divestasi sehingga pembeli tidak akan mendapat tuntutan apapun dari pihak lain. Serta, surat bukti hak/sertifikat yang diperjualbelikan adalah sah, tidak pernah dipalsukan, maupun diduplikasi.

## 3. Pembayaran

Pelunasan akan dilakukan selambat-lambatnya pada tanggal 15 Juni 2026 bersamaan pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli atas Objek Transaksi Divestasi, dengan ketentuan bahwa sertifikat yang diperjualbelikan telah dilakukan pengecekan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang, Pajak Bumi Bangunan (PBB) tahun 2026 telah terbayarkan oleh pembeli, Pajak Penghasilan (PPh) telah terbayarkan oleh Perseroan, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah terbayarkan oleh pembeli.

## 2.5. Risiko dan Manfaat Transaksi atas Transaksi yang akan Dilakukan

Pelepasan aset berupa tanah dan bangunan yang menjadi Objek Transaksi dapat mengurangi nilai aset bersih Perseroan secara signifikan serta menurunkan kapasitas Perseroan dalam memanfaatkan potensi kenaikan nilai (*capital appreciation*) di masa mendatang. Apabila aset tersebut sebelumnya digunakan untuk mendukung kegiatan operasional, maka terdapat potensi kebutuhan penggantian fasilitas atau biaya tambahan di masa depan. Namun demikian, mengingat harga transaksi yang disepakati telah disesuaikan dengan Nilai Pasar yang mencerminkan nilai aset pada kondisi pasar saat ini, risiko tersebut dinilai oleh manajemen Perseroan masih berada dalam batas kewajaran dan mampu untuk dikelola. Selain itu, risiko tidak tercapainya kesepakatan dan ataupun tidak terlaksananya sesuai jadwal Rencana transaksi dapat dicegah dengan prosedur internal dan ketentuan hukum yang berlaku.

Pelaksanaan transaksi penjualan tanah dan bangunan ini juga memberikan manfaat bagi Perseroan dalam bentuk peningkatan likuiditas yang dapat digunakan untuk melunasi sebagian atau seluruh kewajiban keuangan Perseroan. Dengan demikian, transaksi ini diharapkan dapat menurunkan beban bunga Perseroan. Selain itu, meningkatnya likuiditas dapat menjadi fondasi untuk mendukung pertumbuhan dan ekspansi Perseroan dalam jangka panjang.

### **3. Analisis Kualitatif**

#### **3.1. Alasan Dilakukannya Transaksi**

Rencana Transaksi Divestasi ini dilakukan oleh Perseroan dalam rangka optimalisasi struktur keuangan, khususnya untuk meningkatkan likuiditas Perseroan guna mendukung pemenuhan kewajiban keuangan yang jatuh tempo. Dana hasil Transaksi Divestasi ini direncanakan untuk digunakan dalam pelunasan sebagian atau seluruh utang Perseroan, sehingga diharapkan dapat menurunkan beban keuangan berupa bunga pinjaman.

#### **3.2. Keuntungan dan Kerugian yang Bersifat Kualitatif**

Secara kualitatif, manfaat utama dari transaksi ini adalah sebagai langkah strategis untuk menyehatkan struktur permodalan dan optimalisasi arus kas. Dengan terjualnya aset tersebut, Perseroan akan memperoleh suntikan likuiditas yang berfungsi sebagai bantalan untuk memenuhi kewajiban keuangan yang segera jatuh tempo. Langkah ini tidak hanya menghindarkan Perseroan dari risiko gagal bayar, tetapi juga memberikan efisiensi beban keuangan melalui pengurangan biaya bunga pinjaman. Pengurangan beban bunga pinjaman secara berkelanjutan juga akan memperbaiki profil risiko Perseroan di mata kreditur dan investor. Secara strategis, langkah ini merupakan bentuk optimalisasi aset, di mana Perseroan mengonversi aset tetap yang kurang produktif menjadi modal kerja cair yang dapat menjadi fondasi untuk mendukung ekspansi bisnis dan pertumbuhan jangka panjang yang lebih lincah.

Namun, transaksi ini juga memiliki kemungkinan potensi kerugian kualitatif. Pelepasan aset ini membawa konsekuensi berupa penurunan nilai aset bersih secara signifikan yang dapat memengaruhi persepsi skala bisnis Perseroan. Secara strategis, Perseroan kehilangan peluang untuk menikmati apresiasi nilai modal (*capital appreciation*) di masa depan, mengingat lokasi properti yang terletak di area strategis yakni Jakarta Selatan. Apabila sebelumnya aset tersebut menunjang operasional, Perseroan juga dihadapkan pada risiko operasional berupa kebutuhan mencari fasilitas pengganti atau timbulnya biaya sewa di masa depan. Selain itu, divestasi ini juga mencerminkan adanya tantangan likuiditas yang dihadapi Perseroan, sehingga apabila tidak dikelola dengan komunikasi yang baik,

kepercayaan pemangku kepentingan terhadap stabilitas arus kas jangka panjang Perseroan mungkin akan terpengaruh.

#### 4. Analisis Kuantitatif

Berikut ini adalah posisi keuangan sebelum transaksi dan proforma posisi keuangan setelah transaksi dilakukan.

Laporan Posisi Keuangan Proforma (Rp)

Keterangan	Historis TAMA 31/03/2026	Penyesuaian Proforma	Saldo Proforma
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan bank	1.766.099.895	65.400.000.000	67.166.099.895
Piutang usaha			
Pihak ketiga	465.254.441		465.254.441
Piutang lain-lain			
Pihak ketiga	180.360.659		180.360.659
Tagihan bruto pemberi kerja	2.321.541.175		2.321.541.175
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>4.733.256.170</b>		<b>70.133.256.170</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Properti investasi – bersih	169.196.386.738	(169.196.386.738)	-
Aset tetap – bersih	2.399.937.418		2.399.937.418
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>171.596.324.156</b>		<b>2.399.937.418</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>176.329.580.326</b>		<b>72.533.193.588</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang bank jangka pendek	19.314.621.512		19.314.621.512
Utang usaha			
Pihak ketiga	1.050.715.716		1.050.715.716
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	22.641.521.873		22.641.521.873
Utang Pajak	51.631.500		51.631.500
Biaya yang masih harus dibayar	179.448.163		179.448.163
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Bank	14.916.550.717		14.916.550.717
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>58.154.489.481</b>		<b>58.154.489.481</b>

Keterangan	Historis TAMA 31/03/2026	Penyesuaian Proforma	Saldo Proforma
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Liabilitas jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu 1 (satu) tahun			
Bank	86.126.947.127		86.126.947.127
Liabilitas imbalan kerja	437.570.000		437.570.000
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>86.564.517.127</b>		<b>86.564.517.127</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>144.719.006.608</b>		<b>144.719.006.608</b>
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham – nilai nominal Rp25 per saham Modal Dasar – 3.200.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor – 1.200.000.696 saham	30.000.017.400		30.000.017.400
Tambahan modal disetor	35.519.795.804		35.519.795.804
Penghasilan komprehensif lain	188.384.000		188.384.000
Saldo rugi			
Ditentukan penggunaannya	–		
Belum ditentukan penggunaannya	(34.097.623.486)	(103.796.386.738)	(137.894.010.224)
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>31.610.573.718</b>		<b>(72.185.813.020)</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>176.329.580.326</b>		<b>72.533.193.588</b>

Berikut ini adalah laba (rugi) sebelum transaksi dan proforma laba (rugi) setelah transaksi dilakukan.

#### Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Proforma (Rp)

Keterangan	Historis TAMA 31/03/2026	Penyesuaian Proforma	Saldo Proforma
<b>Pendapatan</b>	<b>1.465.454.725</b>		<b>1.465.454.725</b>
Beban pokok pendapatan	(814.822.386)		(814.822.386)
<b>Laba Bruto</b>	<b>650.632.339</b>		<b>650.632.339</b>
Beban umum dan administrasi	(1.455.971.843)		(1.455.971.843)

Keterangan	Historis TAMA 31/03/2026	Penyesuaian Proforma	Saldo Proforma
Pendapatan (Beban) lain-lain – bersih	–	(103.796.386.738)	(103.796.386.738)
Beban pajak final	(42.423.058)		(42.423.058)
<b>Laba Usaha</b>	<b>(847.762.562)</b>		<b>(104.644.149.300)</b>
Pendapatan keuangan	935.172		935.172
Beban keuangan	(2.202.243.100)		(2.202.243.100)
<b>Rugi Sebelum Pajak Penghasilan</b>	<b>(3.049.070.490)</b>		<b>(106.845.457.228)</b>
Beban pajak penghasilan	–		–
<b>Rugi Bersih Tahun Berjalan</b>	<b>(3.049.070.490)</b>		<b>(106.845.457.228)</b>
<b>Penghasilan komprehensif lain:</b>			
Pengukuran kembali liabilitas imbangan kerja	–		–
Bagian laba rugi entitas asosiasi			
<b>Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan</b>	<b>(3.049.070.490)</b>		<b>(106.845.457.228)</b>
<b>Pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi dalam periode berikutnya</b>	<b>(3.049.070.490)</b>		<b>(106.845.457.228)</b>

Penjelasan dan rincian penyesuaian penyusunan kompilasi informasi keuangan proforma adalah sebagai berikut.

a. Kas dan bank

Penerimaan dana yang diperoleh dari penjualan properti investasi	
Dikurangi	
Tanah dan bangunan	169.196.386.738
Kerugian pelepasan properti investasi	103.796.386.738
Jumlah Penyesuaian Kas dan bank	<u>65.400.000.000</u>

b. Rugi lain-lain bersih

Perseroan mencatat rugi pelepasan properti investasi sebesar Rp103.796.386.738,-.

c. Saldo Rugi

Penyesuaian saldo rugi sebesar Rp103.796.386.738,- yang timbul dari transaksi atas pelepasan properti investasi.

5. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

**Hasil Penilaian Aset**

Berdasarkan Laporan Penilaian Properti Investasi No. 00284/2.0167-08/PI/03/0682/1/IV/2026 tanggal 30 April 2026, dari Kantor Jasa Penilai Publik Kusno Raharjo & Rekan, Nilai Pasar Properti Investasi Perseroan pada tanggal 31 Maret 2026 adalah sebagai berikut.

**Lokasi 1**

**Ruko Jl. Pakubuwono VI No. 99 A—B adalah sebesar Rp27.134.100.000,- (Dua Puluh Tujuh Miliar Seratus Tiga Puluh Empat Juta Seratus Ribu Rupiah).**

**Lokasi 2**

**Ruko Jl Sultan Hasanudin No. 51—52 adalah sebesar Rp38.211.500.000,- (Tiga Puluh Delapan Miliar Dua Ratus Sebelas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).**

Dengan demikian jumlah Nilai Pasar kedua objek Transaksi Divestasi tersebut adalah sebesar **Rp65.345.600.000,- (Enam Puluh Lima Miliar Tiga Ratus Empat Puluh Lima Juta Enam Ratus Ribu Rupiah).**

**Nilai Transaksi**

Berdasarkan informasi yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 4 Mei 2026, Perseroan berkehendak menjual dan mengalihkan hak yang dimiliki atas tanah dan bangunan yang terletak di **Ruko Jl. Pakubuwono VI No. 99 A—B dan Ruko Sultan Hasanudin No. 51—52** kepada PNM dengan harga sebesar **Rp27.150.000.000,- (Dua Puluh Tujuh Miliar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)** dan **Rp38.250.000.000,- (Tiga Puluh Delapan Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).**

Dengan demikian jumlah Nilai Transaksi kedua objek Transaksi Divestasi berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut adalah sebesar **Rp65.400.000.000,- (Enam Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah).**

**Kewajaran Nilai Transaksi**

Kewajaran nilai transaksi berdasarkan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal,

menyatakan bahwa batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak melebihi 7,50% dari nilai hasil penilaian.

Berdasarkan hal tersebut, uji batas atas dan batas bawah atas Rencana Transaksi tersaji pada tabel berikut.

Keterangan	Batasan Transaksi	Nilai (Rp)
Batas Atas Nilai Rencana Transaksi	7,5% di atas Nilai Pasar	70.246.520.000
Nilai Rencana Transaksi	Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 4 Mei 2026	65.400.000.000
Nilai Pasar	Laporan Penilaian Properti Investasi No. 00284/2.0167-08/PI/03/0682/1/IV/2026 tanggal 30 April 2026, dari Kantor Jasa Penilai Publik Kusno Raharjo & Rekan	65.345.600.000
Batas Bawah Nilai Rencana Transaksi	7,5% di bawah Nilai Pasar	60.444.680.000

Dengan nilai Rencana Transaksi yang lebih tinggi **0,08% dari Nilai Pasar**, yaitu sebesar **Rp65.400.000.000,- (Enam Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah)** maka nilai Rencana Transaksi memenuhi ketentuan berada pada kisaran yang tidak melebihi 7,5% dari batas atas dan batas bawah Nilai Pasar. Dengan demikian kami berpendapat bahwa nilai transaksi adalah wajar.

## 6. Analisis atas Faktor Lain yang Relevan

Berdasarkan penelaahan terhadap informasi yang tersedia, terdapat beberapa informasi non-keuangan yang relevan terkait dengan rencana transaksi penjualan tanah dan bangunan ini.

- Secara legal, aset tersebut berada dalam status kepemilikan yang sah atas nama Perseroan dan tidak terdapat informasi mengenai adanya sengketa hukum yang material yang dapat menghambat pelaksanaan transaksi.
- Dari sisi transaksi, rencana penjualan dilakukan dengan pihak pembeli yang telah menyepakati harga transaksi, yang disepakati berdasarkan hasil penilaian independen (*appraisal*) sehingga telah mencerminkan nilai pasar aset pada saat penilaian dilakukan.
- Tidak terdapat informasi non-keuangan lain yang material yang dapat mempengaruhi pelaksanaan maupun kewajaran transaksi ini selain yang telah diungkapkan di atas.

## 7. Pendapat Mengenai Kewajaran Transaksi

Berdasarkan pertimbangan analisis transaksi, analisis kualitatif, dan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis faktor lain yang relevan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi Divestasi atas dua (2) bidang tanah dan bangunan gedung yang terletak di Ruko Jalan Pakubuwono VI No. 99 A—B dan Jalan Sultan Hasanuddin No. 51—52, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik Perseroan kepada PNM adalah Wajar.

## 8. Kualifikasi Penilai Usaha

Kami adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang secara resmi telah ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No.1498/KM.1/2012, tanggal 28 Desember 2012, dengan nama Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang dan Rekan dengan Izin KJPP No. 2.12.0113.

Penilai Usaha yang menandatangani laporan penilaian usaha ini merupakan Penilai Usaha bersertifikat MAPPI dengan perizinan sebagai berikut.

MAPPI	: No. 09-S-02341
Izin Penilai Publik	: No. B-1.12.00340
Klasifikasi izin	: Penilaian Bisnis
Register	: No. RMK-2017.00303
STTD OJK	: No. STTD.PB-08/PJ-1/PM.02/2023
STTD IKNB	: No. 173/NB.122/STTD-P/2019

## 9. Kesimpulan

Atas dasar analisis yang kami lakukan terhadap Kewajaran Rencana Transaksi yang meliputi analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis faktor lain yang relevan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi Divestasi atas dua (2) bidang tanah dan bangunan gedung yang terletak di Ruko Jalan Pakubuwono VI No. 99 A—B dan Jalan Sultan Hasanuddin No. 51—52, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik Perseroan kepada PNM adalah Wajar.

Kesimpulan akhir di atas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada perubahan kondisi, baik secara internal maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka kesimpulan mengenai kewajaran Rencana Transaksi ini mungkin berbeda.

Hormat kami,  
KJPP SYARIF, ENDANG & REKAN

Ry



**Endang Sunardi, S.T., M.M., MAPPI (Cert.)**

***Rekan***

<i>MAPPI</i>	: No. 09-S-02341
<i>Izin Penilai Publik</i>	: No. B-1.12.00340
<i>Klasifikasi Izin</i>	: Penilaian Bisnis
<i>Register</i>	: No. RMK-2017.00303
<i>STTD OJK</i>	: No. STTD.PB-08/PJ-1/PM.02/2023
<i>STTD IKNB</i>	: No. 173/NB.122/STTD-P/2019

# KANTOR JASA PENILAI PUBLIK KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN

Registered Public Appraisers and Consultants  
Bidang Jasa Penilaian Properti  
Wilayah Kerja Seluruh Indonesia  
No. Izin Usaha : 2.20.0167  
Kepmenkeu Nomor. 119/KM.1/2020  
D/h No. Izin Usaha : 2.16.0067



## KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN

registered public appraisers and consultants

LAPORAN TERINCI PENILAIAN PROPERTI  
**TANAH DAN BANGUNAN KANTOR (RUKO GANDENG)**  
Untuk Tujuan Kepentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang  
Dalam Laporan Pendapat Kewajaran  
Atas Nama:

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

Yang berlokasi di:

1. Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta (Titik Koordinat : -6.242111, 106.802250)
2. Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta (Titik Koordinat : -6.239083, 106.786111)

**00284/2.0167-08/PI/03/0682/1/IV/2026**  
**30 April 2026**

Kantor Cabang Jakarta Timur 2  
Jalan Matraman Raya, Tegalan IA No. 65C  
Matraman, Jakarta Timur 13140  
Telp. 081379471900  
Email : [kjppkusnojkt2@gmail.com](mailto:kjppkusnojkt2@gmail.com)



**Jakarta, 30 April 2026**

No. Laporan : **00284/2.0167-08/PI/03/0682/1/IV/2026**  
Hal : **Penilaian Real Properti An. PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

Kepada Yth.

**PT LANCARTAMA SEJATI, TBK**  
Jalan Pakubuwono VI No. 71  
Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru  
Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

Dengan Hormat,

**Sesuai Proposal Penawaran Biaya Jasa Penilaian Properti yang berlaku pula sebagai Surat Perikatan Kerja nomor : 133/PR/SL/JKT2/KRR/III/2026 tanggal 16 Maret 2026 dari KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN untuk melakukan penilaian properti.** Bersama ini kami sampaikan bahwa kami telah melakukan pemeriksaan dan penilaian atas Objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Lingkup Penugasan diatas. Selanjutnya guna menyampaikan hasil penilaian Objek Penilaian, kami menyajikannya dalam laporan penilaian terinci yang menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Surat Pengantar ini.

Objek Penilaian sebagaimana dimaksud merupakan Real Properti yang terletak di beberapa lokasi, dengan rincian sebagai berikut :

1. Objek Penilaian berupa Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng) yang terletak di Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta (Titik Koordinat : - 6.242111, 106.802250).
2. Objek Penilaian berupa Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng) yang terletak di Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta (Titik Koordinat : - 6.239083, 106.786111).

Pemberi Tugas dalam penugasan ini adalah **PT Lancartama Sejati Tbk** yang beralamatkan di Jalan Pakubuwono VI No. 71, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta dan Pengguna Laporan dalam penugasan ini adalah **PT Lancartama Sejati Tbk** yang beralamatkan di Jalan Pakubuwono VI No. 71, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta.

Kami mengasumsikan dalam penugasan ini, semua data dan informasi baik tertulis maupun lisan yang telah diberikan oleh Pemberi Tugas maupun pihak-pihak yang ditunjuk mewakilinya adalah relevan dan benar serta dilandasi itikad baik, serta objek penilaian dalam hal ini dapat dipindah tangankan dan bebas dari sengketa atau ikatan-ikatan lainnya.

Kami menyadari pula maksud dan tujuan dari penugasan penilaian ini adalah untuk menyatakan pendapat mengenai **Nilai Pasar** dari Objek Penilaian pada tanggal penilaian, untuk keperluan **PT Lancartama Sejati Tbk** dimana penilaian ini dilakukan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan untuk tujuan **Kepentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam Laporan Pendapat Kewajaran** sesuai dengan POJK No. 28/POJK.04.2021, SEOJK No. 33/SEOJK.04.2021 dan POJK No. 42/POJK.04/2020 serta tidak dapat dipergunakan untuk kepentingan atau tujuan lainnya.

**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**

Kantor Pusat Bandung (P) : Komplek Taman Kopo Katapang TTK  
Blok G No. 10, Pangauban, Katapang Bandung 40921  
Telp. (022) 87787186 Fax (022) 87787186  
Email : kjpp.kusno@gmail.com

Kantor Cabang Jakarta Timur 2 : Jalan Matraman Raya,  
Tegalan IA, No.65C Matraman, Jakarta Timur 13140  
Telp. 081379471900  
Email : kjppkusnojkt2@gmail.com

Kantor Cabang Jakarta (P). Depok (P). Kendari (PS). Sidoarjo (PS). Solo (PS). Yogyakarta (PS). Sukabumi (PS)



Definisi pendekatan dan atau metode serta terminologi terkait bidang ilmu penilaian properti yang sekiranya perlu penjelasan lebih lanjut, kami jelaskan pada bagian lain dalam laporan ini. Utang dan atau kerugian maupun masalah legalitas/ hukum atas properti yang dinilai dalam Laporan Penilaian ini, bukan merupakan tanggung jawab kami sebagai Penilai apabila timbul persoalan dikemudian hari yang berhubungan dengan properti yang kami nilai.

Dalam penugasan penilaian ini kami tidak melakukan pengukuran dan pengecekan keaslian Sertipikat tanah; luas tanah diambil berdasarkan luas yang tercantum pada Sertipikat tanah. Pengecekan kebenaran atas Sertipikat tanah merupakan kewenangan lembaga lain seperti Badan Pertanahan Nasional, kantor notaris atau konsultan hukum.

Berdasarkan pendekatan penilaian dan metode-metode penilaian serta setelah mempertimbangkan seluruh data, informasi dan kondisi pasar yang berlaku pada Tanggal Penilaian, kami berpendapat bahwa **Nilai Pasar** dari Objek Penilaian pada Tanggal Penilaian yakni tanggal **31 Maret 2026** adalah sebagai berikut:

**Nilai Pasar :**

**Rp65.345.600.000,-**

**(Enam Puluh Lima Miliar Tiga Ratus Empat Puluh Lima Juta  
Enam Ratus Ribu Rupiah)**

Dalam penilaian ini **KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**, para Penilai maupun Staf yang terkait, menyatakan tidak menarik keuntungan, baik sekarang maupun di masa yang akan datang dari properti yang dinilai atau dari nilai yang diperoleh serta tidak memiliki konflik kepentingan baik terhadap Pemberi Tugas maupun atas Objek Penilaian.

Hormat kami,

**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN CABANG JAKARTA TIMUR 2**  
Pimpinan Cabang



**Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**

No.Ijin Penilai Publik NIPP : P-1.25.00682  
No.MAPPI : 19-S-09419  
No.Register Penilai RMK : RMK-2021.03741  
Klasifikasi : Penilai Properti  
No. STTD OJK : STTD.PP-308/PM.112/2026



## DAFTAR ISI

DAFTAR ISI .....	iii
PERNYATAAN PENILAI .....	iii
ASUMSI DAN SYARAT PEMBATAS .....	v
RINGKASAN PENILAIAN .....	vi
LAPORAN PENILAIAN .....	1
1. PENDAHULUAN (LINGKUP PENUGASAN) .....	1
1.1. LATAR BELAKANG .....	1
1.2. STATUS PENILAI .....	1
1.3. PEMBERI TUGAS .....	1
1.4. PENGGUNA LAPORAN .....	2
1.5. OBJEK PENILAIAN DAN KEPEMILIKAN .....	2
1.6. JENIS MATA UANG YANG DIGUNAKAN .....	3
1.7. MAKSUD DAN TUJUAN .....	3
1.8. DASAR NILAI .....	3
1.9. TANGGAL PENILAIAN .....	4
1.10. TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI .....	4
1.11. SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN .....	5
1.12. ASUMSI DAN ASUMSI KHUSUS .....	5
1.16. PENDEKATAN PENILAIAN DAN ALASAN PENERAPANNYA .....	7
1.17. METODE PENILAIAN .....	8
1.18. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN .....	8
1.19. PERATURAN - PERATURAN TERKAIT PENILAIAN .....	8
1.20. KESIMPULAN PENILAIAN .....	8
2. TINJAUAN PASAR .....	9
2.1. GAMBARAN MAKRO EKONOMI INDONESIA .....	9
2.3. SOSIAL EKONOMI PROVINSI DKI JAKARTA .....	22
2. PRESENTASI OBJEK PENILAIAN LOKASI 1 .....	27
3.1. TINJAUAN PROPERTI SEBAGAI OBJEK PENILAIAN .....	28
2.2. ANALISIS LINGKUNGAN SEKITAR .....	28
2.3. DESKRIPSI TAPAK TANAH OBJEK PENILAIAN .....	29
2.4. DOKUMEN KEPEMILIKAN .....	30
2.5. PERENCANAAN TATA KOTA .....	31
2.6. IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) .....	31
2.7. DESKRIPSI BANGUNAN OBJEK PENILAIAN .....	32
2.8. TINJAUAN PASAR .....	32

### KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN



3. ANALISIS DATA DAN KESIMPULAN .....	34
3.1. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK .....	34
3.2. PENDEKATAN DAN METODE PENILAIAN .....	34
3.3. IMPLEMENTASI .....	36
3.4. PENILAIAN RUKO .....	38
4. KESIMPULAN LOKASI 1 .....	40
5. PRESENTASI OBJEK PENILAIAN LOKASI 2 .....	41
5.1. TINJAUAN PROPERTI SEBAGAI OBJEK PENILAIAN .....	42
5.2. ANALISIS LINGKUNGAN SEKITAR .....	43
5.3. DESKRIPSI TAPAK TANAH OBJEK PENILAIAN .....	43
5.4. DOKUMEN KEPEMILIKAN .....	45
5.5. PERENCANAAN TATA KOTA .....	45
5.6. IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) .....	45
5.7. DESKRIPSI BANGUNAN OBJEK PENILAIAN .....	46
5.8. TINJAUAN PASAR .....	46
6. ANALISIS DATA DAN KESIMPULAN .....	48
6.1. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK .....	48
6.2. PENDEKATAN DAN METODE PENILAIAN .....	48
6.3. IMPLEMENTASI .....	50
6.4. PENILAIAN RUKO .....	52
7. KESIMPULAN LOKASI 2 .....	54
8. KESIMPULAN KESELURUHAN .....	55
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**

Kantor Pusat Bandung (P) : Komplek Taman Kopo Katapang TKK  
Blok G No. 10, Pangauban, Katapang Bandung 40921  
Telp. (022) 87787186 Fax (022) 87787186  
Email : kjpp.kusno@gmail.com

Kantor Cabang Jakarta Timur 2 : Jalan Matraman Raya,  
Tegalan IA, No.65C Matraman, Jakarta Timur 13140  
Telp. 081379471900  
Email : kjppkusnojkt2@gmail.com

Kantor Cabang Jakarta (P). Depok (P). Kendari (PS). Sidoarjo (PS). Solo (PS). Yogyakarta (PS). Sukabumi (PS)

## PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai Publik, Penilai Pelaksana dan tim pendukung lainnya, maka kami yang bertandatangan dibawah ini menyatakan bahwa:

1. Dalam penilaian ini, kami bekerja secara Team, sesuai tugas dan tanggung jawabnya masing-masing.
  - a) Penilai Publik berfungsi sebagai penanggung jawab atas Laporan Penilaian.
  - b) Reviewer/Supervisor melakukan review atas Laporan Penilaian yang telah disusun oleh tenaga penilai atau surveyor, sesuai Kode Etik dan Standar Penilai Indonesia.
  - c) Penilai/Surveyor berfungsi sebagai tenaga ahli yang melakukan survey lapangan untuk mengumpulkan data lapangan, sesuai prosedur yang berlaku (Sesuai KEPI dan SPI Edisi VII Tahun 2018).
2. Pernyataan dalam Laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami adalah benar dan akurat.
3. Analisis, Opini dan kesimpulan yang dinyatakan dalam Laporan Penilaian ini, dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan dalam Laporan Penilaian ini yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
4. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap property yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap property yang dinilai.
5. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan Opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
6. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (subsequent event) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
7. Penilai telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan atau dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
8. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan properti dan atau jenis industri yang dinilai.
9. Penilai telah sistematisa proses penilaian sesuai SPI Edisi VII 2018 Sebagai berikut :
  - a. Lingkup penugasan (identifikasi klien/pemberi tugas dan pengguna laporan, penentuan tujuan penilaian, penentuan dasar nilai, identifikasi objek penilaian, penentuan tanggal penilaian serta penentuan asumsi dan kondisi pembatas.
  - b. Pengumpulan data, pemilihan data.
  - c. Analisis data.
  - d. Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan penilaian yang sesuai
  - e. Penulisan laporan.
10. Penilai telah melakukan investigasi (inspeksi lapangan) tanggal **14 April 2026** atas objek penilaian dalam penugasan penilaian ini.
11. Tidak seorangpun selain yang bertandatangan dibawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan investigasi, analisis pembuatan kesimpulan dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam Laporan Penilaian ini.

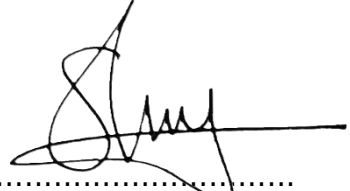
12. Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta Laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) edisi VII 2018.

Selanjutnya Laporan ini menjelaskan semua asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang mempengaruhi analisa, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam laporan ini.

Jakarta, 30 April 2026

**Penilai Publik:**

1. **Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**  
Pimpinan Cabang  
Izin Penilai Publik : P-1.25.00682  
No. Registrasi RMK : RMK-2021.03741  
MAPPI No. : 19-S-09419  
Klasifikasi Penilai : Penilai Properti

1.....

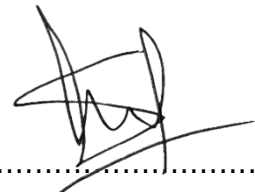
**Pemeriksa 1:**

2. Putri Rama Mayang Sari, S.T.  
MAPPI No. : 22-T-11419  
No. Registrasi : RMK-2020-03645

2.....

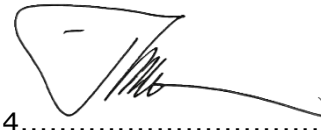
**Pemeriksa 2:**

3. Sonia Widiananda Pratiwi, A.Md.  
MAPPI No. : 20-P-10585  
No. Registrasi : RMK-2020-03645

3.....

**Penilai/Pelaksana Inspeksi:**

4. Herry Maulana, S.Pd.  
MAPPI No. : 16-P-06778  
No. Registrasi : RMK-2021.03779

4.....

## ASUMSI DAN SYARAT PEMBATAS

1. Dalam lingkup penilaian ini status aset dalam kondisi kepemilikan yang sah dan bebas dari sengketa, perjanjian khusus serta murni dari beban hutang dan hipotik
2. Laporan penilaian ini hanya berlaku untuk tujuan penilaian, seperti yang telah dicantumkan.
3. Semua properti yang dinilai adalah bebas dan bersih serta dilindungi dengan hak kepemilikan yang sah, dan kami asumsikan bahwa dokumen-dokumen yang berhubungan dengan properti tersebut adalah baik dan dapat diperjualbelikan.
4. Dokumen-dokumen tersebut bebas dari sengketa atau tidak, kami tidak melakukan pengecekan.
5. Imbalan jasa penilaian sama sekali tidak tergantung dari besarnya jumlah nilai properti yang tercantum dalam laporan.
6. Penilaian ini dibuat didasarkan pada pemeriksaan atas data dan fakta dari properti yang dinilai sesuai dengan tata cara penilaian yang berlaku.
7. Jumlah dan letak properti yang dinilai didasarkan atas data dan petunjuk yang diberikan oleh pemberi tugas.
8. Atas properti yang dinilai, kami tidak mempunyai kepentingan apapun, baik sekarang maupun di kemudian hari, dan bersedia mempresentasikan laporan kepada unit pemberi jasa apabila diperlukan, bertanggung jawab penuh atas laporan penilaian ini dan bersedia memberikan keterangan kepada bank maupun pihak lain yang berkepentingan.
9. Nilai dalam laporan dinyatakan dalam rupiah.
10. Penilaian ini tidak memperhitungkan perubahan drastis dari kondisi ekonomi yang mungkin terjadi dimasa yang akan datang.
11. Bahwa dalam melakukan penilaian aset ini, kami tidak memeriksa kelengkapan/syarat-syarat yang harus dipenuhi layaknya sebagai jaminan pengikatan hak tanggungan, dan oleh karenanya jika laporan ini bertujuan sebagai dasar kebijakan pemberian kredit oleh bank, maka pihak bank yang bersangkutan berkewajiban memeriksa dan memastikan terpenuhinya syarat-syarat tersebut termasuk didalamnya aspek legalitas.
12. Jumlah keseluruhan dari nilai aset yang dihitung dalam laporan ini hakekatnya mencerminkan kesatuan nilai atas seluruh aset yang masuk dalam lingkup penilaian, upaya untuk memisahkan satu atau beberapa nilai aset dengan maksud dan kepentingan lain akan menjadikan laporan penilaian ini tidak berlaku.
13. Bila ada hal-hal lain yang berhubungan dengan penilaian ini, yang mengeluarkan biaya, ditanggung oleh pemberi tugas.
14. Pihak manapun tidak mempunyai hak untuk mengumumkan atau mempergunakan laporan ini untuk keperluan apapun tanpa persetujuan dari pihak pemilik laporan.
15. Laporan ini dianggap tidak sah jika tidak tertera tanda tangan pimpinan dan cap KJPP Kusno Raharjo dan Rekan.

❖❖❖ ○ KRR ○ ❖❖❖

## RINGKASAN PENILAIAN

- **Nomor Laporan** : 00284/2.0167-08/PI/03/0682/1/IV/2026
- **Tanggal Laporan** : 30 April 2026
- **Jenis Laporan** : Lengkap
- **Format Laporan** : Laporan Terinci
- **Dasar Penugasan / Kontrak Perikatan Kerja**
- Sesuai Proposal Penawaran Biaya Jasa Penilaian Properti yang berlaku pula sebagai Surat Perikatan Kerja nomor : 133/PR/SL/JKT2/KRR/III/2026 tanggal 16 Maret 2026 dari KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN.
- **Status Penilai**  
Yang dimaksud dengan Penilai Publik yang tergabung pada Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Kusno Raharjo & Rekan berdasarkan surat Keputusan Menteri Keuangan No. 191/MK/SJ/2025 tanggal 24 April 2025 dengan Nomor izin usaha 2.20.0167 serta izin Penilai Publik di Bidang Jasa Penilaian Properti (P) yang diberikan kepada Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) Nomor 111/KM.1/2025 tanggal 07 Maret 2025 dengan Nomor Izin Penilai Publik P-1.25.00682 yang dikeluarkan Menteri Keuangan Republik Indonesia untuk melakukan jasa penilaian secara objektif dan independen. Dalam penugasan ini Penilai tidak memiliki kepentingan finansial dengan subjek dan atau objek Penilaian baik saat ini maupun di masa mendatang. Penilai memiliki kualifikasi profesional untuk menerima penugasan ini.
- **Pemberi Tugas**  
Nama : PT LANCARTAMA SEJATI TBK  
Bidang Jasa : Jasa Konstruksi  
Alamat : Jalan Pakubuwono VI No. 71  
Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru  
Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta
- **Pengguna Laporan**  
Nama : PT LANCARTAMA SEJATI TBK  
Bidang Jasa : Jasa Konstruksi  
Alamat : Jalan Pakubuwono VI No. 71  
Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru  
Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta
- **Maksud dan Tujuan Penilaian**  
Memberikan pendapat mengenai **Nilai Pasar** atas objek penilaian untuk tujuan **Kepentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam Laporan**

**Pendapat Kewajaran** sesuai dengan POJK No. 28/POJK.04.2021, SEOJK No. 33/SEOJK.04.2021 dan POJK No. 42/POJK.04/2020.

▪ **Objek Penilaian dan Hak Kepemilikan**

Objek Penilaian sebagaimana dimaksud merupakan Real Properti yang terletak di beberapa lokasi dengan rincian objek penilaian sebagai berikut :

**LOKASI 1**

Objek Penilaian sebagaimana dimaksud berupa Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng) yang terletak di Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta dengan rincian objek penilaian sebagai berikut :

- Luas Tanah 321 m<sup>2</sup>
- Bangunan Ruko Luas Aktual ±2.022 m<sup>2</sup>

Teridentifikasi memiliki dokumen kepemilikan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan dengan rincian sebagai berikut :

No.	Dokumen Kepemilikan	Tanggal Terbit/Kantor Pertanahan	Tanggal Berakhirnya Hak	Nomor dan Tanggal Surat Ukur /GS	Pemegang Hak	Luas (m <sup>2</sup> )
1	SHGB No. 01552	25-10-2017/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	21-09-2029	No. 00232/Melawai/2017, Tanggal 20-10-2017	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI	59
2	SHGB No.01553	25-10-2017/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	21-09-2029	No. 00233/Melawai/2017, Tanggal 20-10-2017	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI	59
3	SHGB No.01558	18-01-2018/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	29-10-2040	No. 00239/Melawai/2017, Tanggal 15-12-2017	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI Tbk	81
4	SHGB No.01559	18-01-2018/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	29-10-2040	No. 00240/Melawai/2017, Tanggal 15-12-2017	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI Tbk	61
5	SHGB No.01560	18-01-2018/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	29-10-2040	No. 00241/Melawai/2017, Tanggal 15-12-2017	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI Tbk	21
6	SHGB No.01579	20-06-2019/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	21-09-2029	No. 00268/Melawai/2019, Tanggal 09-05-2019	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI	40
<b>TOTAL LUAS TANAH</b>						<b>321</b>

Hak Kepemilikan atas objek penilaian berupa Hak Kepemilikan Tunggal.

**LOKASI 2**

Objek Penilaian sebagaimana dimaksud berupa Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng) yang terletak di Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Proivinsi DKI Jakarta dengan rincian objek penilaian sebagai berikut :

- Luas Tanah 241 m<sup>2</sup>
- Bangunan Ruko Luas Aktual ±885 m<sup>2</sup>

Teridentifikasi memiliki dokumen kepemilikan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan dengan rincian sebagai berikut :

No.	Dokumen Kepemilikan	Tanggal Terbit/Kantor Pertanahan	Tanggal Berakhirnya Hak	Nomor dan Tanggal Surat Ukur /GS	Pemegang Hak	Luas (m <sup>2</sup> )
1	SHGB No. 1916	18-07-2014/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	05-10-2050	No. 00033/Gunung/2014, Tanggal 15-07-2014	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI Tbk	121
2	SHGB No. 1917	18-07-2014/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	05-10-2050	No. 00034/Gunung/2014, Tanggal 15-07-2014	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI Tbk	120
<b>TOTAL LUAS TANAH</b>						<b>241</b>

Hak Kepemilikan atas objek penilaian berupa Hak Kepemilikan Tunggal.

- **Dasar Nilai** : Nilai Pasar
- **Tanggal Inspeksi** : 14 April 2026
- **Tanggal Penilaian** : 31 Maret 2026
- **Mata Uang** : Rupiah
- **Peruntukan Tata Kota**
  1. Objek penilaian yang terletak di Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, memiliki peruntukan Kawasan Perdagangan dan Jasa Skala Kota.
  2. Objek penilaian yang terletak di Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, memiliki peruntukan Kawasan Perdagangan dan Jasa Skala Kota.
- **Pendekatan Penilaian :**

Jenis Objek	Pendekatan	Alasan Penerapan
Ruko	Pasar	Digunakan karena tersedia data pasar/penawaran/transaksi objek penilaian yang sebanding
	Pendapatan	Tidak digunakan karena objek penilaian bukan merupakan properti penghasil pendapatan
	Biaya	Tidak digunakan karena pasar tidak mempertimbangkan biaya pengganti untuk memperoleh jenis properti ini

- **Asumsi Khusus**
  - Inspeksi lapangan yang kami lakukan hanyalah terhadap kondisi fisik objek penilaian yang dikemukakan dalam laporan ini sesuai dengan kondisi yang terlihat, sehingga dalam penilaian ini mengacu pada lingkup penugasan yang tertera di dalam penawaran yang disetujui.

▪ **Kesimpulan**

Dengan menggunakan cara-cara penilaian yang lazim, serta memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan Penilaian dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, maka kami berkesimpulan bahwa **Nilai Pasar** dari objek penilaian tersebut diatas pada Tanggal Penilaian yakni tanggal **31 Maret 2026** adalah :

**Nilai Pasar :**

**Rp65.345.600.000,-**  
**(Enam Puluh Lima Miliar Tiga Ratus Empat Puluh Lima Juta**  
**Enam Ratus Ribu Rupiah)**

Dengan rincian Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi objek penilaian berdasarkan fisik sebagai berikut :

No.	Objek Penilaian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp)
1	<b>LOKASI 1 :</b> Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta		
	- Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng)	$\frac{321 \text{ m}^2}{\pm 2.022 \text{ m}^2}$	38.211.547.500,-
<b>Total Lokasi 1</b>			<b>38.211.547.500,-</b>
<b>Pembulatan</b>			<b>38.211.500.000,-</b>
2	<b>LOKASI 2 :</b> Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Proivinsi DKI Jakarta		
	- Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng)	$\frac{241 \text{ m}^2}{\pm 885 \text{ m}^2}$	27.134.100.000,-
<b>Total Lokasi 2</b>			<b>27.134.100.000,-</b>
<b>Pembulatan</b>			<b>27.134.100.000,-</b>
<b>Total Nilai Keseluruhan</b>			<b>65.345.600.000,-</b>

## LAPORAN PENILAIAN

### 1. PENDAHULUAN (LINGKUP PENUGASAN)

#### 1.1. LATAR BELAKANG

Sesuai Proposal Penawaran Biaya Jasa Penilaian Properti yang berlaku pula sebagai Surat Perikatan Kerja nomor : 133/PR/SL/JKT2/KRR/III/2026 tanggal 16 Maret 2026 dari KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN untuk melakukan penilaian properti. Bersama ini kami sampaikan bahwa kami telah melakukan pemeriksaan dan penilaian atas Objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Lingkup Penugasan diatas. Selanjutnya guna menyampaikan hasil penilaian Objek Penilaian, kami menyajikannya dalam laporan penilaian terinci yang menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Surat Pengantar ini.

#### 1.2. STATUS PENILAI

Yang dimaksud dengan Penilai Publik yang tergabung pada Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Kusno Raharjo & Rekan berdasarkan surat Keputusan Menteri Keuangan No. 191/MK/SJ/2025 tanggal 24 April 2025 dengan Nomor izin usaha 2.20.0167 serta izin Penilai Publik di Bidang Jasa Penilaian Properti (P) yang diberikan kepada Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.,Dev., MAPPI (Cert.) Nomor 111/KM.1/2025 tanggal 07 Maret 2025 dengan Nomor Izin Penilai Publik P-1.25.00682 yang dikeluarkan Menteri Keuangan Republik Indonesia untuk melakukan jasa penilaian secara obyektif dan independen. Dalam penugasan ini Penilai tidak memiliki kepentingan finansial dengan subjek dan atau objek Penilaian baik saat ini maupun di masa mendatang. Penilai memiliki kualifikasi profesional untuk menerima penugasan ini.

Penilai tidak menggunakan tenaga ahli atau penilai lain di luar KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN, seluruh team penilai ahli & staff pelaksana adalah satu kesatuan penugasan di bawah koordinator penilai berizin atau penanggung jawab laporan ini.

#### 1.3. PEMBERI TUGAS

Nama : PT LANCARTAMA SEJATI, TBK  
Bidang Jasa : Jasa Konstruksi  
Alamat : Jalan Pakubuwono VI No. 71  
Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru  
Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

#### 1.4. PENGGUNA LAPORAN

Nama : PT LANCARTAMA SEJATI, TBK  
 Bidang Jasa : Jasa Konstruksi  
 Alamat : Jalan Pakubuwono VI No. 71  
 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru  
 Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

#### 1.5. OBJEK PENILAIAN DAN KEPEMILIKAN

Objek Penilaian sebagaimana dimaksud merupakan Real Properti yang terletak di beberapa lokasi dengan rincian objek penilaian sebagai berikut :

##### LOKASI 1

Objek Penilaian sebagaimana dimaksud berupa Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng) yang terletak di Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta dengan rincian objek penilaian sebagai berikut :

- Luas Tanah 321 m<sup>2</sup>
- Bangunan Ruko Luas Aktual ±2.022 m<sup>2</sup>

Teridentifikasi memiliki dokumen kepemilikan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan dengan rincian sebagai berikut :

No.	Dokumen Kepemilikan	Tanggal Terbit/Kantor Pertanahan	Tanggal Berakhirnya Hak	Nomor dan Tanggal Surat Ukur /GS	Pemegang Hak	Luas (m <sup>2</sup> )
1	SHGB No. 01552	25-10-2017/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	21-09-2029	No. 00232/Melawai/2017, Tanggal 20-10-2017	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI	59
2	SHGB No.01553	25-10-2017/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	21-09-2029	No. 00233/Melawai/2017, Tanggal 20-10-2017	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI	59
3	SHGB No.01558	18-01-2018/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	29-10-2040	No. 00239/Melawai/2017, Tanggal 15-12-2017	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI Tbk	81
4	SHGB No.01559	18-01-2018/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	29-10-2040	No. 00240/Melawai/2017, Tanggal 15-12-2017	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI Tbk	61
5	SHGB No.01560	18-01-2018/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	29-10-2040	No. 00241/Melawai/2017, Tanggal 15-12-2017	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI Tbk	21
6	SHGB No.01579	20-06-2019/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	21-09-2029	No. 00268/Melawai/2019, Tanggal 09-05-2019	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI	40
<b>TOTAL LUAS TANAH</b>						<b>321</b>

Hak Kepemilikan atas objek penilaian berupa Hak Kepemilikan Tunggal.

## LOKASI 2

Objek Penilaian sebagaimana dimaksud berupa Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng) yang terletak di Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Proivinsi DKI Jakarta dengan rincian objek penilaian sebagai berikut :

- Luas Tanah 241 m<sup>2</sup>
- Bangunan Ruko Luas Aktual ±885 m<sup>2</sup>

Teridentifikasi memiliki dokumen kepemilikan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan dengan rincian sebagai berikut :

No.	Dokumen Kepemilikan	Tanggal Terbit/Kantor Pertanahan	Tanggal Berakhirnya Hak	Nomor dan Tanggal Surat Ukur /GS	Pemegang Hak	Luas (m <sup>2</sup> )
1	SHGB No. 1916	18-07-2014/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	05-10-2050	No. 00033/Gunung/2014, Tanggal 15-07-2014	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI Tbk	121
2	SHGB No. 1917	18-07-2014/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	05-10-2050	No. 00034/Gunung/2014, Tanggal 15-07-2014	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI Tbk	120
<b>TOTAL LUAS TANAH</b>						<b>241</b>

Hak Kepemilikan atas objek penilaian berupa Hak Kepemilikan Tunggal.

### 1.6. JENIS MATA UANG YANG DIGUNAKAN

Nilai dinyatakan dalam mata uang **Rupiah**. Kami mengingatkan bahwa penggunaan nilai tukar selain yang tercantum dalam laporan ini tidak berlaku.

### 1.7. MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud dan tujuan dari penugasan penilaian ini adalah untuk menyatakan pendapat mengenai **Nilai Pasar** dari Objek Penilaian pada tanggal penilaian, untuk keperluan PT Lancartama Sejati, Tbk, dimana penilaian ini dilakukan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan untuk tujuan **Kepentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam Laporan Pendapat Kewajaran** sesuai dengan POJK No. 28/POJK.04.2021, SEOJK No. 33/SEOJK.04.2021 dan POJK No. 42/POJK.04/2020 serta tidak dapat dipergunakan untuk kepentingan atau tujuan lainnya.

### 1.8. DASAR NILAI

Penilaian ini disusun berpedoman kepada Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII – 2018 dan POJK No. 28/POJK.04/2021 dimana dasar penilaian yang sesuai untuk tujuan penilaian ini adalah Nilai Pasar dengan definisi sebagai berikut :

Nilai Pasar (SPI Edisi VII Tahun 2018 seri 101 butir 3.1)

Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk 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.

Nilai Pasar (POJK No. 28/POJK.04/2021 (Pasal 1.7))

Nilai Pasar adalah 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.

#### **1.9. TANGGAL PENILAIAN**

Tanggal penilaian adalah **31 Maret 2026** dan Tanggal Inspeksi adalah **14 April 2026**.

#### **1.10. TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI**

Penilaian ini dilakukan dengan batasan investigasi sebagai berikut :

- Data informasi atas Objek penilaian dan kelengkapannya diperoleh dari Pemberi Tugas. Penilai tidak melakukan penyelidikan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- Pada saat dilakukan pemeriksaan objek penilaian dilakukan terbatas hanya pada kondisi fisik terlihat dan menyesuaikan antara data yang kami dapat dengan fisik terlihat. Terhadap bidang tanah tidak dilakukan pengukuran.
- Penelaahan, perhitungan dan analisis dapat dilakukan dengan baik tanpa terhalang oleh informasi yang tersembunyi atau sengaja disembunyikan.
- Penilai mempertimbangkan kondisi Objek penilaian, namun demikian Penilai tidak berkewajiban untuk memeriksa bagian-bagian yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat terjangkau, selain itu Penilai tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan rayap, gangguan lainnya atau kerusakan lain yang tidak terlihat. Kondisi-kondisi yang tidak wajar yang tersembunyi yang membuat efek negatif terhadap nilai tidak menjadi tanggung jawab penilai. Kecuali diinformasikan lain, penilaian kami berdasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.

- Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian kami berdasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.

#### **1.11. SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN**

Data dan informasi yang relevan digunakan dalam proses penilaian tanpa memerlukan verifikasi meliputi dan tidak terbatas yang disebutkan sebagai berikut:

- Lembaga resmi pemerintah atau swasta yang mempublikasikan data dan informasi terkait properti seperti Dokumen kepemilikan dari Kantor Pertanahan (SHM, SHGB, dll), Surat Izin Mendirikan bangunan (IMB) atau sejenisnya, Informasi Tata Ruang /RTRW seperti Peta Tata Kota, sitaruna.city plan.id, gistaru.atrbpn.go.id, bhumi.atrbpn.go.id, dan sejenisnya, Badan Pusat Statistik (BPS), Bank Indonesia dan referensi lainnya terkait dengan properti.
- Data riset MAPPI berupa Biaya Teknis Bangunan (BTB), termasuk IKK, ILM, Biaya Unit Terpasang, dan lainnya.
- Informasi sekunder atas data lain yang diperlukan untuk penilaian diperoleh dari media cetak, media elektronik, dan papan pengumuman yang layak.
- Laporan penilaian sebelumnya ataupun database yang dimiliki Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

#### **1.12. ASUMSI DAN ASUMSI KHUSUS**

- Objek Penilaian yang dinilai tidak mempunyai masalah hukum dan hak kepemilikannya adalah sah, bebas dari sengketa dan dapat dialihkan haknya,
- Semua gugatan/sengketa dan hipotik yang masih berjalan, jika ada dapat diabaikan dan properti yang dinilai adalah bebas dan pengelolaan di bawah tanggung jawab pemilik aset, bahwa Objek Penilaian yang ditunjukkan oleh Pemberi Tugas adalah benar merupakan properti yang dinilai,
- Penilai beranggapan bahwa bagian-bagian properti yang tidak diinspeksi tidak memiliki kerusakan yang berarti dan tidak menyebabkan perubahan nilai,
- Objek penilaian diasumsikan tidak dibangun dengan material ataupun mengandung material yang bersifat merusak dan berbahaya,
- Penilaian kami berdasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai,
- Pemberi Tugas telah memberikan informasi yang lengkap mengenai Objek penilaian dan tidak ada hal-hal yang disembunyikan yang dapat berpengaruh secara signifikan terhadap kesimpulan nilai.



**Asumsi Khusus :**

- Inspeksi lapangan yang kami lakukan hanyalah terhadap kondisi fisik objek penilaian yang dikemukakan dalam laporan ini sesuai dengan kondisi yang terlihat, sehingga dalam penilaian ini mengacu pada lingkup penugasan yang tertera di dalam penawaran yang disetujui.

**1.13. PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN UNTUK PUBLIKASI**

Laporan Penilaian yang diterbitkan merupakan laporan untuk kepentingan sebagaimana yang dimaksud dalam Lingkup Penugasan ini dan bukan untuk dipublikasi secara umum. Persetujuan tertulis dari Penilai harus didapatkan oleh Pemberi Tugas atas setiap publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan, atau referensi yang dipublikasikan.

**1.14. KONFIRMASI BAHWA PENILAIAN BERDASARKAN SPI**

Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh penilai, serta laporan penilaian telah dibuat dengan berpedoman pada Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII – 2018, sesuai dengan POJK No. 28/POJK.04.2021, SEOJK No. 33/SEOJK.04.2021 dan POJK No. 42/POJK.04/2020 serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**1.15. DEFINISI DAN ISTILAH YANG DIGUNAKAN**

Definisi dan istilah yang digunakan pada laporan ini mengacu kepada POJK No. 28/POJK.04.2021 tentang Penilaian Dan Penyajian Laporan Penilaian Properti Di Pasar Modal yaitu :

Laporan Penilaian Aset

- Nilai Pasar adalah 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.
- *Real* Properti adalah penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak atas tanah termasuk hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu, semua kepentingan, dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan real estate.
- Aset Operasional adalah aset yang digunakan dalam operasional perusahaan yang digunakan secara berkelanjutan.



- Laporan Penilaian Properti adalah laporan tertulis yang dibuat oleh Penilai Properti yang memuat opini Penilai Properti mengenai objek Penilaian serta menyajikan informasi tentang proses Penilaian.
- Pendekatan Penilaian adalah suatu cara untuk memperkirakan Nilai dengan menggunakan satu atau lebih metode Penilaian.
- Pendekatan Pasar adalah Pendekatan Penilaian dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding dan sejenis, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia.
- Tanggal Penilaian adalah tanggal pada saat Nilai, hasil Penilaian, atau perhitungan manfaat ekonomi dinyatakan.
- Tanggal Laporan Penilaian Properti adalah tanggal ditandatanganinya Laporan Penilaian Properti oleh Penilai Properti.
- Inspeksi adalah kunjungan yang dilakukan terhadap suatu objek Penilaian untuk memeriksa fisik dan memperoleh informasi yang relevan dalam rangka pemberian opini nilai yang kredibel.
- Metode Penilaian adalah suatu cara atau rangkaian cara tertentu dalam melakukan Penilaian.

#### **1.16. PENDEKATAN PENILAIAN DAN ALASAN PENERAPANNYA**

Dengan memperhatikan lingkup pekerjaan dan merujuk kepada POJK No. 28/POJK.04.2021 (Pasal 1.18), SEOJK No. 33/SEOJK.04.2021 dan POJK No. 42/POJK.04/2020 serta Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII – 2018, kami telah mempertimbangkan pendekatan sebagai berikut:

<b>Jenis Objek</b>	<b>Pendekatan</b>	<b>Alasan Penerapan</b>
Ruko	Pasar	Digunakan karena tersedia data pasar/penawaran/transaksi objek penilaian yang sebanding
	Pendapatan	Tidak digunakan karena objek penilaian bukan merupakan properti penghasil pendapatan
	Biaya	Tidak digunakan karena pasar tidak mempertimbangkan biaya pengganti untuk memperoleh jenis properti ini



### 1.17. METODE PENILAIAN

Dengan memperhatikan jenis Objek penilaian dan data pembanding pasar yang ada, kami mempertimbangkan penggunaan pendekatan dan metode yang akan digunakan sebagai berikut:

Jenis Objek	Pendekatan Penilaian	Metode Penilaian
Ruko	Pasar	Perbandingan Data Pasar

### 1.18. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN

Tidak ada kejadian penting setelah tanggal penilaian sampai dengan Laporan Penilaian ini diterbitkan yang akan berdampak atau berpengaruh terhadap simpulan Nilai Pasar dari Objek penilaian.

### 1.19. PERATURAN - PERATURAN TERKAIT PENILAIAN

- a. Peraturan Sesuai POJK No. 28/POJK.04.2021, SEOJK No. 33/SEOJK.04.2021 dan POJK No. 42/POJK.04/2020;
- b. Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII – 2018;

### 1.20. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa Nilai Pasar atas Objek Penilaian pada tanggal penilaian 31 Maret 2026 adalah:

**Nilai Pasar :**

**Rp65.345.600.000,-**  
**(Enam Puluh Lima Miliar Tiga Ratus Empat Puluh Lima Juta**  
**Enam Ratus Ribu Rupiah)**

## 2. TINJAUAN PASAR

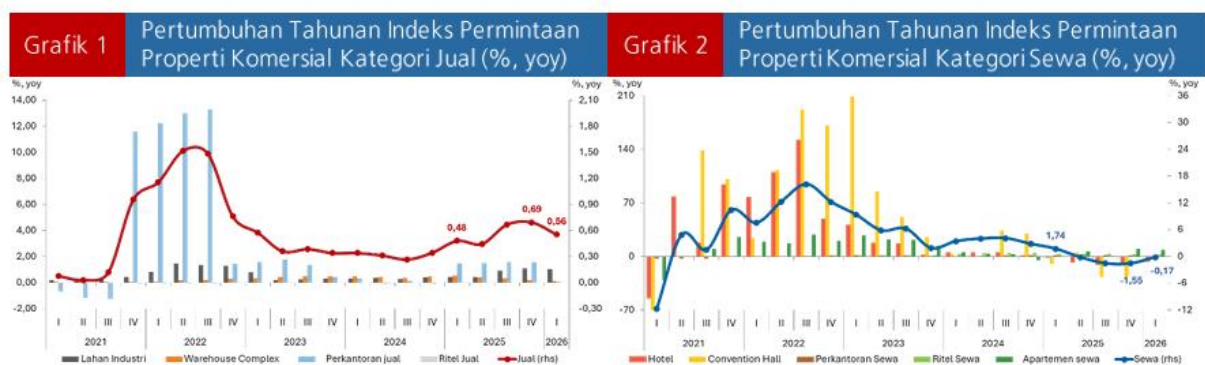
### 2.1. GAMBARAN MAKRO EKONOMI INDONESIA

#### Harga Properti Residensial Triwulan I-2026

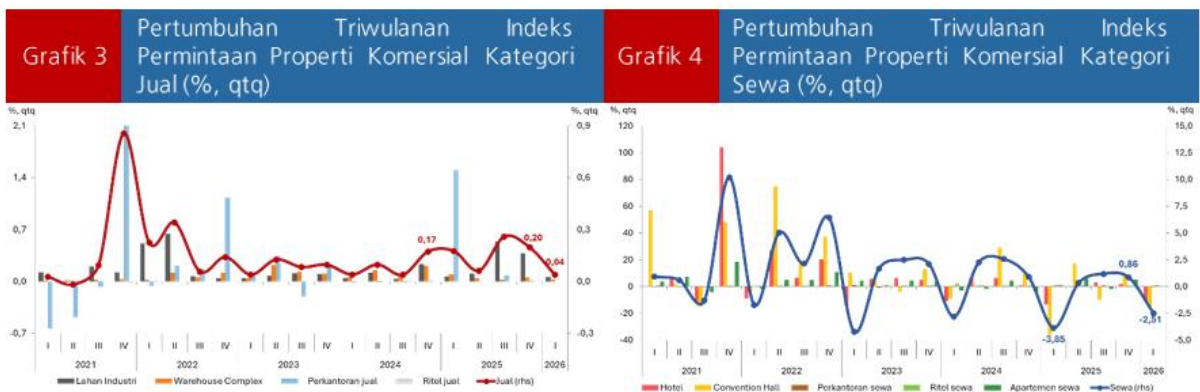
#### Perkembangan Properti Komersial Triwulan I-2026

##### A. Perkembangan Permintaan Properti Komersial

Indeks Permintaan Properti Komersial kategori jual pada triwulan I 2026 tumbuh sebesar 0,56% (yoy), melambat dibandingkan dengan 0,69% (yoy) pada triwulan IV 2025 (Grafik 1). Hal ini disebabkan oleh pelemahan permintaan untuk mayoritas segmen di seluruh kota yang disurvei kecuali segmen lahan industri yang masih relatif stabil untuk kebutuhan data center, tekstil, dan konstruksi. Sementara itu, Indeks Permintaan Properti Komersial kategori sewa pada triwulan I 2026 secara tahunan terkontraksi sebesar 0,17% (yoy), tidak sedalam kontraksi 1,55% (yoy) pada triwulan IV 2025 (Grafik 2). Permintaan yang masih rendah ini terjadi pada seluruh segmen kategori sewa.

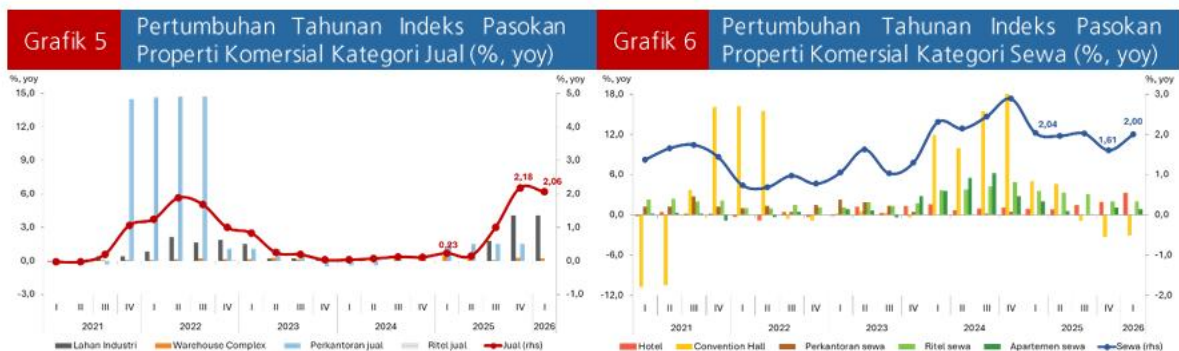


Secara triwulanan, Indeks Permintaan Properti Komersial kategori jual pada triwulan 1 2026 tumbuh sebesar 0,04% (qtq), melambat dibandingkan 0,20% (qtq) pada triwulan sebelumnya (Grafik 3). Perlambatan permintaan disebabkan oleh masih stagnannya permintaan dari seluruh segmen. Lebih lanjut, Indeks Permintaan Properti Komersial kategori sewa secara triwulanan terkontraksi sebesar 2,51% (qtq), setelah mengalami pertumbuhan sebesar 0,86% (qtq) pada triwulan sebelumnya (Grafik 4). Hal ini disebabkan oleh penurunan permintaan pada segmen convention hall di Jakarta dan Palembang, segmen hotel di seluruh kota yang disurvei, serta segmen apartemen sewa di Bandung, Surabaya, dan Denpasar.

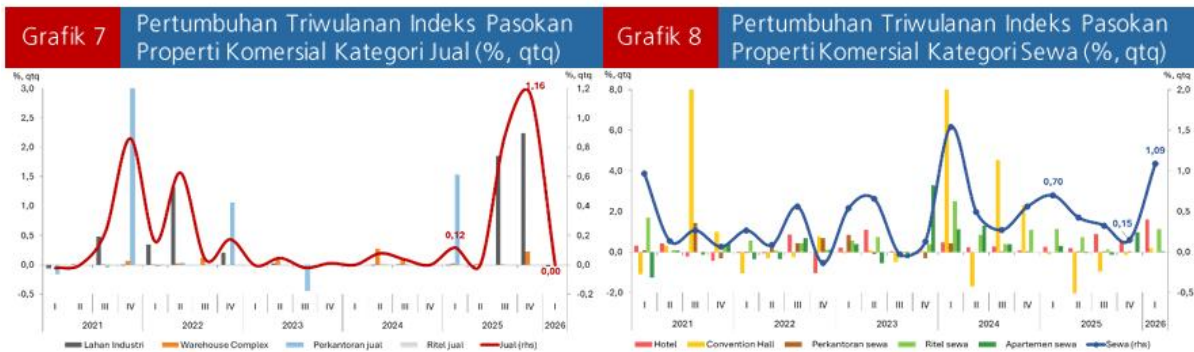


## B. Perkembangan Pasokan Properti Komersial

Indeks Pasokan Properti Komersial kategori jual pada triwulan 1 2026 tercatat tumbuh sebesar 2,06% (yoy), lebih rendah dibandingkan 2,18% (yoy) pada triwulan IV 2025 yang disebabkan oleh stagnannya pasokan untuk seluruh segmen (Grafik 5). Di sisi lain, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori sewa secara tahunan tumbuh sebesar 2,00% (yoy), lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan triwulan sebelumnya sebesar 1,61% (yoy) terutama didorong oleh peningkatan pengembangan hotel terutama di Jakarta, Bodebek, Surabaya, dan Denpasar (Grafik 6).

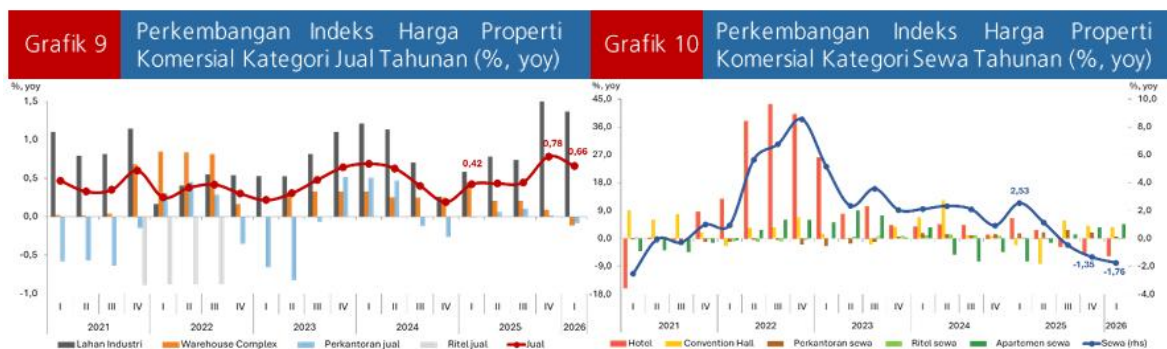


Secara triwulanan, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori jual pada triwulan I 2026 cenderung stabil dibandingkan triwulan sebelumnya pada seluruh segmen (Grafik 7). Sementara itu, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori sewa tercatat tumbuh 1,09% (qtq), lebih tinggi dari 0, 15% (qtq) pada triwulan IV 2025 (Grafik 8). Kenaikan pasokan terutama terjadi pada segmen hotel di wilayah Bodebek, Banten, Bandung, Surabaya, dan Denpasar.

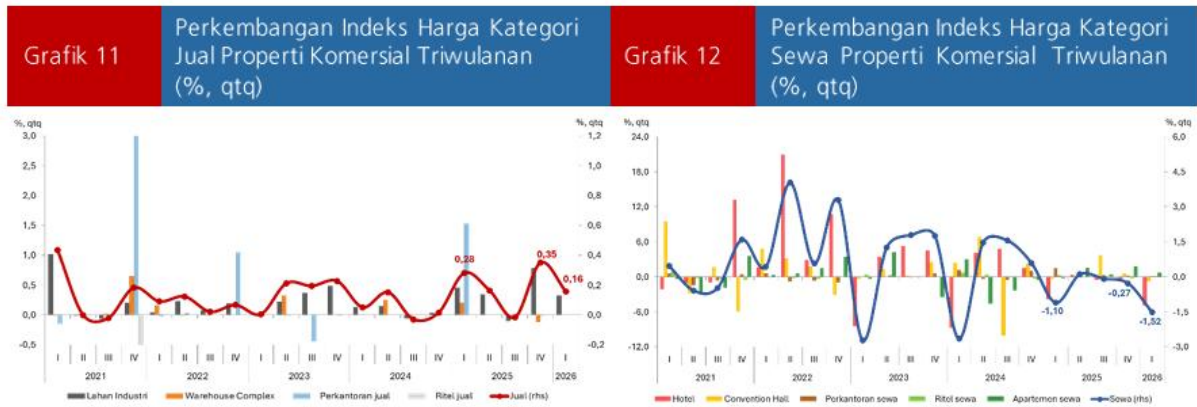


### C. Perkembangan Harga Properti Komersial

Pada kategori jual, perkembangan Indeks Harga Properti Komersial pada triwulan 1 2026 tumbuh sebesar 0,66% (yoy), lebih rendah dibandingkan dengan triwulan sebelumnya yang tumbuh sebesar 0,78% (yoy) (Grafik 9). Perlambatan harga jual disebabkan oleh penurunan harga pada segmen perkantoran jual di Jakarta dan segmen warehouse complex di Palembang sebagai strategi untuk meningkatkan permintaan. Di sisi lain, Indeks Harga Properti Komersial kategori sewa terkontraksi 1,76% (yoy), lebih dalam dari kontraksi 1,35% (yoy) pada triwulan sebelumnya (Grafik 10). Penurunan harga sewa terutama disebabkan penurunan harga segmen hotel di Jakarta dan Denpasar serta segmen ritel sewa di Bandung, Semarang, Surabaya, dan Denpasar sebagai strategi untuk menjaga tingkat permintaan.



Secara triwulanan, Indeks Harga Properti Komersial kategori jual pada triwulan I 2026 tumbuh sebesar 0,16% (qtq), lebih rendah dari kenaikan 0,35% (qtq) yang disebabkan oleh perlambatan harga jual segmen lahan industri di Semarang (Grafik 11). Indeks Harga Properti Komersial kategori sewa pada triwulan I 2026 melanjutkan kontraksi 1,52% (qtq), lebih dalam dari kontraksi 0,27% (qtq) pada triwulan sebelumnya (Grafik 12). Kontraksi indeks harga disebabkan oleh penurunan harga sewa terutama pada segmen hotel di seluruh kota yang disurvei dan segmen convention hall di Jakarta dan Palembang.

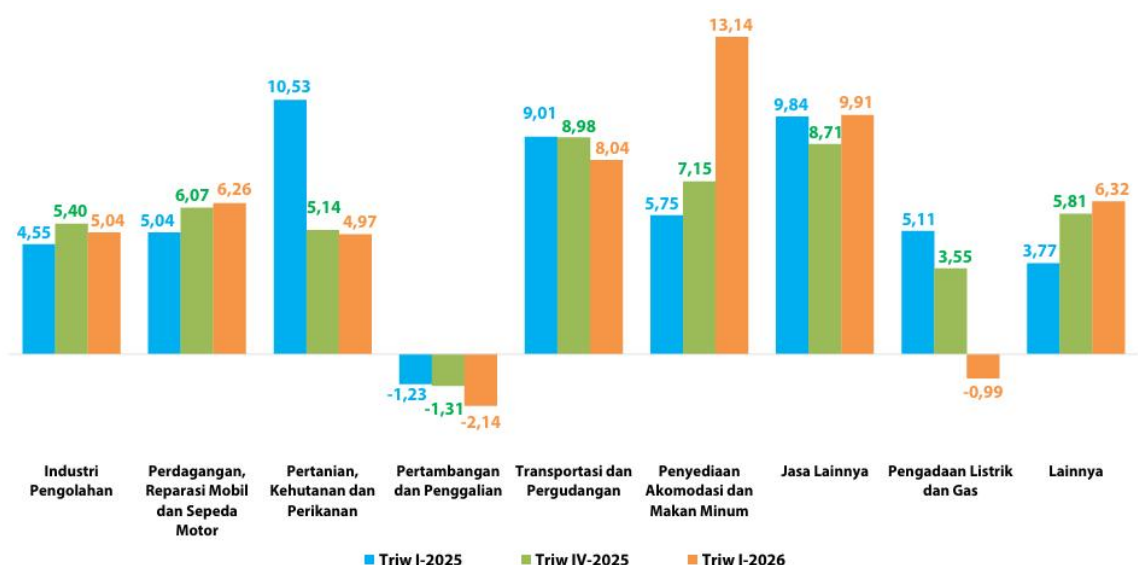


## 2.2. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)

### A. PDB Menurut Lapangan Usaha

#### 1. Pertumbuhan Ekonomi Triwulan I-2026 Terhadap Triwulan I-2025 (Y-on-Y)

Pertumbuhan Ekonomi Triwulan I-2026 Terhadap Triwulan I-2025 (Y-on-Y) Ekonomi Indonesia triwulan I-2026 terhadap triwulan I-2025 (y-on-y) tumbuh sebesar 5,61 persen. Pertumbuhan terjadi pada hampir seluruh lapangan usaha, kecuali Pertambangan dan Pengalihan; serta Pengadaan Listrik dan Gas yang masing-masing berkontraksi sebesar 2,14 persen dan 0,99 persen. Lapangan usaha yang tumbuh signifikan adalah Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum sebesar 13,14 persen; diikuti oleh Jasa Lainnya sebesar 9,91 persen; dan Transportasi dan Pergudangan sebesar 8,04 persen. Sementara itu, Industri Pengolahan yang memiliki peran dominan terhadap perekonomian Indonesia tumbuh sebesar 5,04 persen.

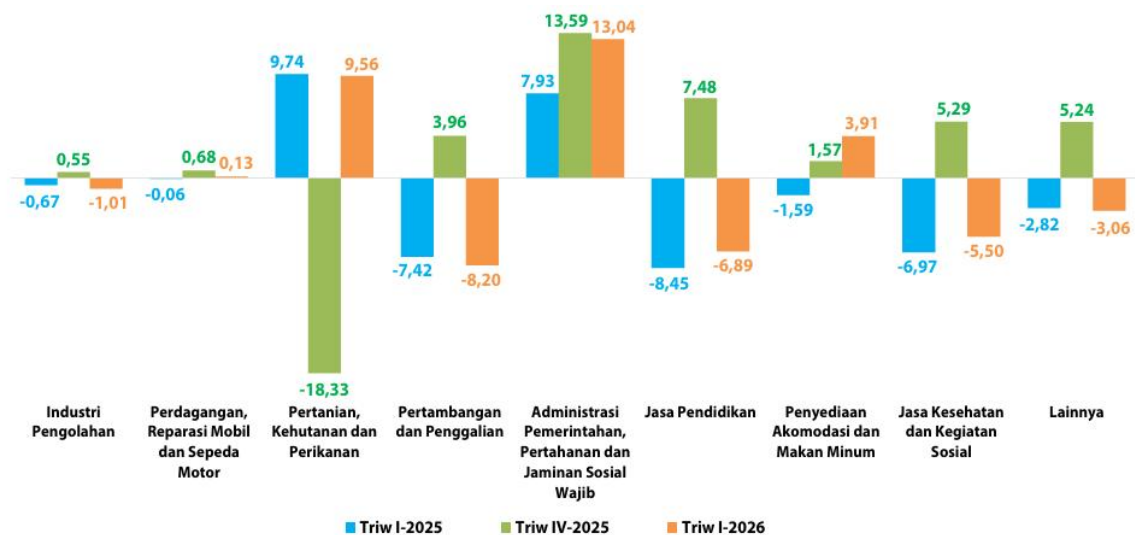


Gambar 1 Pertumbuhan PDB Beberapa Lapangan Usaha (Y-on-Y) (persen), Triwulan I-2025, Triwulan IV-2025, dan Triwulan I-2026

Struktur PDB Indonesia menurut lapangan usaha atas dasar harga berlaku pada triwulan I-2026 tidak menunjukkan perubahan berarti. Perekonomian Indonesia masih didominasi oleh Lapangan Usaha Industri Pengolahan sebesar 19,07 persen; diikuti oleh Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor sebesar 13,28 persen; Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan sebesar 12,67 persen; Konstruksi sebesar 9,81 persen; serta Pertambangan dan Penggalian sebesar 8,69 persen. Peranan kelima lapangan usaha tersebut dalam perekonomian Indonesia mencapai 63,52 persen.

## 2. Pertumbuhan Ekonomi Triwulan I-2026 Terhadap Triwulan IV-2025 (Q-to-Q)

Ekonomi Indonesia triwulan I-2026 dibanding triwulan IV-2025 (q-to-q) terkontraksi sebesar 0,77 persen. Kontraksi terjadi pada beberapa lapangan usaha, dimana Pertambangan dan Penggalian mengalami kontraksi terdalam sebesar 8,20 persen; diikuti oleh Jasa Pendidikan sebesar 6,89 persen; serta Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial sebesar 5,50 persen. Di sisi lain, pertumbuhan tertinggi dicapai oleh Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib sebesar 13,04 persen; diikuti Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan sebesar 9,56 persen; serta Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum sebesar 3,91 persen.



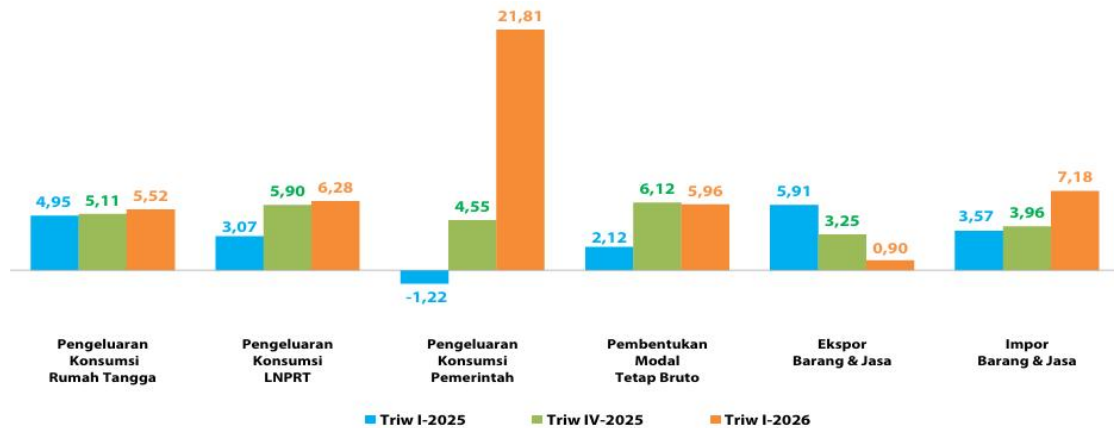
Gambar 2 Pertumbuhan PDB Beberapa Lapangan Usaha (Q-to-Q) (persen), Triwulan I-2025, Triwulan IV-2025, dan Triwulan I-2026

## B. PDB Menurut Pengeluaran

### 1. Pertumbuhan Ekonomi Triwulan I-2026 Terhadap Triwulan I-2025 (Y-on-Y)

Ekonomi Indonesia triwulan I-2026 terhadap triwulan I-2025 tumbuh sebesar 5,61 persen (y-on-y). Pertumbuhan terjadi pada seluruh komponen pengeluaran. Pertumbuhan tertinggi dicapai oleh Komponen Pengeluaran Konsumsi Pemerintah

(PK-P) sebesar 21,81 persen; diikuti Komponen Pengeluaran Konsumsi Lembaga Nonprofit yang Melayani Rumah Tangga (PK-LNPRT) sebesar 6,28 persen; Komponen Pembentukan Modal Tetap Bruto (PMTB) sebesar 5,96 persen; Komponen Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga (PK-RT) sebesar 5,52 persen; dan Komponen Ekspor Barang dan Jasa sebesar 0,90 persen. Komponen Impor Barang dan Jasa (yang merupakan faktor pengurang dalam PDB menurut Pengeluaran) juga tumbuh sebesar 7,18 persen.

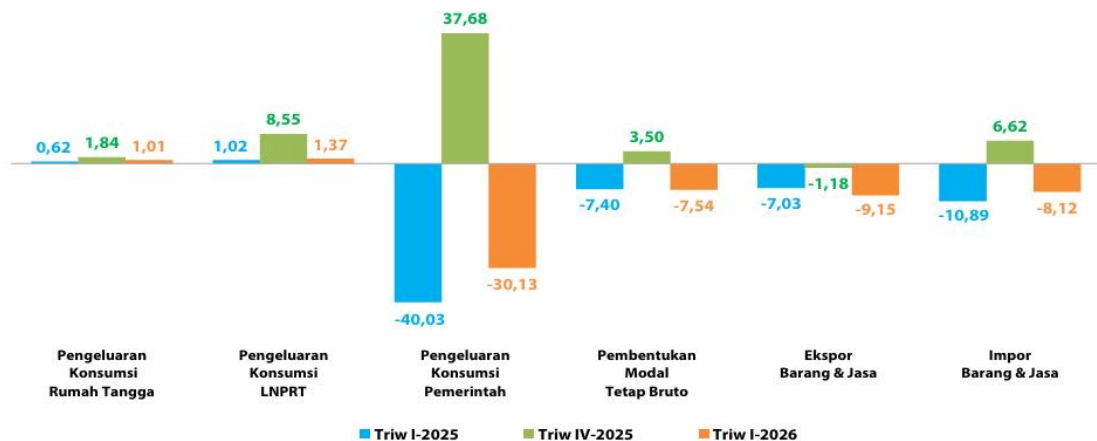


**Gambar 3** Pertumbuhan PDB Beberapa Komponen Pengeluaran (Y-on-Y) (persen), Triwulan I-2025, Triwulan IV-2025, dan Triwulan I-2026

Struktur PDB Indonesia menurut pengeluaran atas dasar harga berlaku pada triwulan I-2026 tidak menunjukkan perubahan yang signifikan. Perekonomian Indonesia masih didominasi oleh Komponen PK-RT yang mencakup lebih dari separuh PDB Indonesia yaitu sebesar 54,36 persen; diikuti oleh Komponen PMTB sebesar 28,29 persen; Komponen Ekspor Barang dan Jasa sebesar 21,22 persen; Komponen PK-P sebesar 6,72 persen; Komponen Perubahan Inventori sebesar 3,50 persen; dan Komponen PK-LNPRT sebesar 1,40 persen. Sementara itu, Komponen Impor Barang dan Jasa sebagai faktor pengurang dalam PDB Pengeluaran memiliki peran sebesar 20,29 persen.

## 2. Pertumbuhan Ekonomi Triwulan I-2026 Terhadap Triwulan IV-2025 (Q-to-Q)

Ekonomi Indonesia triwulan I-2026 dibanding triwulan IV-2025 terkontraksi sebesar 0,77 persen (q-to-q). Kontraksi terjadi pada beberapa komponen, kecuali Komponen PK-LNPRT yang tumbuh sebesar 1,37 persen dan Komponen PK-RT yang tumbuh sebesar 1,01 persen. Komponen PK-P mengalami kontraksi terdalam sebesar 30,13 persen; diikuti Komponen Ekspor Barang dan Jasa sebesar 9,15 persen; dan Komponen PMTB sebesar 7,54 persen. Komponen Impor Barang dan Jasa sebagai faktor pengurang juga mengalami kontraksi sebesar 8,12 persen.

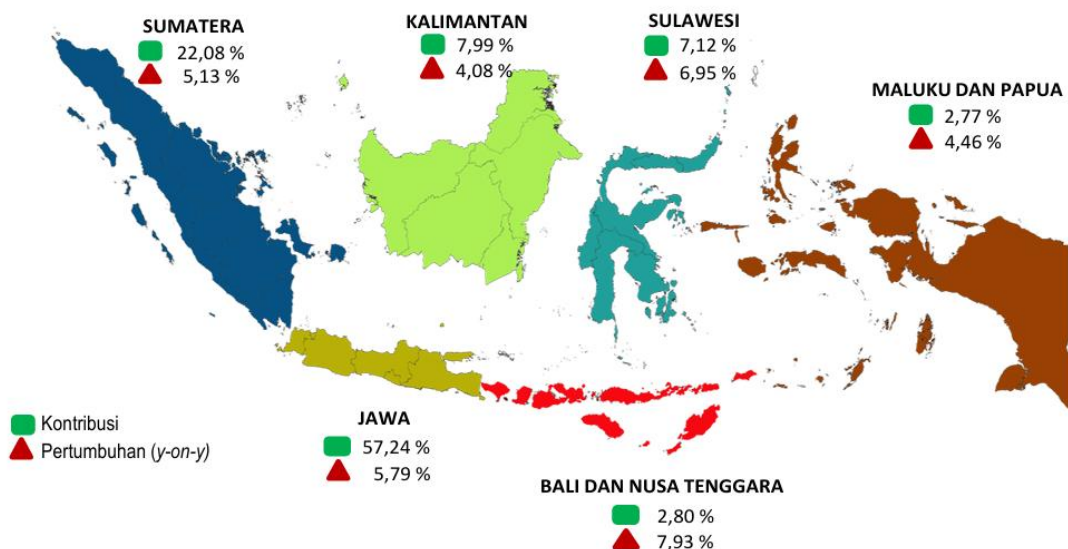


Gambar 4 Pertumbuhan PDB Beberapa Komponen Pengeluaran (Q-to-Q) (persen), Triwulan I-2025, Triwulan IV-2025, dan Triwulan I-2026

### C. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)

Pada triwulan I-2026, kelompok provinsi di Pulau Jawa masih mendominasi struktur perekonomian Indonesia secara spasial, dengan kontribusi sebesar 57,24 persen. Posisi berikutnya ditempati oleh Pulau Sumatera (22,08 persen), Kalimantan (7,99 persen), Sulawesi (7,12 persen), Bali dan Nusa Tenggara (2,80 persen), serta Maluku dan Papua (2,77 persen).

Ekonomi Indonesia secara spasial, pada triwulan I-2026, menunjukkan pertumbuhan positif pada hampir seluruh provinsi. Kelompok provinsi di Pulau Bali dan Nusa Tenggara mencatat pertumbuhan (y-on-y) tertinggi sebesar 7,93 persen, disusul oleh Sulawesi (6,95 persen), Jawa (5,79 persen), Sumatera (5,13 persen), Maluku dan Papua (4,46 persen), serta Kalimantan yang mencatat pertumbuhan sebesar 4,08 persen.



Gambar 5 Kontribusi dan Pertumbuhan PDRB Menurut Pulau (persen), Triwulan I-2026

**Tabel 1 PDB Atas Dasar Harga Berlaku dan Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha (triliun rupiah)**

Lapangan Usaha	Harga Berlaku			Harga Konstan 2010		
	Triw I-2025	Triw IV-2025	Triw I-2026	Triw I-2025	Triw IV-2025	Triw I-2026
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
A. Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	717,3	710,9	783,6	361,5	346,4	379,5
B. Pertambangan dan Penggalian	509,2	548,9	537,8	231,3	246,6	226,4
C. Industri Pengolahan	1.090,5	1.180,2	1.179,6	667,7	708,4	701,3
D. Pengadaan Listrik dan Gas	58,5	62,0	58,9	34,3	35,8	34,0
E. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	3,7	3,7	3,8	2,7	2,7	2,7
F. Konstruksi	557,3	624,8	607,1	313,9	346,6	331,1
G. Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	749,1	813,8	821,4	428,0	454,3	454,8
H. Transportasi dan Pergudangan	344,8	382,4	378,3	154,7	169,7	167,2
I. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	150,1	165,8	172,7	105,5	114,9	119,4
J. Informasi dan Komunikasi	251,6	269,8	273,6	227,3	240,9	243,6
K. Jasa Keuangan dan Asuransi	240,7	254,0	260,0	134,4	138,8	140,7
L. Real Estat	121,1	139,5	140,0	89,7	92,7	92,9
M,N. Jasa Perusahaan	112,1	121,1	122,0	66,4	69,7	69,6
O. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	190,4	177,0	208,3	111,1	104,6	118,2
P. Jasa Pendidikan	158,2	179,0	170,4	92,8	104,9	97,6
Q. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	69,9	80,5	76,7	45,3	51,5	48,7
R,S,T,U. Jasa Lainnya	119,6	135,6	136,4	70,1	77,3	77,0
<b>Nilai Tambah Bruto Atas Dasar Harga Dasar</b>	<b>5.444,1</b>	<b>5.849,0</b>	<b>5.930,6</b>	<b>3.136,7</b>	<b>3.305,8</b>	<b>3.304,7</b>
<b>Pajak Dikurang Subsidi Atas Produk</b>	<b>221,8</b>	<b>298,2</b>	<b>256,6</b>	<b>127,9</b>	<b>168,7</b>	<b>143,0</b>
<b>Produk Domestik Bruto (PDB)</b>	<b>5.665,9</b>	<b>6.147,2</b>	<b>6.187,2</b>	<b>3.264,6</b>	<b>3.474,5</b>	<b>3.447,7</b>

**Tabel 2 Laju Pertumbuhan dan Sumber Pertumbuhan PDB Menurut Lapangan Usaha (persen)**

Lapangan Usaha	Triw I-2026 terhadap Triw IV-2025 (Q-to-Q) <sup>1</sup>	Triw I-2026 terhadap Triw I-2025 (Y-on-Y) <sup>2</sup>	Sumber Pertumbuhan Triw I-2026 (Y-on-Y) <sup>2</sup>
(1)	(2)	(3)	(4)
A. Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	9,56	4,97	0,55
B. Pertambangan dan Penggalian	-8,20	-2,14	-0,15
C. Industri Pengolahan	-1,01	5,04	1,03
D. Pengadaan Listrik dan Gas	-5,23	-0,99	-0,01
E. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	-0,70	0,42	-0
F. Konstruksi	-4,47	5,49	0,53
G. Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	0,13	6,26	0,82
H. Transportasi dan Pergudangan	-1,49	8,04	0,38
I. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	3,91	13,14	0,42
J. Informasi dan Komunikasi	1,09	7,14	0,50
K. Jasa Keuangan dan Asuransi	1,38	4,68	0,19
L. Real Estat	0,17	3,54	0,10
M,N. Jasa Perusahaan	-0,03	4,91	0,10
O. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	13,04	6,45	0,22
P. Jasa Pendidikan	-6,89	5,18	0,15
Q. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	-5,50	7,62	0,11
R,S,T,U. Jasa Lainnya	-0,33	9,91	0,21
<b>Nilai Tambah Bruto Atas Dasar Harga Dasar</b>	<b>-0,03</b>	<b>5,36</b>	<b>5,15</b>
<b>Pajak Dikurang Subsidi Atas Produk</b>	<b>-15,23</b>	<b>11,80</b>	<b>0,46</b>
<b>Produk Domestik Bruto (PDB)</b>	<b>-0,77</b>	<b>5,61</b>	<b>5,61</b>

Catatan: <sup>1</sup>Q-to-Q : PDB atas dasar harga konstan pada suatu triwulan dibandingkan dengan triwulan sebelumnya  
<sup>2</sup>Y-on-Y : PDB atas dasar harga konstan pada suatu triwulan dibandingkan dengan triwulan yang sama tahun sebelumnya  
-0 : Data sangat kecil/mendekati nol

**Tabel 3 Distribusi PDB Menurut Lapangan Usaha (persen)**

Lapangan Usaha	2025	2025		Triw I-2026
		Triw I	Triw IV	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
A. Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	13,10	12,66	11,56	12,67
B. Pertambangan dan Penggalian	8,75	8,99	8,93	8,69
C. Industri Pengolahan	19,07	19,25	19,20	19,07
D. Pengadaan Listrik dan Gas	1,00	1,03	1,01	0,95
E. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, dan Daur Ulang	0,06	0,06	0,06	0,06
F. Konstruksi	9,83	9,84	10,16	9,81
G. Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	13,17	13,22	13,24	13,28
H. Transportasi dan Pergudangan	6,16	6,09	6,22	6,11
I. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	2,68	2,65	2,70	2,79
J. Informasi dan Komunikasi	4,40	4,44	4,39	4,42
K. Jasa Keuangan dan Asuransi	4,11	4,25	4,13	4,20
L. Real Estat	2,24	2,14	2,27	2,26
M,N. Jasa Perusahaan	1,98	1,98	1,97	1,97
O. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	3,00	3,36	2,88	3,37
P. Jasa Pendidikan	2,80	2,79	2,91	2,76
Q. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	1,26	1,23	1,31	1,24
R,S,T,U. Jasa Lainnya	2,14	2,11	2,21	2,20
<b>Nilai Tambah Bruto Atas Dasar Harga Dasar</b>	<b>95,75</b>	<b>96,09</b>	<b>95,15</b>	<b>95,85</b>
<b>Pajak Dikurang Subsidi Atas Produk</b>	<b>4,25</b>	<b>3,91</b>	<b>4,85</b>	<b>4,15</b>
<b>Produk Domestik Bruto (PDB)</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**Tabel 4 PDB Atas Dasar Harga Berlaku dan Harga Konstan 2010 Menurut Pengeluaran (triliun rupiah)**

Komponen	Harga Berlaku			Harga Konstan 2010		
	Triw I-2025	Triw IV-2025	Triw I-2026	Triw I-2025	Triw IV-2025	Triw I-2026
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1. Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga	3.091,2	3.296,8	3.363,1	1.742,1	1.819,9	1.838,2
2. Pengeluaran Konsumsi LNPRT	78,6	84,8	86,8	45,3	47,5	48,1
3. Pengeluaran Konsumsi Pemerintah	333,9	611,9	415,6	188,2	328,1	229,2
4. Pembentukan Modal Tetap Bruto	1.588,4	1.845,6	1.750,5	979,3	1.122,3	1.037,7
5. Perubahan Inventori	175,0	8,7	216,3	85,2	4,2	104,0
6. Ekspor Barang dan Jasa	1.258,5	1.418,9	1.312,8	775,9	861,7	782,9
7. Dikurangi Impor Barang dan Jasa	1.120,5	1.317,5	1.255,2	621,3	724,8	665,9
Diskrepansi Statistik <sup>1</sup>	260,8	198,0	297,3	69,9	15,6	73,5
<b>Produk Domestik Bruto (PDB)</b>	<b>5.665,9</b>	<b>6.147,2</b>	<b>6.187,2</b>	<b>3.264,6</b>	<b>3.474,5</b>	<b>3.447,7</b>

Catatan: <sup>1</sup>Selisih PDB Lapangan Usaha dan PDB Pengeluaran

**Tabel 5 Laju Pertumbuhan dan Sumber Pertumbuhan PDB Menurut Pengeluaran (persen)**

Komponen	Triw I-2025 terhadap Triw IV-2025 (Q-to-Q) <sup>1</sup>	Triw I-2026 terhadap Triw I-2025 (Y-on-Y) <sup>2</sup>	Sumber Pertumbuhan Triw I-2026 (Y-on-Y) <sup>2</sup>
	(2)	(3)	(4)
(1)	(2)	(3)	(4)
1. Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga	1,01	5,52	2,94
2. Pengeluaran Konsumsi LNPRT	1,37	6,28	0,09
3. Pengeluaran Konsumsi Pemerintah	-30,13	21,81	1,26
4. Pembentukan Modal Tetap Bruto	-7,54	5,96	1,79
5. Perubahan Inventori	-	-	-
6. Ekspor Barang dan Jasa	-9,15	0,90	0,21
7. Dikurangi Impor Barang dan Jasa	-8,12	7,18	1,37
<b>Produk Domestik Bruto (PDB)</b>	<b>-0,77</b>	<b>5,61</b>	<b>5,61</b>

Catatan: <sup>1</sup>Q-to-Q : PDB atas dasar harga konstan pada suatu triwulan dibandingkan dengan triwulan sebelumnya

<sup>2</sup>Y-on-Y : PDB atas dasar harga konstan pada suatu triwulan dibandingkan dengan triwulan yang sama tahun sebelumnya

**Tabel 6 Distribusi PDB Menurut Pengeluaran (persen)**

Komponen	2025	2025		Triw I-2026
		Triw I	Triw IV	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1. Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga	53,88	54,56	53,63	54,36
2. Pengeluaran Konsumsi LNPRT	1,35	1,39	1,38	1,40
3. Pengeluaran Konsumsi Pemerintah	7,53	5,89	9,95	6,72
4. Pembentukan Modal Tetap Bruto	28,77	28,03	30,02	28,29
5. Perubahan Inventori	1,85	3,09	0,14	3,50
6. Ekspor Barang dan Jasa	22,85	22,21	23,08	21,22
7. Dikurangi Impor Barang dan Jasa	20,54	19,78	21,43	20,29
Diskrepansi Statistik <sup>1</sup>	4,31	4,61	3,23	4,80
<b>Produk Domestik Bruto (PDB)</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

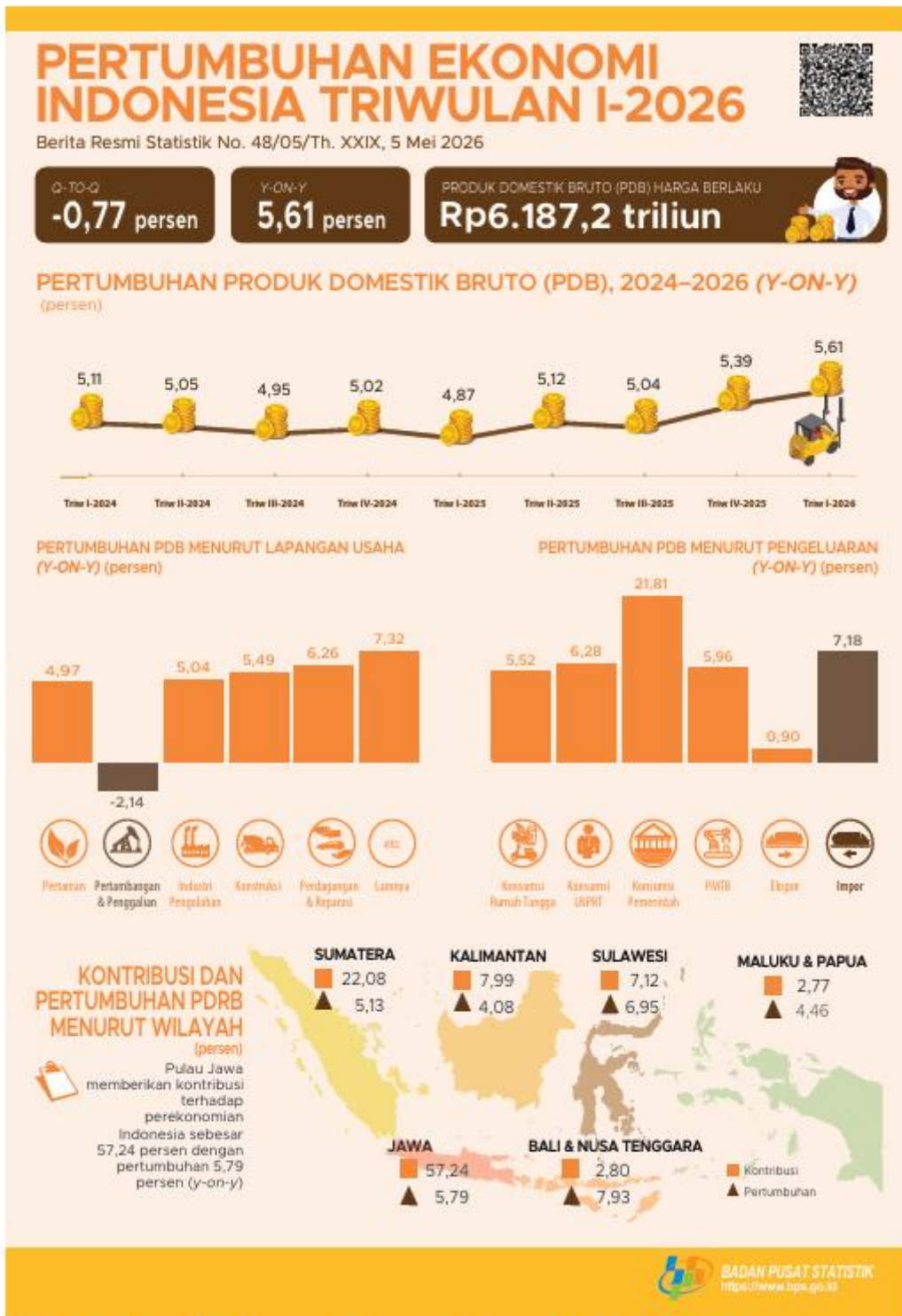
Catatan: <sup>1</sup>Selisih PDB Lapangan Usaha dan PDB Pengeluaran

**Tabel 7 Laju Pertumbuhan dan Sumber Pertumbuhan PDRB Menurut Pulau (persen)**

Pulau	Triw I-2025 terhadap Triw IV-2025 (Q-to-Q) <sup>1</sup>	Triw I-2026 terhadap Triw I-2025 (Y-on-Y) <sup>2</sup>	Sumber Pertumbuhan Triw I-2026 (Y-on-Y) <sup>2</sup>
(1)	(2)	(3)	(4)
1. Sumatera	-0,78	5,13	1,06
2. Jawa	0,87	5,79	3,42
3. Bali dan Nusa Tenggara	-3,65	7,93	0,21
4. Kalimantan	-3,78	4,08	0,33
5. Sulawesi	-5,07	6,95	0,47
6. Maluku dan Papua	0,71	4,46	0,12

Catatan: <sup>1</sup>Q-to-Q : PDRB atas dasar harga konstan pada suatu triwulan dibandingkan dengan triwulan sebelumnya

<sup>2</sup>Y-on-Y : PDRB atas dasar harga konstan pada suatu triwulan dibandingkan dengan triwulan yang sama tahun sebelumnya



Gambar 6 Infografis Pertumbuhan Ekonomi Indonesia, Triwulan I-2026

(Sumber : Bank Indonesia, Survey Harga Properti Residensial Triwulan I 2026)

### 2.3. SOSIAL EKONOMI PROVINSI DKI JAKARTA

Provinsi DKI Jakarta sebagai pusat pemerintahan dan kegiatan ekonomi nasional terus menunjukkan dinamika pembangunan yang signifikan sepanjang tahun 2025. Dengan jumlah penduduk lebih dari 10 juta jiwa dan tingkat kepadatan tertinggi di Indonesia, Jakarta menghadapi tantangan urbanisasi, ketimpangan spasial, tekanan infrastruktur, serta kebutuhan peningkatan kualitas hidup masyarakat. Dari sisi ekonomi, perekonomian DKI Jakarta tumbuh sebesar 5,21 persen sepanjang tahun 2025. Struktur perekonomian DKI Jakarta tetap didominasi oleh sektor tersier, terutama perdagangan, jasa keuangan, informasi dan komunikasi, serta jasa perusahaan. Pertumbuhan ekonomi tahun 2025 menunjukkan pemulihan dan stabilisasi yang didukung oleh aktivitas konsumsi rumah tangga dan investasi. Kontribusi DKI Jakarta terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional tetap menjadi yang terbesar di antara seluruh provinsi, mencapai 16,61 persen pada tahun 2025. Indikator ketenagakerjaan memperlihatkan dinamika pasar kerja perkotaan dengan tingkat partisipasi angkatan kerja yang tinggi serta karakteristik dominasi sektor formal dan informal modern. Tantangan pengangguran terdidik dan mismatch keterampilan tetap menjadi isu strategis. Dari perspektif sosial, angka kemiskinan dan ketimpangan pendapatan menunjukkan tren yang memerlukan perhatian kebijakan berkelanjutan, terutama dalam konteks disparitas antarwilayah administrasi di DKI Jakarta. Indeks pembangunan manusia (IPM) DKI Jakarta tahun 2025 yang mencapai 85,05 berada pada kategori sangat tinggi, mencerminkan capaian pada dimensi kesehatan, pendidikan, dan standar hidup layak. Tekanan inflasi dan dinamika harga komoditas strategis tetap menjadi faktor penting dalam menjaga stabilitas daya beli masyarakat. Di sisi lain, pembangunan infrastruktur transportasi, layanan kesehatan, dan pendidikan terus menjadi fokus dalam meningkatkan kualitas layanan publik. Publikasi Provinsi DKI Jakarta Dalam Angka 2026 menyajikan data komprehensif lintas sektor yang bersumber dari sensus, survei BPS, serta data administrasi instansi terkait. Publikasi ini diharapkan menjadi referensi utama dalam perumusan kebijakan berbasis data, evaluasi pembangunan daerah, serta penguatan tata kelola pembangunan perkotaan yang berkelanjutan.

#### a. Geografi dan Iklim

Secara astronomis Provinsi DKI Jakarta terletak antara 612' Lintang Selatan dan 10648' Bujur Timur. Kota Jakarta merupakan dataran rendah dengan ketinggian rata-rata +7 meter di atas permukaan laut. Luas wilayah Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri Nomor 100.1.1 6117 Tahun 2022 tanggal 9 November 2022, adalah seluas 660,982 km. Wilayah DKI memiliki 113 buah pulau yang tersebar di Kepulauan Seribu dan 1 pulau di Jakarta Utara, dan sekitar 17 buah sungai/saluran/

kanal yang digunakan sebagai sumber air minum, usaha perikanan dan usaha perkotaan. Berdasarkan posisi geografisnya, Provinsi DKI Jakarta memiliki batas-batas: di sebelah utara membentang pantai dari Barat sampai ke Timur sepanjang  $\pm 35$  km yang menjadi tempat bermuaranya 9 buah sungai dan 2 buah kanal, yang berbatasan dengan Laut Jawa, sementara di sebelah selatan dan timur berbatasan dengan wilayah Provinsi Jawa Barat, sebelah barat dengan Provinsi Banten.

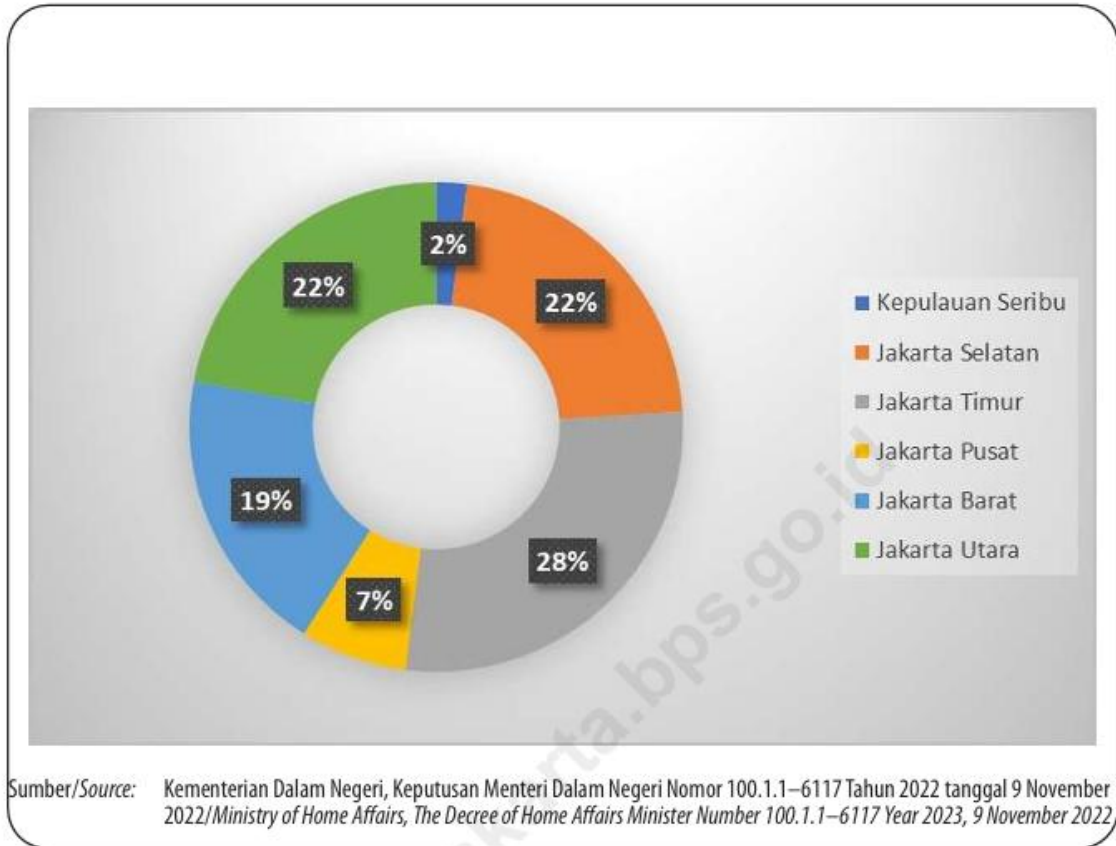
DKI Jakarta merupakan provinsi yang menjadi provinsi Ibukota Negara Indonesia. Menurut Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 100.1.1-6117 Tahun 2022 tanggal 9 November 2022 luas wilayah DKI Jakarta adalah 660,982 km<sup>2</sup>. DKI Jakarta memiliki 113 pulau yang terletak di Kabupaten Kepulauan Seribu dan Kota Jakarta Utara berturut-turut sebanyak 112 pulau dan 1 pulau. Wilayah DKI Jakarta terbagi menjadi 1 Kabupaten dan 5 Kota dengan wilayah terluas adalah Kota Jakarta Timur (28,7%) sedangkan wilayah terkecil adalah Kabupaten Kepulauan Seribu (1,62%). DKI Jakarta merupakan wilayah dengan jumlah situ/rawa yang relatif banyak yang tersebar di Jakarta Selatan, Jakarta Timur, Jakarta Barat dan Jakarta Pusat. Sungai atau kanal yang melewati wilayah DKI Jakarta sebanyak 17 sungai.

Menurut Stasiun Pengamatan Badan Meteorologi Klimatologi dan Geofisika DKI Jakarta, suhu udara di DKI Jakarta tahun 2023 berkisar antara 21,20°C sampai 4

DESCRIPTION 1.1. Geography condition DKI Jakarta is a province that becomes the capital province of the State of Indonesia. According to the Decree of the Minister of Interior Number 100.1.1-6117 of 2022 dated November 9, 2022, the area of DKI Jakarta is 660,982 km<sup>2</sup>. DKI Jakarta has 113 islands located in Kepulauan Seribu Regency and Jakarta Utara Municipality successively with 112 islands and 1 island. The area of DKI Jakarta is divided into 1 Regency and 5 Municipality with the largest area being Jakarta Timur (28.7%) while the smallest area is Kepulauan Seribu(1.62%). DKI Jakarta is a region with a relatively large number of lake/ swamp spread over Jakarta Selatan, Jakarta Timur, Jakarta Barat and Jakarta Pusat. There are 17 rivers or canals that pass through the territory of DKI Jakarta.

1.2. Climate condition According to the Meteorology, Climatology and Geophysics Agency Station DKI Jakarta Province, the temperatures of DKI Jakarta in 2023 between 21.20°C to <https://jakarta.bps.go.id>

Provinsi DKI Jakarta Dalam Angka 2026 Geography and Climate dengan 37,20°C. Kelembaban udara bervariasi, dari 31,00 persen sampai dengan 100,00 persen. Di Stasiun Meteorologi Kemayoran curah hujan tertinggi tercatat yaitu sebesar 1.580,70 mm/tahun dan hari hujan terbanyak sebanyak 125 hari.



**Gambar**  
**Figures** 1.1

**Luas Daerah menurut Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta (%), 2025**  
**Area of Regency/Municipality in DKI Jakarta Province (%), 2025**

## PETA WILAYAH DKI JAKARTA



**Gambar** 1.2  
**Figures**

**Peta Wilayah Provinsi DKI Jakarta**  
**Map of DKI Jakarta Province**

**1.1 KEADAAN GEOGRAFI  
 GEOGRAPHY CONDITION**

**Tabel 1.1.1 Luas Daerah dan Jumlah Pulau Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta, 2025**  
**Total Area and Number of Islands by Regency/Municipality in DKI Jakarta Province, 2025**

Kabupaten/Kota <i>Regency/Municipality</i>	Ibukota Kabupaten/Kota <i>Capital of Regency/ Municipality</i>	Luas <i>Total Area</i> (km <sup>2</sup> /sq. km)	Persentase terhadap Luas Provinsi <i>Percentage to Province's Area</i>
(1)	(2)	(3)	(4)
Kepulauan Seribu	Pulau Pramuka	10,72	1,62
Jakarta Selatan	Kebayoran Baru	144,94	21,93
Jakarta Timur	Cakung	185,54	28,07
Jakarta Pusat	Menteng	47,57	7,20
Jakarta Barat	Kembangan	125,00	18,91
Jakarta Utara	Koja	147,21	22,27
<b>DKI Jakarta</b>	<b>Kota Jakarta Pusat</b>	<b>660,98</b>	<b>100,00</b>

## 2. PRESENTASI OBJEK PENILAIAN LOKASI 1

### Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng)

Atas Nama Debitur :

**PT LANCARTAMA SEJATI, TBK**

Yang terletak di:

Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52

Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru

Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

(Titik Koordinat : -6.242111, 106.802250)

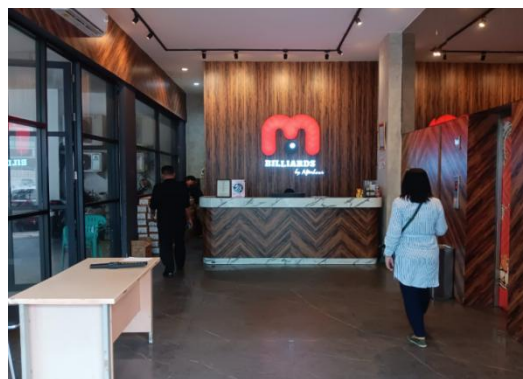
#### FOTO – FOTO OBJEK PENILAIAN



**TAMPAK JALAN SULTAN HASANUDIN DEPAN  
ASET**



**TAMPAK DEPAN ASET**



**TAMPAK DALAM ASET LANTAI 1**



**TAMPAK DALAM ASET LANTAI 2**

### 3.1. TINJAUAN PROPERTI SEBAGAI OBJEK PENILAIAN

Objek penilaian merupakan Real Properti berupa Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng) yang terletak di Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Tapak Objek penilaian berada di Sisi Sebelah Barat dari Jalan Raya Sultan Hasanudin dengan lebar jalan kurang lebih  $\pm 30$  meter, dibatasi median, dilengkapi dengan saluran air tertutup dengan Perkerasan Aspal dalam kondisi yang baik. Jalan dimuka objek dilewati oleh kendaraan umum dan berada dalam radius:

- Kurang lebih 200 meter di sebelah Barat Daya dari Kantor Pusat PLN (Persero);
- Kurang lebih 250 meter di sebelah Barat Laut dari Pasaraya Blok M;
- Kurang lebih 300 meter di sebelah Timur Laut dari Mall Blok M Square;
- Kurang lebih 550 meter di sebelah Tenggara dari Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN);

Lokasi Objek Penilaian (-6.242111, 106.802250)



### 2.2. ANALISIS LINGKUNGAN SEKITAR

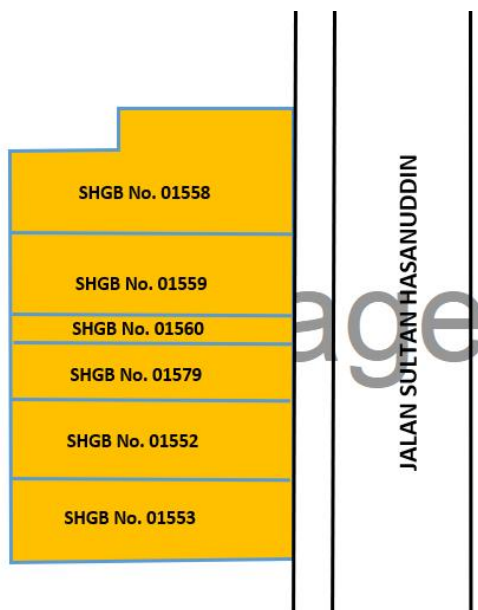
Kondisi Lingkungan sekitar objek penilaian secara umum berupa Kawasan Perdagangan dan Jasa Skala Kota, dan sudah berdiri bangunan-bangunan komersial dan Fasilitas umum seperti pusat perbelanjaan, sekolah, rumah sakit dan layanan publik lainnya. Penduduk sekitarnya terdiri dari golongan masyarakat berpendapatan menengah keatas.

Di sekitar lokasi objek yang dinilai, air minum didapat dari PDAM dan aliran listrik diperoleh dari PLN.

Bangunan-bangunan penting yang terletak dekat properti ini dan dapat dijadikan petunjuk antara lain:

- Terminal Blok M Jakarta
- Pasaraya Blok M Jakarta
- Mall Blok M Square Jakarta
- Kantor Pusat PLN Persero

### 2.3. DESKRIPSI TAPAK TANAH OBJEK PENILAIAN



Objek penilaian terdiri dari 6 (enam) bidang tanah bersambungan seluas 321 m<sup>2</sup>, dengan karakteristik fisik yang berbentuk beraturan. Lebar Tapak yang berbatasan dengan Jalan Lingkungan Ruko kurang lebih 25 meter dan panjang maksimum kurang lebih 12,84 meter.

Permukaan tapak memiliki topografi umumnya datar dengan elevasi di depan hampir sama dengan permukaan jalan di depannya.

Saat ini kondisi tapak adalah tanah matang dan sudah berdiri bangunan Ruko di atasnya.

Batas-batas tapak Ruko sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Ruko
- Sebelah Timur : Jalan Sultan Hasanudin
- Sebelah Selatan : Ruko/Restoran Cepat Saji
- Sebelah Barat : Ruko

Kami tidak melakukan pemeriksaan atas bukti kepemilikan atas tanah-tanah yang dinilai. Kami asumsikan bahwa bukti kepemilikan tanah adalah benar dan bebas dari masalah.

(Data yang kami terima berupa salinan/hasil scan, kami tidak memverifikasi keabsahannya).

Catatan :

- Buku laporan penilaian ini akan dilakukan revisi di kemudian hari apabila ditemukan perubahan atau kekeliruan dari regulasi pemerintah, data dan informasi yang kami dapatkan terkait luas tanah yang dinilai.
- Kami merekomendasikan kepada PT Lancartama Sejati Tbk selaku pemberi tugas dan pengguna laporan untuk menunjuk konsultan legal guna meneliti dan melakukan klarifikasi dan verifikasi mengenai keabsahan legalitas dokumen kepemilikan tanah, agar tidak menjadi permasalahan hukum di kemudian hari dan nilai yang kami sampaikan adalah diasumsikan bahwa dokumen legalitas adalah sah, bebas dari sengketa dan dapat ditransaksi jual belikan.
- Kami tidak mengidentifikasi secara detail batas bidang tanah tersebut di atas, dan kami mengingatkan bahwa kami tidak melakukan pengukuran luas dari tanah dimaksud namun demikian berdasarkan pengamatan batas fisik di lapangan dan membandingkan dengan gambar situasi/surat ukur yang terdapat dalam salinan surat Sertipikat tanah sudah sesuai, kami beranggapan bahwa besaran luas yang digunakan dalam penilaian ini sesuai dengan besaran luas yang dinyatakan dalam salinan surat Sertipikat tanah properti dimaksud.
- Kami lampirkan gambar situasi tanah dan bangunan, foto-foto properti, serta peta lokasi yang menunjukkan letak properti ini.

#### 2.4. DOKUMEN KEPEMILIKAN

Berdasarkan salinan surat tanah yang diberikan, objek penilaian teridentifikasi memiliki dokumen kepemilikan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan dengan rincian sebagai berikut :

No.	Dokumen Kepemilikan	Tanggal Terbit/Kantor Pertanahan	Tanggal Berakhirnya Hak	Nomor dan Tanggal Surat Ukur /GS	Pemegang Hak	Luas (m <sup>2</sup> )
1	SHGB No. 01552	25-10-2017/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	21-09-2029	No. 00232/Melawai/2017, Tanggal 20-10-2017	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI	59
2	SHGB No.01553	25-10-2017/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	21-09-2029	No. 00233/Melawai/2017, Tanggal 20-10-2017	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI	59

No.	Dokumen Kepemilikan	Tanggal Terbit/Kantor Pertanahan	Tanggal Berakhirnya Hak	Nomor dan Tanggal Surat Ukur /GS	Pemegang Hak	Luas (m <sup>2</sup> )
3	SHGB No.01558	18-01-2018/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	29-10-2040	No. 00239/Melawai/2017, Tanggal 15-12-2017	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI Tbk	81
4	SHGB No.01559	18-01-2018/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	29-10-2040	No. 00240/Melawai/2017, Tanggal 15-12-2017	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI Tbk	61
5	SHGB No.01560	18-01-2018/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	29-10-2040	No. 00241/Melawai/2017, Tanggal 15-12-2017	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI Tbk	21
6	SHGB No.01579	20-06-2019/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	21-09-2029	No. 00268/Melawai/2019, Tanggal 09-05-2019	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI	40
<b>TOTAL LUAS TANAH</b>						<b>321</b>

Hak Kepemilikan atas objek penilaian berupa Hak Kepemilikan Tunggal.

## 2.5. PERENCANAAN TATA KOTA



Berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang kami akses melalui <https://jakartasatu.jakarta.go.id/> Objek Penilaian berada di kawasan yang saat ini memiliki peruntukan sebagai Kawasan Perdagangan dan Jasa Skala Kota.

## 2.6. IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)

Bangunan ini dilengkapi dengan Surat IMB No. 165/C.37b/31.74.07.1001.01.009. C.1.a.b.g/2/-1.785.51/2020 tanggal 21 April 2020 dikeluarkan oleh Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta.

## 2.7. DESKRIPSI BANGUNAN OBJEK PENILAIAN

Berdasarkan inspeksi langsung yang kami laksanakan pada tanggal 14 April 2026, terdapat bangunan yang dapat kami identifikasi untuk dinilai (spesifikasi dan jenis bangunan terlampir).

### 1. Bangunan Ruko

Bangunan ini adalah bangunan permanen dengan spesifikasi sebagai berikut:

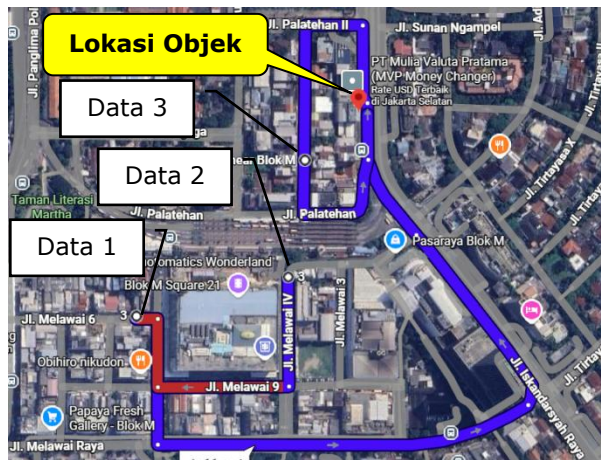
Elemen Bangunan	Spesifikasi Material Objek yang Dinilai
Pondasi	Tapak Beton
Struktur	Struktur Beton Bertulang
Rangka Atap	Dak Beton
Penutup Atap	Dak Beton
Plafond	Gypsum
Dinding	Bata Merah
Pelapis Dinding	Dilapisi Cat (Diplester & Diaci)
Pintu	Pintu Kaca Rk Aluminium, Kayu Panil, Folding Gate
Jendela	Jendela Kaca Rk Aluminium
Lantai	Keramik
Utilitas	Meja Dapur, Sink, Sanitair Amstad, Plumbing, Elektrikal
Jumlah Lantai	7 Lantai
Total Luas Bangunan	±2.022 m <sup>2</sup>
Kondisi	Cukup

## 2.8. TINJAUAN PASAR

Properti yang dinilai diidentifikasi sebagai Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng) dengan perkembangan properti di sekitar lokasi yang dinilai menunjukkan perkembangan yang relatif stabil, karena properti tersebut berada di daerah yang diperuntukkan sebagai daerah Kawasan Perdagangan dan Jasa Skala Kota.

Fasilitas lingkungan seperti jalan, pusat perbelanjaan, pusat kuliner serta rumah sakit tersedia di lingkungan tersebut dan memadai sedangkan fasilitas umum yang disediakan oleh pemerintah yang berupa aliran listrik sudah tersedia.

Pasokan properti (*supply*) di sekitar lokasi normal. Properti ini mempunyai bentuk tanah beraturan, mempunyai Sertipikat dan topografinya pada umumnya datar, sehingga menurut analisa kami properti yang dinilai mempunyai daya serap yang cukup di pasaran dengan waktu pemasaran 6-12 bulan (*Cukup Marketable*), sedangkan untuk harga jual properti di sekitar objek, dimana letak properti yang dinilai berada pada saat ini berkisar antara Rp15.000.000,- s/d Rp 20.000.000,- per meter persegi tergantung pada luas, bentuk tanah, posisi, dll.



No	Lokasi	Luas Tanah (m2)	Luas Bangunan (m2)	Dokumen Kepemilikan	Harga Penawaran (Rp)	Indikasi Harga Penawaran (Rp/m2)
1	Jalan Melawai VI	202	1.032	SHGB	17.500.000.000	16.600.000
2	Jalan Melawai V	80	300	SHGB	6.000.000.000	17.000.000
3	Jalan Fatehan 1	136	750	SHGB	11.500.000.000	15.000.000

### **3. ANALISIS DATA DAN KESIMPULAN**

#### **3.1. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK**

Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik merupakan 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 (KPUP 10.1-SPI Edisi VII-2018).

##### **Tanah dengan Kondisi Properti Terbangun saat ini (*As Improved*)**

###### ***Penggunaan secara Fisik***

Berdasarkan kondisi fisik dengan total luas tanah 321 meter persegi dan total luas bangunan ± 2.022 meter persegi maka penggunaan saat ini sebagai Ruko sudah memenuhi penggunaan yang memungkinkan secara fisik.

###### ***Penggunaan secara Legalitas***

Berdasarkan legalitas dan peruntukan Kawasan Perdagangan dan Jasa Skala Kota, maka penggunaan saat ini sebagai Ruko sudah sesuai.

###### ***Berdasarkan analisis Finansial***

Berdasarkan analisis finansial penggunaan saat ini sebagai Ruko sudah memungkinkan penggunaan yang layak secara finansial.

Berdasarkan analisis fisik, legalitas dan finansial, maka penggunaan saat ini sebagai Ruko sudah mencerminkan penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Untuk penilaian ini kami tidak melakukan analisa penggunaan tertinggi dan terbaik secara mendetail dan terperinci. Kajian HBU yang mendalam merupakan suatu penugasan terpisah dari pekerjaan penilaian (KPUP 10.7-SPI Edisi VII-2018).

#### **3.2. PENDEKATAN DAN METODE PENILAIAN**

Dalam melakukan suatu pekerjaan penilaian properti, lazimnya terdapat 3 (tiga) pendekatan penilaian yang dijelaskan dan didefinisikan dalam Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP butir 14.0 SPI Edisi VII 2018), merupakan pendekatan utama yang digunakan didalam proses penilaian, sebagai berikut :

##### **a) Pendekatan Pasar (*Market Approach*)**

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia.

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang

terdaftar (*listed*) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan dan yang dinilai. (KPUP-Poin 15.0 Butir 15.1,15.2 - SPI-Edisi VII-2018).

**b) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)**

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

Pendekatan Pendapatan dapat diterapkan untuk liabilitas, dengan mempertimbangkan arus kas yang diperlukan untuk memenuhi liabilitas sampai lunas. (KPUP-Poin 16.0 Butir 16.1,16.2,16.3- SPI-Edisi VII-2018).

**c) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)**

Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, dimana pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih daripada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara, pada suatu pembelian atau konstruksi.

Dengan metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost/ DRC*); Metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat aset yang serupa dengan utilitas yang setara.

Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli di pasar untuk aset yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk aset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, resiko atau faktor lainnya. Umumnya aset yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan aset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini, diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan aset alternatif, tergantung

pada Dasar Nilai yang diperlukan. Dalam penilaian bisnis, Pendekatan Biaya dikenal dengan Pendekatan Aset. (KPUP-Poin 17.0 - SPI-Edisi VII-2018).

Pendekatan Penilaian yang diterapkan dalam laporan penilaian ini adalah **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)** dengan **Metode Perbandingan Data Pasar**.

### **3.3. IMPLEMENTASI**

Untuk memahami konteks penilaian, laporan penilaian harus didasarkan kepada pendekatan yang digunakan dengan memuat deskripsi informasi dan data yang digunakan dan alasan yang mendukung analisis, opini dan kesimpulan, yang mengacu pada KEPI & SPI Edisi VII 2018, dalam penilaian ini, menurut kami Pendekatan yang digunakan dan paling sesuai dengan objek penilaian adalah menggunakan **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)**. Guna mengaplikasikan pendekatan ini kami menggunakan **Metode Perbandingan Data Pasar** yaitu menggunakan informasi dari transaksi yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai (SPI 106-3.7 Edisi VII-2018). Alasan menggunakan **Pendekatan Pasar** dikarenakan **terdapat data pembanding yang setara dan sejenis dengan properti dimaksud untuk Ruko**.

Penerapan **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)** dengan **Metode Perbandingan Data Pasar** dalam penilaian ini kami menggunakan **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)** untuk menilai bangunan ruko Adapun alasan penggunaan pendekatan ini dikarenakan **terdapat data pembanding yang setara dan sejenis dengan properti dimaksud untuk Ruko**.

Dengan mempertimbangkan **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)** yang digunakan dalam penugasan ini maka metode penilaian yang diterapkan adalah **Metode Perbandingan Data Pasar** yang dikenal juga dengan ***Direct Comparison Method***, yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai.

Dalam penilaian ini, metode penilaian yang dipakai untuk menilai properti adalah metode perbandingan data pasar yaitu dengan membandingkan properti yang menjadi objek penilaian dengan data-data transaksi dan atau penawaran yang sebanding lalu melakukan penyesuaian terhadap data-data pembanding yang diperoleh.

### **Pendekatan Pasar (Market Approach)**

Konsep dasar dari pendekatan pasar adalah pada prinsip *supply and demand*, yaitu keseimbangan antara penawaran dan permintaan serta prinsip *substitusi*, yaitu adanya kecenderungan minat yang tinggi pada properti sejenis yang ditawarkan lebih murah dibandingkan properti yang lebih mahal.

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

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

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

Pemilihan pendekatan penilaian sangat ditentukan oleh ada atau tidaknya data pembanding. Jika data pembanding dapat diperoleh dan data ini bersifat setara (*apple to apple*) maka Pendekatan Perbandingan Pasar dapat digunakan. Jika data ini tidak tersedia maka pendekatan lainnya dapat digunakan.

### 3.4. PENILAIAN RUKO

Penilaian Ruko digunakan Pendekatan Pasar Metode Perbandingan data Pasar. Indikasi Nilai Pasar Ruko diperoleh dengan cara membandingkan beberapa data jual beli dan atau penawaran dari ruko yang terletak disekitar objek yang dinilai, yang akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan. Ini dilakukan dengan mengadakan penyesuaian perbedaan-perbedaan yang ada antara yang dinilai dengan data jual beli dan penawaran yang ada.

#### Spesifikasi Ruko

##### 1. Bangunan Ruko

Bangunan ini adalah bangunan permanen dengan spesifikasi sebagai berikut:

Elemen Bangunan	Spesifikasi Material Objek yang Dinilai
Pondasi	Tapak Beton
Struktur	Struktur Beton Bertulang
Rangka Atap	Dak Beton
Penutup Atap	Dak Beton
Plafond	Gypsum
Dinding	Bata Merah
Pelapis Dinding	Dilapisi Cat (Diplester & Diaci)
Pintu	Pintu Kaca Rk Aluminium, Kayu Panil, Folding Gate
Jendela	Jendela Kaca Rk Aluminium
Lantai	Keramik
Utilitas	Meja Dapur, Sink, Sanitair Amstad, Plumbing, Elektrikal
Jumlah Lantai	7 Lantai
Total Luas Bangunan	±2.022 m <sup>2</sup>
Kondisi	Cukup

Berdasarkan hasil inspeksi dilapangan, diperoleh 3 data pembanding yang dapat divalidasi serta paling sesuai untuk dipergunakan/diaplikasikan dalam penilaian ini. Adapun ke tiga data pembanding tersebut adalah sebagai berikut :

#### **Data 1**

Jenis Properti	: Ruko
Lokasi/Alamat	: Ruko Jalan Melawai VI, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan
Luas Tanah	: 202 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: 1.032 m <sup>2</sup>
Harga Penawaran	: Rp17.500.000.000,-
Legalitas	: Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

**Data 2**

Jenis Properti	: Ruko
Lokasi/Alamat	: Ruko Jalan Melawai V, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan
Luas Tanah	: 80 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: 300 m <sup>2</sup>
Harga Penawaran	: Rp6.000.000.000,-
Legalitas	: Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

**Data 3**

Jenis Properti	: Ruko
Lokasi/Alamat	: Ruko Jalan Fatehan 1, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan
Luas Tanah	: 136 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: 750 m <sup>2</sup>
Harga Penawaran	: Rp11.500.000.000,-
Legalitas	: Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Dari data tersebut diatas kami melakukan beberapa penyesuaian terhadap faktor-faktor seperti penawaran, legalitas, lokasi, posisi, dan lain-lain antara data pembanding dengan objek penilaian.

Berdasarkan ketiga data banding tersebut maka didapat Nilai Pasar Ruko dengan Luas tanah 321 m<sup>2</sup> dan luas bangunan ±2.022 m<sup>2</sup> pada tanggal penilaian yaitu tanggal 31 Maret 2026 sebesar :

**Rp38.211.500.000,-**  
**(Tiga Puluh Delapan Miliar Dua Ratus Sebelas Juta**  
**Lima Ratus Ribu Rupiah)**

#### 4. KESIMPULAN LOKASI 1

Dengan menggunakan cara-cara penilaian yang lazim, serta memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan Penilaian dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, maka kami berkesimpulan bahwa Nilai Pasar dari keseluruhan objek penilaian tersebut diatas pada Tanggal Penilaian yakni tanggal 31 Maret 2026 adalah sebagai berikut :

**Nilai Pasar :**

**Rp38.211.500.000,-**  
**(Tiga Puluh Delapan Miliar Dua Ratus Sebelas Juta**  
**Lima Ratus Ribu Rupiah)**

Dengan rincian Nilai Pasar objek penilaian berdasarkan fisik sebagai berikut :

No.	Objek Penilaian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp)
1	<b>LOKASI 1 :</b> Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta		
	- Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng)	321 m <sup>2</sup> ±2.022 m <sup>2</sup>	38.211.547.500,-
<b>Total Lokasi 1</b>			<b>38.211.547.500,-</b>
<b>Pembulatan</b>			<b>38.211.500.000,-</b>

## 5. PRESENTASI OBJEK PENILAIAN LOKASI 2

### Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng)

Atas Nama Debitur :

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

Yang terletak di:

Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B

Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru

Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

(Titik Koordinat : -6.239083, 106.786111)

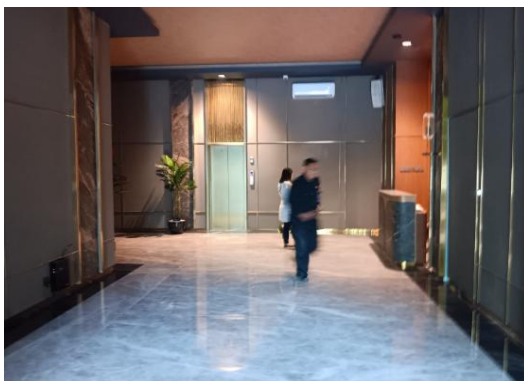
#### FOTO – FOTO OBJEK PENILAIAN



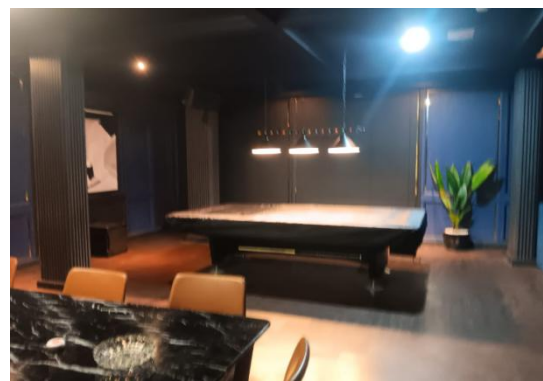
**TAMPAK JALAN PAKUBUWONO VI DEPAN  
ASET**



**TAMPAK DEPAN ASET**



**TAMPAK DALAM ASET LANTAI 1**



**TAMPAK DALAM ASET LANTAI 2**

### 5.1. TINJAUAN PROPERTI SEBAGAI OBJEK PENILAIAN

Objek penilaian merupakan Real Properti berupa Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng) yang terletak di Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Tapak Objek penilaian berada di Sisi Sebelah Barat dari Jalan Pakubuwono VI dengan lebar jalan kurang lebih  $\pm 8$  meter, dibatasi median, dilengkapi dengan saluran air tertutup dan terbuka dengan Perkerasan Aspal dalam kondisi yang baik. Jalan dimuka objek dilewati oleh kendaraan umum dan berada dalam radius:

- Kurang lebih 75 meter di sebelah Selatan dari Apartemen The Pakubuwono Signature;
- Kurang lebih 330 meter di sebelah Timur dari Jalan Sultan Iskandar Muda;
- Kurang lebih 100 meter di sebelah Utara dari Veranda Hotel Pakubuwono;
- Kurang lebih 150 meter di sebelah Barat dari Taman Kerinci;

Lokasi Objek Penilaian (-6.239083, 106.786111)



## 5.2. ANALISIS LINGKUNGAN SEKITAR

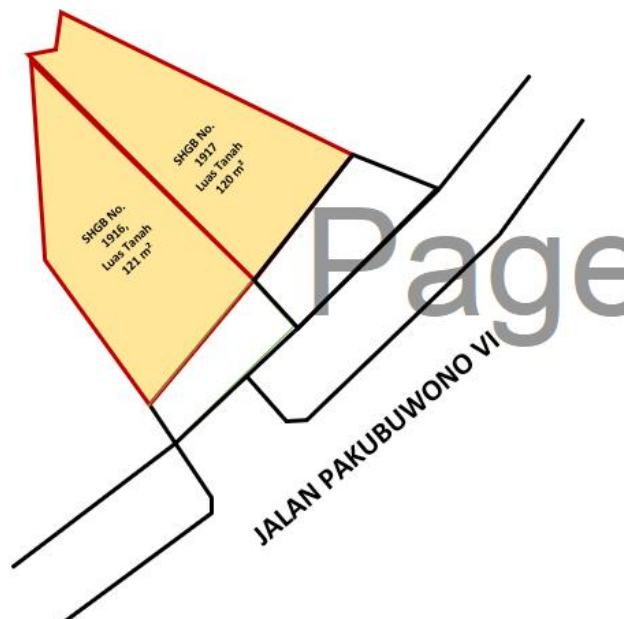
Kondisi Lingkungan sekitar objek penilaian secara umum berupa Kawasan Perdagangan dan Jasa Skala Kota, dan sudah berdiri bangunan-bangunan komersial dan Fasilitas umum seperti pusat perbelanjaan, sekolah, rumah sakit dan layanan publik lainnya. Penduduk sekitarnya terdiri dari golongan masyarakat berpendapatan menengah keatas.

Di sekitar lokasi objek yang dinilai, air minum didapat dari PDAM dan aliran listrik diperoleh dari PLN.

Bangunan-bangunan penting yang terletak dekat properti ini dan dapat dijadikan petunjuk antara lain:

- Apartemen Pakubuwono Signature
- Apartemen The Pakubuwono Residence
- Veranda Hotel Pakubuwono
- Stasiun Kebayoran

## 5.3. DESKRIPSI TAPAK TANAH OBJEK PENILAIAN



Objek penilaian terdiri dari 2 (dua) bidang tanah bersambungan dengan total luas 241 m<sup>2</sup>, dengan karakteristik fisik yang berbentuk tidak beraturan. Lebar Tapak yang berbatasan dengan Jalan Lingkungan Ruko kurang lebih 20 meter dan panjang maksimum kurang lebih 12,05 meter.

Permukaan tapak memiliki topografi umumnya datar dengan elevasi di depan hampir sama dengan permukaan jalan di depannya.

Saat ini kondisi tapak adalah tanah matang dan sudah berdiri bangunan Ruko di atasnya.

Batas-batas tapak Ruko sebagai berikut:

- Sebelah Timur Laut : Tanah Kosong
- Sebelah Tenggara : Jalan Pakubuwono VI
- Sebelah Barat Daya : Ruko
- Sebelah Barat Laut : Tanah Kosong

Kami tidak melakukan pemeriksaan atas bukti pemilikan atas tanah-tanah yang dinilai. Kami asumsikan bahwa bukti kepemilikan tanah adalah benar dan bebas dari masalah.

(Data yang kami terima berupa salinan/hasil scan, kami tidak memverifikasi keabsahannya).

Catatan :

- Buku laporan penilaian ini akan dilakukan revisi di kemudian hari apabila ditemukan perubahan atau kekeliruan dari regulasi pemerintah, data dan informasi yang kami dapatkan terkait luas tanah yang dinilai.
- Kami merekomendasikan kepada PT Lancartama Sejati Tbk selaku pemberi tugas dan pengguna laporan untuk menunjuk konsultan legal guna meneliti dan melakukan klarifikasi dan verifikasi mengenai keabsahan legalitas dokumen kepemilikan tanah, agar tidak menjadi permasalahan hukum di kemudian hari dan nilai yang kami sampaikan adalah diasumsikan bahwa dokumen legalitas adalah sah, bebas dari sengketa dan dapat ditransaksi jual belikan.
- Kami tidak mengidentifikasi secara detail batas bidang tanah tersebut di atas, dan kami mengingatkan bahwa kami tidak melakukan pengukuran luas dari tanah dimaksud namun demikian berdasarkan pengamatan batas fisik di lapangan dan membandingkan dengan gambar situasi/surat ukur yang terdapat dalam salinan surat Sertipikat tanah sudah sesuai, kami beranggapan bahwa besaran luas yang digunakan dalam penilaian ini sesuai dengan besaran luas yang dinyatakan dalam salinan surat Sertipikat tanah properti dimaksud.
- Kami lampirkan gambar situasi tanah dan bangunan, foto-foto properti, serta peta lokasi yang menunjukkan letak properti ini.

#### 5.4. DOKUMEN KEPEMILIKAN

Berdasarkan salinan surat tanah yang diberikan, objek penilaian teridentifikasi memiliki dokumen kepemilikan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan dengan rincian sebagai berikut :

No.	Dokumen Kepemilikan	Tanggal Terbit/Kantor Pertanahan	Tanggal Berakhirnya Hak	Nomor dan Tanggal Surat Ukur /GS	Pemegang Hak	Luas (m <sup>2</sup> )
1	SHGB No. 1916	18-07-2014/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	05-10-2050	No. 00033/Gunung/2014, Tanggal 15-07-2014	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI Tbk	121
2	SHGB No. 1917	18-07-2014/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	05-10-2050	No. 00034/Gunung/2014, Tanggal 15-07-2014	Perseroan Terbatas PT. LANCARTAMA SEJATI Tbk	120
<b>TOTAL LUAS TANAH</b>						<b>241</b>

Hak Kepemilikan atas objek penilaian berupa Hak Kepemilikan Tunggal.

#### 5.5. PERENCANAAN TATA KOTA



Berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang kami akses melalui <https://jakartasatu.jakarta.go.id/> Objek Penilaian berada di kawasan yang saat ini memiliki peruntukan sebagai Kawasan Perdagangan dan Jasa Skala Kota.

#### 5.6. IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)

Bangunan ini dilengkapi dengan Surat IMB No. 2321/IMB/2014 tanggal 28 Februari 2014 dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta.

## 5.7. DESKRIPSI BANGUNAN OBJEK PENILAIAN

Berdasarkan inspeksi langsung yang kami laksanakan pada tanggal 14 April 2026, terdapat bangunan yang dapat kami identifikasi untuk dinilai (spesifikasi dan jenis bangunan terlampir).

### 1. Bangunan Ruko

Bangunan ini adalah bangunan permanen dengan spesifikasi sebagai berikut:

Elemen Bangunan	Spesifikasi Material Objek yang Dinilai
Pondasi	Tapak Beton
Struktur	Struktur Beton Bertulang
Rangka Atap	Dak Beton
Penutup Atap	Dak Beton
Plafond	Gypsum
Dinding	Bata Merah
Pelapis Dinding	Dilapisi Cat (Diplester & Diaci)
Pintu	Pintu Kaca Rk Aluminium, Kayu Panil
Jendela	Jendela Kaca Rk Aluminium
Lantai	Keramik dan Parkit Kayu
Utilitas	Meja Dapur, Sink, Sanitair Amstad, Plumbing, Elektrikal
Jumlah Lantai	6 Lantai
Total Luas Bangunan	±885 m <sup>2</sup>
Kondisi	Baik

## 5.8. TINJAUAN PASAR

Properti yang dinilai diidentifikasi sebagai Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng) dengan perkembangan properti di sekitar lokasi yang dinilai menunjukkan perkembangan yang relatif stabil, karena properti tersebut berada di daerah yang diperuntukkan sebagai daerah Kawasan Perdagangan dan Jasa Skala Kota.

Fasilitas lingkungan seperti jalan, pusat perbelanjaan, pusat kuliner serta rumah sakit tersedia di lingkungan tersebut dan memadai sedangkan fasilitas umum yang disediakan oleh pemerintah yang berupa aliran listrik sudah tersedia.

Pasokan properti (*supply*) di sekitar lokasi normal. Properti ini mempunyai bentuk tanah tidak beraturan, mempunyai Sertipikat dan topografinya pada umumnya datar, sehingga menurut analisa kami properti yang dinilai mempunyai daya serap yang cukup di pasaran dengan waktu pemasaran 6-12 bulan (*Cukup Marketable*), sedangkan untuk harga jual properti di sekitar objek, dimana letak properti yang dinilai berada pada saat ini berkisar antara Rp28.000.000,- s/d Rp 35.000.000,- per meter persegi tergantung pada luas, bentuk tanah, posisi, dll.



No	Lokasi	Luas Tanah (m2)	Luas Bangunan (m2)	Dokumen Kepemilikan	Harga Penawaran (Rp)	Indikasi Harga Penawaran (Rp/m2)
1	Jalan Pakubuwono VI	763	2.163	SHM	65.000.000.000	28.500.000
2	Jalan Pakubuwono VI	139	300	SHGB	11.500.000.000	32.500.000
3	Jalan Pakubuwono VI	209	450	SHM	20.000.000.000	35.500.000

## **6. ANALISIS DATA DAN KESIMPULAN**

### **6.1. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK**

Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik merupakan 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 (KPUP 10.1-SPI Edisi VII-2018).

#### **Tanah dengan Kondisi Properti Terbangun saat ini (*As Improved*)**

##### ***Penggunaan secara Fisik***

Berdasarkan kondisi fisik dengan total luas tanah 241 meter persegi dan total luas bangunan ± 885 meter persegi maka penggunaan saat ini sebagai Ruko sudah memenuhi penggunaan yang memungkinkan secara fisik.

##### ***Penggunaan secara Legalitas***

Berdasarkan legalitas dan peruntukan Kawasan Perdagangan dan Jasa Skala Kota, maka penggunaan saat ini sebagai Ruko sudah sesuai.

##### ***Berdasarkan analisis Finansial***

Berdasarkan analisis finansial penggunaan saat ini sebagai Ruko sudah memungkinkan penggunaan yang layak secara finansial.

Berdasarkan analisis fisik, legalitas dan finansial, maka penggunaan saat ini sebagai Ruko sudah mencerminkan penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Untuk penilaian ini kami tidak melakukan analisa penggunaan tertinggi dan terbaik secara mendetail dan terperinci. Kajian HBU yang mendalam merupakan suatu penugasan terpisah dari pekerjaan penilaian (KPUP 10.7-SPI Edisi VII-2018).

### **6.2. PENDEKATAN DAN METODE PENILAIAN**

Dalam melakukan suatu pekerjaan penilaian properti, lazimnya terdapat 3 (tiga) pendekatan penilaian yang dijelaskan dan didefinisikan dalam Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP butir 14.0 SPI Edisi VII 2018), merupakan pendekatan utama yang digunakan didalam proses penilaian, sebagai berikut :

#### **a) Pendekatan Pasar (*Market Approach*)**

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia.

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang

terdaftar (*listed*) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan dan yang dinilai. (KPUP-Poin 15.0 Butir 15.1,15.2 - SPI-Edisi VII-2018).

**b) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)**

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

Pendekatan Pendapatan dapat diterapkan untuk liabilitas, dengan mempertimbangkan arus kas yang diperlukan untuk memenuhi liabilitas sampai lunas. (KPUP-Poin 16.0 Butir 16.1,16.2,16.3- SPI-Edisi VII-2018).

**c) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)**

Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, dimana pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih daripada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara, pada suatu pembelian atau konstruksi.

Dengan metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost/ DRC*); Metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat aset yang serupa dengan utilitas yang setara.

Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli di pasar untuk aset yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk aset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, resiko atau faktor lainnya. Umumnya aset yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan aset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini, diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan aset alternatif, tergantung

pada Dasar Nilai yang diperlukan. Dalam penilaian bisnis, Pendekatan Biaya dikenal dengan Pendekatan Aset. (KPUP-Poin 17.0 - SPI-Edisi VII-2018).

Pendekatan Penilaian yang diterapkan dalam laporan penilaian ini adalah **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)** dengan **Metode Perbandingan Data Pasar**.

### **6.3. IMPLEMENTASI**

Untuk memahami konteks penilaian, laporan penilaian harus didasarkan kepada pendekatan yang digunakan dengan memuat deskripsi informasi dan data yang digunakan dan alasan yang mendukung analisis, opini dan kesimpulan, yang mengacu pada KEPI & SPI Edisi VII 2018, dalam penilaian ini, menurut kami Pendekatan yang digunakan dan paling sesuai dengan objek penilaian adalah menggunakan **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)**. Guna mengaplikasikan pendekatan ini kami menggunakan **Metode Perbandingan Data Pasar** yaitu menggunakan informasi dari transaksi yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai (SPI 106-3.7 Edisi VII-2018). Alasan menggunakan **Pendekatan Pasar** dikarenakan **terdapat data pembanding yang setara dan sejenis dengan properti dimaksud untuk Ruko**.

Penerapan **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)** dengan **Metode Perbandingan Data Pasar** dalam penilaian ini kami menggunakan **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)** untuk menilai bangunan ruko Adapun alasan penggunaan pendekatan ini dikarenakan **terdapat data pembanding yang setara dan sejenis dengan properti dimaksud untuk Ruko**.

Dengan mempertimbangkan **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)** yang digunakan dalam penugasan ini maka metode penilaian yang diterapkan adalah **Metode Perbandingan Data Pasar** yang dikenal juga dengan **Direct Comparison Method**, yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai.

Dalam penilaian ini, metode penilaian yang dipakai untuk menilai properti adalah metode perbandingan data pasar yaitu dengan membandingkan properti yang menjadi objek penilaian dengan data-data transaksi dan atau penawaran yang yang sebanding lalu melakukan penyesuaian terhadap data-data pembanding yang diperoleh.

### **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)**

Konsep dasar dari pendekatan pasar adalah pada prinsip *supply and demand*, yaitu keseimbangan antara penawaran dan permintaan serta prinsip *substitusi*, yaitu adanya kecenderungan minat yang tinggi pada properti sejenis yang ditawarkan lebih murah dibandingkan properti yang lebih mahal.

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

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

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

Pemilihan pendekatan penilaian sangat ditentukan oleh ada atau tidaknya data pembanding. Jika data pembanding dapat diperoleh dan data ini bersifat setara (*apple to apple*) maka Pendekatan Perbandingan Pasar dapat digunakan. Jika data ini tidak tersedia maka pendekatan lainnya dapat digunakan.

#### 6.4. PENILAIAN RUKO

Penilaian Ruko digunakan Pendekatan Pasar Metode Perbandingan data Pasar. Indikasi Nilai Pasar Ruko diperoleh dengan cara membandingkan beberapa data jual beli dan atau penawaran dari ruko yang terletak disekitar objek yang dinilai, yang akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan. Ini dilakukan dengan mengadakan penyesuaian perbedaan-perbedaan yang ada antara yang dinilai dengan data jual beli dan penawaran yang ada.

##### Spesifikasi Ruko

##### 1. Bangunan Ruko

Bangunan ini adalah bangunan permanen dengan spesifikasi sebagai berikut:

Elemen Bangunan	Spesifikasi Material Objek yang Dinilai
Pondasi	Tapak Beton
Struktur	Struktur Beton Bertulang
Rangka Atap	Dak Beton
Penutup Atap	Dak Beton
Plafond	Gypsum
Dinding	Bata Merah
Pelapis Dinding	Dilapisi Cat (Diplester & Diaci)
Pintu	Pintu Kaca Rk Aluminium, Kayu Panil
Jendela	Jendela Kaca Rk Aluminium
Lantai	Keramik dan Parkit Kayu
Utilitas	Meja Dapur, Sink, Sanitair Amstad, Plumbing, Elektrikal
Jumlah Lantai	6 Lantai
Total Luas Bangunan	±885 m <sup>2</sup>
Kondisi	Baik

Berdasarkan hasil inspeksi dilapangan, diperoleh 3 data pembanding yang dapat divalidasi serta paling sesuai untuk dipergunakan/diaplikasikan dalam penilaian ini. Adapun ke tiga data pembanding tersebut adalah sebagai berikut :

##### **Data 1**

Jenis Properti	: Ruko
Lokasi/Alamat	: Ruko Jalan Pakubuwono VI, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan
Luas Tanah	: 763 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: 2.163 m <sup>2</sup>
Harga Penawaran	: Rp65.000.000.000,-
Legalitas	: Sertifikat Hak Milik (SHM)

**Data 2**

Jenis Properti	: Ruko
Lokasi/Alamat	: Ruko Jalan Pakubuwono VI, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan
Luas Tanah	: 139 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: 300 m <sup>2</sup>
Harga Penawaran	: Rp11.500.000.000,-
Legalitas	: Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

**Data 3**

Jenis Properti	: Ruko
Lokasi/Alamat	: Ruko Jalan Pakubuwono VI, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan
Luas Tanah	: 209 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: 450 m <sup>2</sup>
Harga Penawaran	: Rp16.000.000.000,-
Legalitas	: Sertifikat Hak Milik (SHM)

Dari data tersebut diatas kami melakukan beberapa penyesuaian terhadap faktor-faktor seperti penawaran, legalitas, lokasi, posisi, dan lain-lain antara data pembanding dengan objek penilaian.

Berdasarkan ketiga data banding tersebut maka didapat Nilai Pasar Ruko dengan Luas tanah 241 m<sup>2</sup> dan luas bangunan ±885 m<sup>2</sup> pada tanggal penilaian yaitu tanggal 31 Maret 2026 sebesar :

***Rp27.134.100.000,-***

***(Dua Puluh Tujuh Miliar Seratus Tiga Puluh Empat Juta  
Seratus Ribu Rupiah)***

## 7. KESIMPULAN LOKASI 2

Dengan menggunakan cara-cara penilaian yang lazim, serta memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan Penilaian dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, maka kami berkesimpulan bahwa Nilai Pasar dari keseluruhan objek penilaian tersebut diatas pada Tanggal Penilaian yakni tanggal 31 Maret 2026 adalah sebagai berikut :

**Nilai Pasar :**

**Rp27.134.100.000,-**  
**(Dua Puluh Tujuh Miliar Seratus Tiga Puluh Empat Juta**  
**Seratus Ribu Rupiah)**

Dengan rincian Nilai Pasar objek penilaian berdasarkan fisik sebagai berikut :

No.	Objek Penilaian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp)
1	<b>LOKASI 2 :</b> Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Proivinsi DKI Jakarta		
	- Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng)	$\frac{241 \text{ m}^2}{\pm 885 \text{ m}^2}$	27.134.100.000,-
<b>Total Lokasi 2</b>			<b>27.134.100.000,-</b>
<b>Pembulatan</b>			<b>27.134.100.000,-</b>

## 8. KESIMPULAN KESELURUHAN

Dengan menggunakan cara-cara penilaian yang lazim, serta memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan Penilaian dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, maka kami berkesimpulan bahwa Nilai Pasar dari keseluruhan objek penilaian tersebut diatas pada Tanggal Penilaian yakni tanggal 31 Maret 2026 adalah sebagai berikut :

**Nilai Pasar :**

**Rp65.345.600.000,-**

**(Enam Puluh Lima Miliar Tiga Ratus Empat Puluh Lima Juta  
Enam Ratus Ribu Rupiah)**

Dengan rincian Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi objek penilaian berdasarkan fisik sebagai berikut :

No.	Objek Penilaian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp)
1	<b>LOKASI 1 :</b> Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta		
	- Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng)	$\frac{321 \text{ m}^2}{\pm 2.022 \text{ m}^2}$	38.211.547.500,-
<b>Total Lokasi 1</b>			<b>38.211.547.500,-</b>
<b>Pembulatan</b>			<b>38.211.500.000,-</b>
2	<b>LOKASI 2 :</b> Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Proivinsi DKI Jakarta		
	- Tanah dan Bangunan Kantor (Ruko Gandeng)	$\frac{241 \text{ m}^2}{\pm 885 \text{ m}^2}$	27.134.100.000,-
<b>Total Lokasi 2</b>			<b>27.134.100.000,-</b>
<b>Pembulatan</b>			<b>27.134.100.000,-</b>
<b>Total Nilai Keseluruhan</b>			<b>65.345.600.000,-</b>



## KONDISI DAN SYARAT PEMBATAS

- a) Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam laporan Penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi Penilai 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 dipihak Pemberi Tugas.
- b) Kecuali diatur berbeda oleh peraturan dan perundangan yang ada, maka penilaian dan laporan Penilaian bersifat rahasia dan hanya ditujukan terbatas untuk Pemberi Tugas yang dimaksud dan penasehat profesionalnya dan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan Penilaian. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain Pemberi Tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala risiko yang timbul.
- c) Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai denganmaksud dan tujuan Penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- d) Kami telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau. Kami tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan, rayap, gangguan hama lainnya atau kerusakan yang tidak terlihat. Penilai tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.
- e) Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
- f) Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami



didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.

- g) Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survei/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
- h) Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Pernyataan Tertulis yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, kami beranggapan bahwa properti yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan properti maupun kondisi penggunaan baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
- i) Semua bukti kepemilikan, legalitas dan perijinan yang ada didasarkan kepada informasi dan data yang diberikan Pemberi Tugas/pengguna laporan. Oleh karena itu, kami tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan properti secara detail, melainkan data dari Sertipikat & gambar bangunan yang diterima dari Pemberi Tugas.
- j) Kantor Jasa Penilai Publik Kusno Raharjo dan Rekan memberikan surat tugas Kepada Pelaksana Inspeksi/Penilai dan Pemberi tugas memberikan persetujuan inspeksi.
- k) Pemberi tugas Menandatangani Berita Acara Inspeksi.
- l) Laporan penilaian adalah hasil kerjasama team yang terdiri dari Penilai Publik, Reviewer, Penilai, dan Pelaksana Inspeksi.



## LAMPIRAN-LAMPIRAN

## **LOKASI 1**



TAMPAK JALAN SULTAN HASANUDDIN DEPAN RUKO  
(ASET SEBELAH KANAN)



TAMPAK DEPAN RUKO NO. 51-52 (5 UNIT)



TAMPAK JALAN SULTAN HASANUDDIN DEPAN RUKO  
(ASET SEBELAH KIRI)



TAMPAK DEPAN RUKO NO. 51-52 (5 UNIT)

KETERANGAN

Foto-Foto Aset

PENILAIAN ASET

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

Disiapkan Untuk :

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

yang berlokasi di :

Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan  
Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

DISIAPKAN OLEH :

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**  
Registered Public Appraisers and Consultants



Difoto Oleh : Herry Maulana, S.Pd.

Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

TUJUAN PENILAIAN

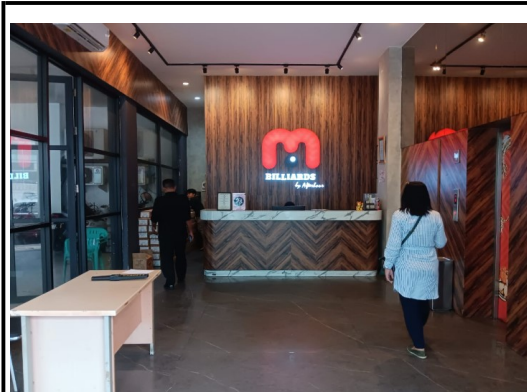
Keperentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam  
Laporan Pendapat Kewajaran



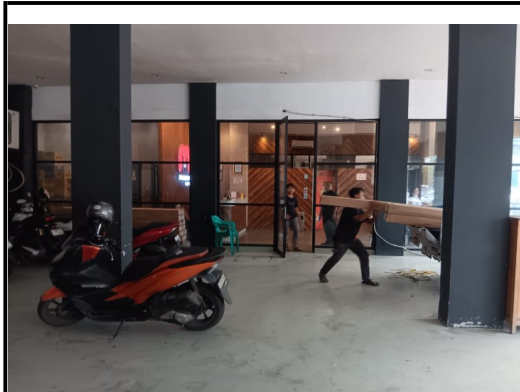
TAMPAK DALAM RUKO LANTAI 1



TAMPAK DALAM RUKO LANTAI 1



TAMPAK DALAM RUKO LANTAI 1



TAMPAK DALAM RUKO LANTAI 1

KETERANGAN

Foto-Foto Aset

PENILAIAN ASET

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

Disiapkan Untuk :

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

yang berlokasi di :

Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan  
Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

DISIAPKAN OLEH :

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**  
Registered Public Appraisers and Consultants



Difoto Oleh : Herry Maulana, S.Pd.

Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

TUJUAN PENILAIAN

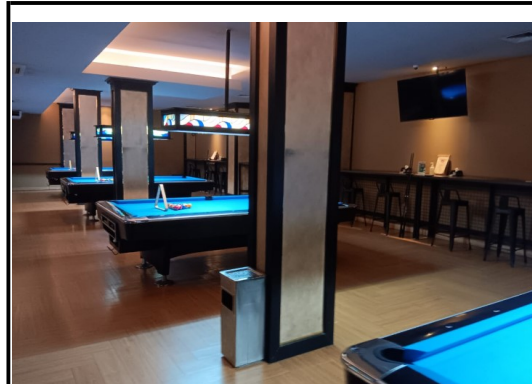
Kepentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam  
Laporan Pendapat Kewajaran



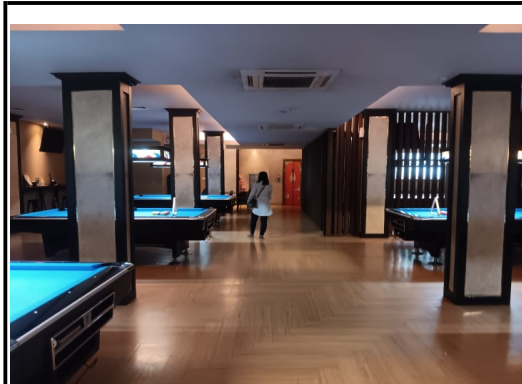
TAMPAK DALAM RUKO LANTAI 2



TAMPAK DALAM RUKO LANTAI 2



TAMPAK DALAM RUKO LANTAI 3



TAMPAK DALAM RUKO LANTAI 3

#### KETERANGAN

Foto-Foto Aset

#### PENILAIAN ASET

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

Disiapkan Untuk :

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

yang berlokasi di :

Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan  
Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

#### DISIAPKAN OLEH :

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**  
Registered Public Appraisers and Consultants



Difoto Oleh : Herry Maulana, S.Pd.

Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

#### TUJUAN PENILAIAN

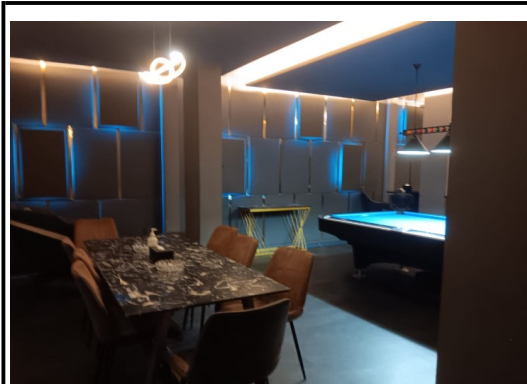
Keperentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam  
Laporan Pendapat Kewajaran



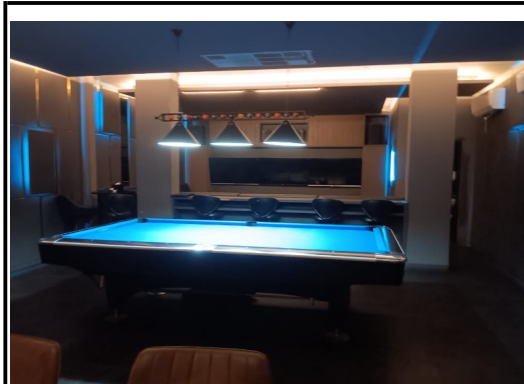
TAMPAK DALAM RUKO LANTAI 4



TAMPAK DALAM RUKO LANTAI 4



TAMPAK DALAM RUKO LANTAI 5



TAMPAK DALAM RUKO LANTAI 5

KETERANGAN

Foto-Foto Aset

PENILAIAN ASET

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

Disiapkan Untuk :

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

yang berlokasi di :

Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan  
Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

DISIAPKAN OLEH :

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**  
Registered Public Appraisers and Consultants



Difoto Oleh : Herry Maulana, S.Pd.

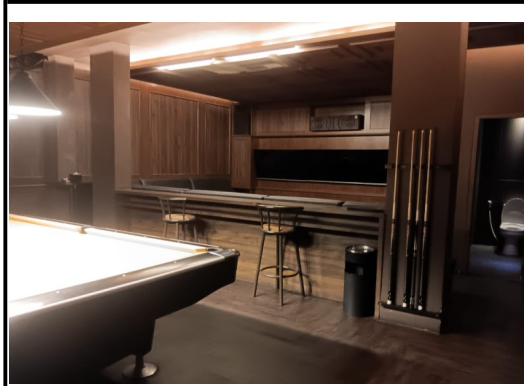
Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

TUJUAN PENILAIAN

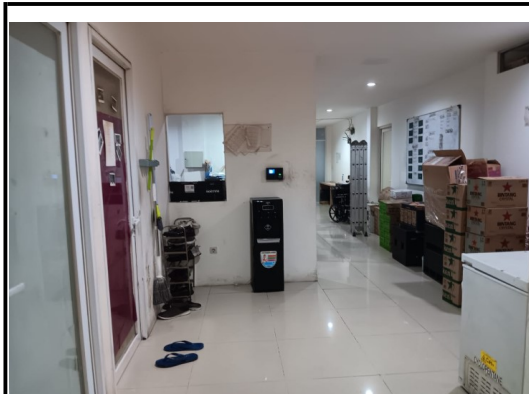
Keperentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam  
Laporan Pendapat Kewajaran



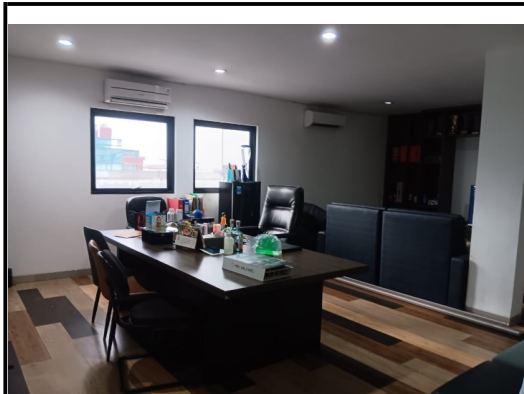
TAMPAK DALAM RUKO LANTAI 6



TAMPAK DALAM RUKO LANTAI 6



TAMPAK DALAM RUKO LANTAI 7



TAMPAK DALAM RUKO LANTAI 7

KETERANGAN

Foto-Foto Aset

PENILAIAN ASET

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

Disiapkan Untuk :

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

yang berlokasi di :

Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan  
Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

DISIAPKAN OLEH :

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**  
Registered Public Appraisers and Consultants

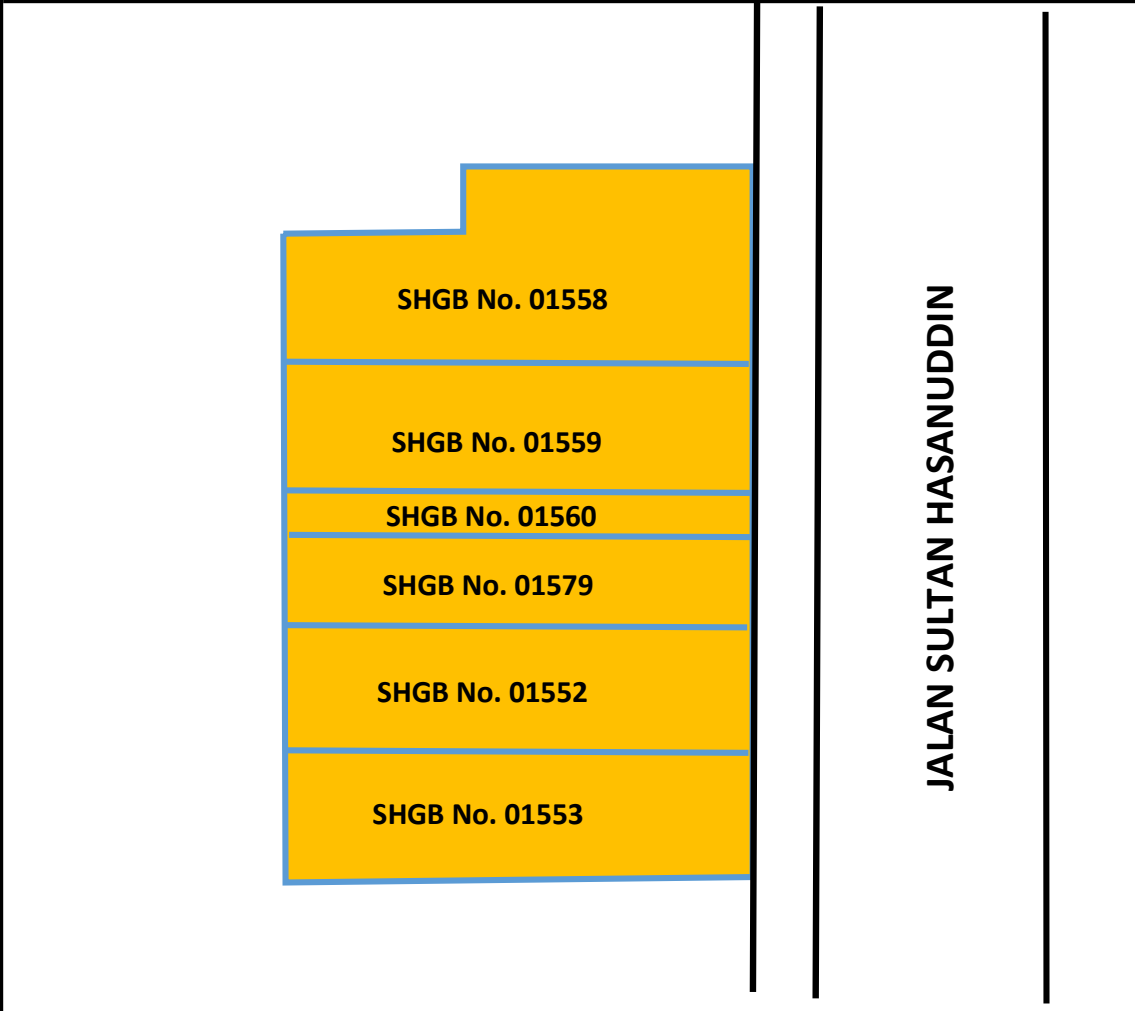




Difoto Oleh : Herry Maulana, S.Pd.

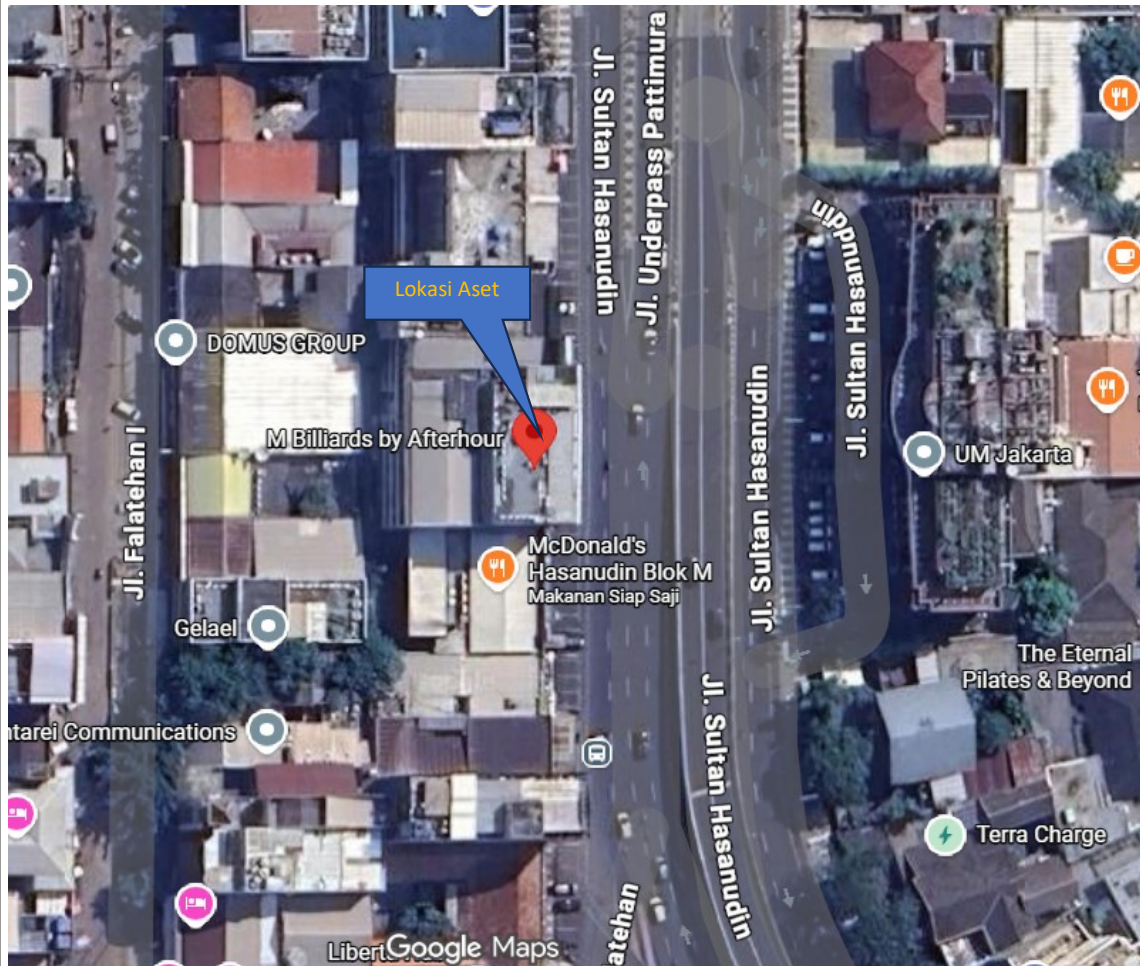
Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

TUJUAN PENILAIAN

Keperentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam  
Laporan Pendapat Kewajaran

	<b>JALAN SULTAN HASANUDDIN</b>	<b>KETERANGAN</b>
		DENAH TANAH (SHGB No. 1552, 1553, 1558, 1559, 1560 dan 1579 Dengan Luas Tanah 321 m <sup>2</sup> )
		<b>PENILAIAN ASET</b>
		<b>PT LANCARTAMA SEJATI TBK</b> Disiapkan Untuk : <b>PT LANCARTAMA SEJATI TBK</b> yang berlokasi di :
		Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta
		<b>DISIAPKAN OLEH :</b>
	KANTOR JASA PENILAI PUBLIK <b>KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN</b> Registered Public Appraisers and Consultants	
		Difoto Oleh : Herry Maulana, S.Pd. Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)
		<b>TUJUAN PENILAIAN</b>
		Kepentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam Laporan Pendapat Kewajaran

 <p data-bbox="1041 462 1086 941" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">JALAN SULTAN HASANUDDIN</p> <p data-bbox="347 1197 862 1236"><b>BANGUNAN RUKO 7 LANTAI</b></p>	<b>KETERANGAN</b>
	DENAH BANGUNAN (LUAS BANGUNAN ± 2.022 M <sup>2</sup> )
	<b>PENILAIAN ASET</b>
	<b>PT LANCARTAMA SEJATI TBK</b> Disiapkan Untuk : <b>PT LANCARTAMA SEJATI TBK</b> yang berlokasi di :  Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta
	<b>DISIAPKAN OLEH :</b>
KANTOR JASA PENILAI PUBLIK <b>KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN</b> Registered Public Appraisers and Consultants 	
Difoto Oleh : Herry Maulana, S.Pd.	
Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)	
<b>TUJUAN PENILAIAN</b>	
Kepentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam Laporan Pendapat Kewajaran	



KETERANGAN

PETA LOKASI (KOORDINAT : -6.242111, 106.802250)

PENILAIAN ASET

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

Disiapkan Untuk :

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

yang berlokasi di :

Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan  
Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

DISIAPKAN OLEH :

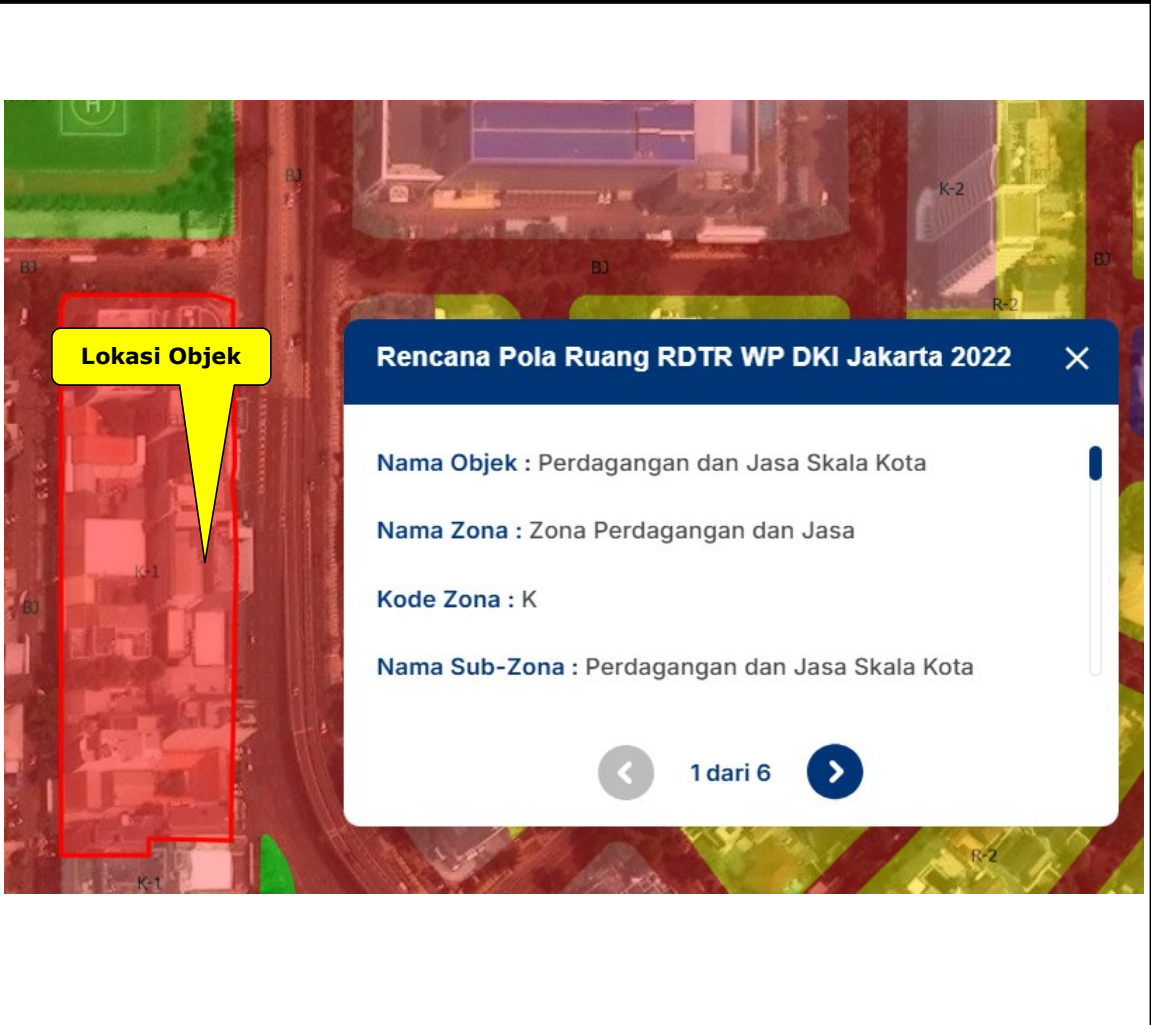
KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**  
Registered Public Appraisers and Consultants

Difoto Oleh : Herry Maulana, S.Pd.

Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

TUJUAN PENILAIAN

Kepentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam  
Laporan Pendapat Kewajaran



**Rencana Pola Ruang RDTR WP DKI Jakarta 2022** ✕

**Nama Objek :** Perdagangan dan Jasa Skala Kota

**Nama Zona :** Zona Perdagangan dan Jasa

**Kode Zona :** K

**Nama Sub-Zona :** Perdagangan dan Jasa Skala Kota

1 dari 6

**KETERANGAN**

**Peta Tata Kota**

Objek Penilaian berada di Zona dengan Peruntukan **Kawasan Perdagangan dan Jasa Skala Kota**

---

**PENILAIAN ASET**

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**  
 Disiapkan Untuk :  
**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**  
 yang berlokasi di :

Jalan Sultan Hasanudin No. 51-52, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

---

**DISIAPKAN OLEH :**

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK

**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**

Registered Public Appraisers and Consultants

---

Difoto Oleh : Herry Maulana, S.Pd.  
 Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

---

**TUJUAN PENILAIAN**

Kepentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam Laporan Pendapat Kewajaran

## **LOKASI 2**



TAMPAK JALAN PAKUBUWONO VI DEPAN ASET (ASET BERADA SEBELAH KIRI)



TAMPAK DEPAN ASET



TAMPAK JALAN PAKUBUWONO VI DEPAN ASET (ASET BERADA SEBELAH KIRI)



TAMPAK DEPAN ASET

KETERANGAN

Foto - Foto Aset

PENILAIAN ASET

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

Disiapkan Untuk :

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

yang berlokasi di :

Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Proivinsi DKI Jakarta

DISIAPKAN OLEH :

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**  
 Registered Public Appraisers and Consultants



Difoto Oleh : Herry Maulana, S.Pd

Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

TUJUAN PENILAIAN

Keperentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam Laporan Pendapat Kewajaran



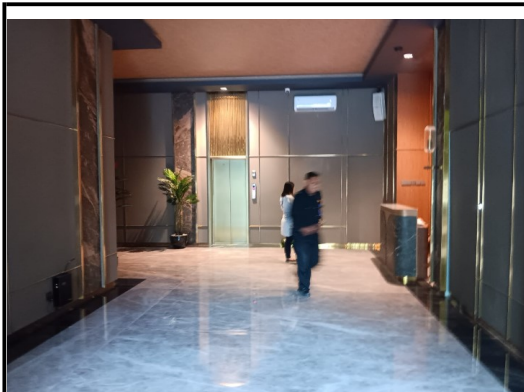
TAMPAK DALAM ASET LANTAI 1



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 1



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 1



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 1

KETERANGAN

Foto - Foto Aset

PENILAIAN ASET

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

Disiapkan Untuk :

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

yang berlokasi di :

Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan  
Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Proivinsi DKI Jakarta

DISIAPKAN OLEH :

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**  
Registered Public Appraisers and Consultants



Difoto Oleh : Herry Maulana, S.Pd

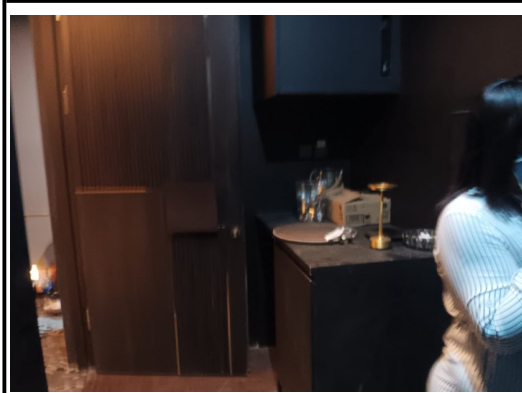
Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

TUJUAN PENILAIAN

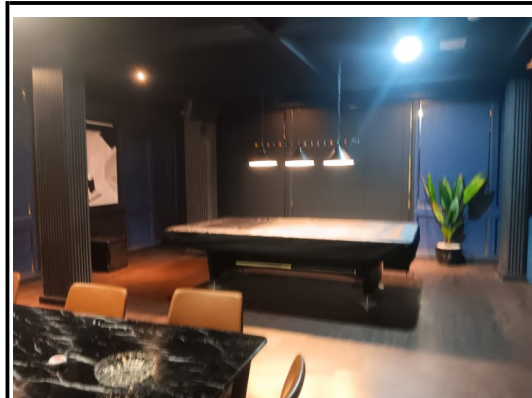
Keperntingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam  
Laporan Pendapat Kewajaran



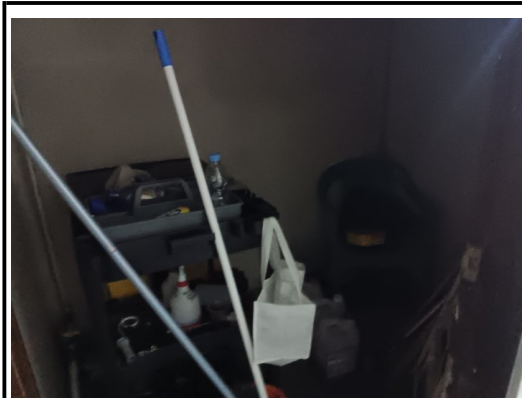
TAMPAK DALAM ASET LANTAI 2



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 2



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 2



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 2

KETERANGAN

Foto - Foto Aset

PENILAIAN ASET

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

Disiapkan Untuk :

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

yang berlokasi di :

Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan  
Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Proivinsi DKI Jakarta

DISIAPKAN OLEH :

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**  
Registered Public Appraisers and Consultants

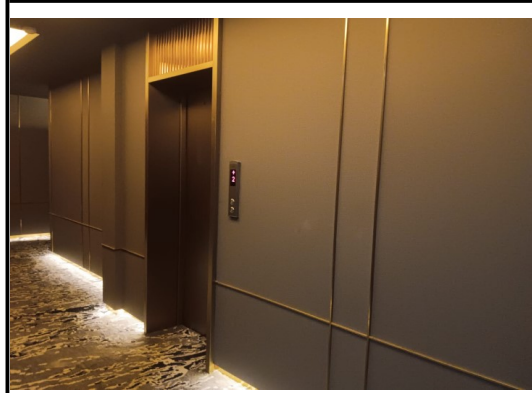


Difoto Oleh : Herry Maulana, S.Pd

Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

TUJUAN PENILAIAN

Kepentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam  
Laporan Pendapat Kewajaran



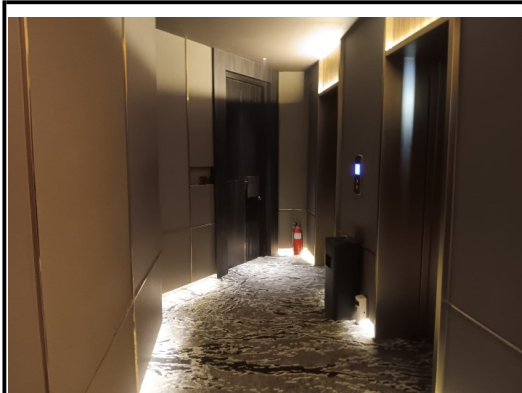
TAMPAK DALAM ASET LANTAI 3



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 3



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 3



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 3

KETERANGAN

Foto - Foto Aset

PENILAIAN ASET

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

Disiapkan Untuk :

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

yang berlokasi di :

Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan  
Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Proivinsi DKI Jakarta

DISIAPKAN OLEH :

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**  
Registered Public Appraisers and Consultants



Difoto Oleh : Herry Maulana, S.Pd

Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

TUJUAN PENILAIAN

Keperntingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam  
Laporan Pendapat Kewajaran



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 4



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 4



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 4



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 4

KETERANGAN

Foto - Foto Aset

PENILAIAN ASET

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

Disiapkan Untuk :

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

yang berlokasi di :

Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan  
Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Proivinsi DKI Jakarta

DISIAPKAN OLEH :

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**  
Registered Public Appraisers and Consultants

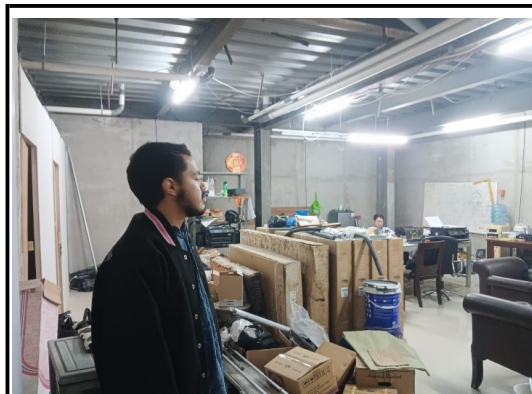


Difoto Oleh : Herry Maulana, S.Pd

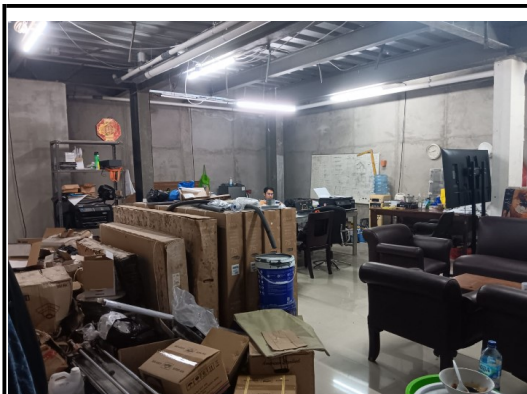
Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

TUJUAN PENILAIAN

Keperentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam  
Laporan Pendapat Kewajaran



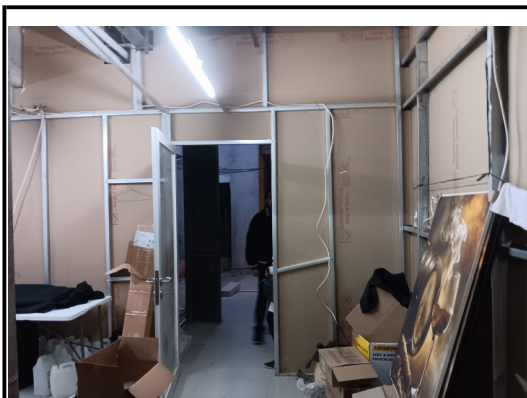
TAMPAK DALAM ASET LANTAI 5



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 5



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 5



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 5

KETERANGAN

Foto - Foto Aset

PENILAIAN ASET

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

Disiapkan Untuk :

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

yang berlokasi di :

Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan  
Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Proivinsi DKI Jakarta

DISIAPKAN OLEH :

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**  
Registered Public Appraisers and Consultants



Difoto Oleh : Herry Maulana, S.Pd

Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

TUJUAN PENILAIAN

Keperntingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam  
Laporan Pendapat Kewajaran



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 6



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 6



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 6



TAMPAK DALAM ASET LANTAI 6

#### KETERANGAN

Foto - Foto Aset

#### PENILAIAN ASET

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

Disiapkan Untuk :

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**

yang berlokasi di :

Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan  
Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Proivinsi DKI Jakarta

#### DISIAPKAN OLEH :

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**  
Registered Public Appraisers and Consultants

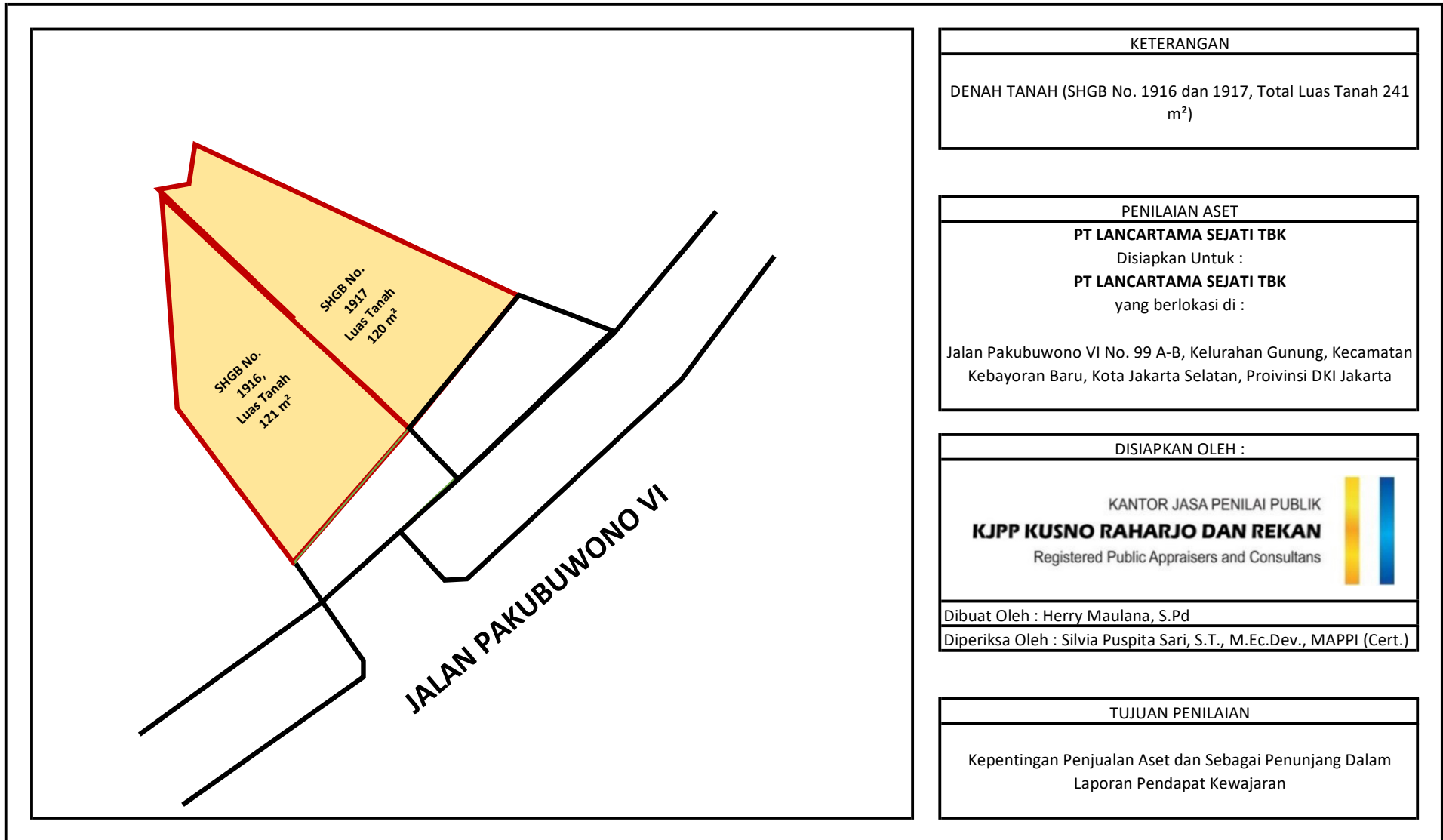


Difoto Oleh : Herry Maulana, S.Pd

Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

#### TUJUAN PENILAIAN

Keperentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam  
Laporan Pendapat Kewajaran



**KETERANGAN**

DENAH TANAH (SHGB No. 1916 dan 1917, Total Luas Tanah 241 m<sup>2</sup>)

**PENILAIAN ASET**

**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**  
 Disiapkan Untuk :  
**PT LANCARTAMA SEJATI TBK**  
 yang berlokasi di :  
 Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan  
 Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Proivinsi DKI Jakarta

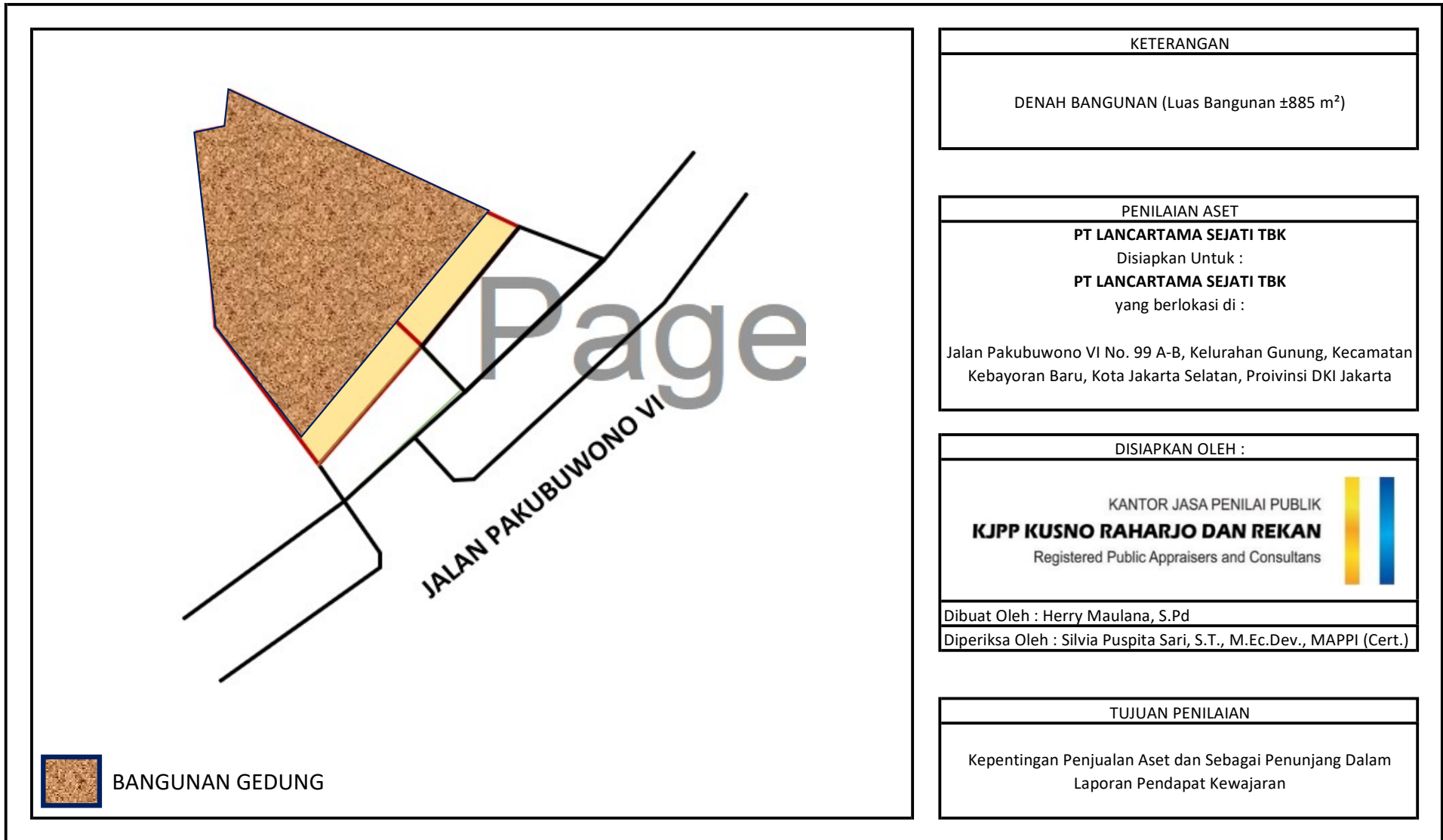
**DISIAPKAN OLEH :**

**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK**  
**KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN**  
 Registered Public Appraisers and Consultants

Dibuat Oleh : Herry Maulana, S.Pd  
 Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

**TUJUAN PENILAIAN**

Kepentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam  
 Laporan Pendapat Kewajaran



	<p style="text-align: center;"><b>KETERANGAN</b></p> <p style="text-align: center;">PETA LOKASI (Koordinat -6.239083, 106.786111)</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PENILAIAN ASET</b></p> <p style="text-align: center;"><b>PT LANCARTAMA SEJATI TBK</b>          Disiapkan Untuk :  <b>PT LANCARTAMA SEJATI TBK</b>          yang berlokasi di :</p> <p>Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Proivinsi DKI Jakarta</p>
	<p style="text-align: center;"><b>DISIAPKAN OLEH :</b></p> <p style="text-align: center;">KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  <b>KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN</b>          Registered Public Appraisers and Consultants</p>
	<p>Dibuat Oleh : Herry Maulana, S.Pd          Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)</p>
	<p style="text-align: center;"><b>TUJUAN PENILAIAN</b></p> <p style="text-align: center;">Kepentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam Laporan Pendapat Kewajaran</p>

	<p style="text-align: center;"><b>KETERANGAN</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Peta Tata Kota</b></p> <p style="text-align: center;">Objek Penilaian berada di Zona dengan Peruntukan <b>Kawasan Perdagangan dan Jasa Skala Kota</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>PENILAIAN ASET</b></p> <p style="text-align: center;"><b>PT LANCARTAMA SEJATI TBK</b>          Disiapkan Untuk :  <b>PT LANCARTAMA SEJATI TBK</b>          yang berlokasi di :</p> <p style="text-align: center;">Jalan Pakubuwono VI No. 99 A-B, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Proivinsi DKI Jakarta</p>	<p style="text-align: center;"><b>DISIAPKAN OLEH :</b></p> <p style="text-align: center;">KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  <b>KJPP KUSNO RAHARJO DAN REKAN</b>          Registered Public Appraisers and Consultants</p> <p style="text-align: center;">Dibuat Oleh : Herry Maulana, S.Pd          Diperiksa Oleh : Silvia Puspita Sari, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)</p>
<p style="text-align: center;"><b>TUJUAN PENILAIAN</b></p> <p style="text-align: center;">Kepentingan Penjualan Aset dan Sebagai Penunjang Dalam Laporan Pendapat Kewajaran</p>	