



**PUNG'S ZULKARNAIN & REKAN**

**Kantor Jasa Penilai Publik**

*Property Appraisal & Consultant*

NIU.2.08.004-Kep. Menkeu No. 796/KM.1/2008

# LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

Tanah dilengkapi dengan Sarana dan Prasarana Pendukungnya berlokasi di Desa Pinang Sebatang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau

**DIPERSIAPKAN UNTUK :  
PT. INDAH KIAT PULP & PAPER, TBK  
31 DESEMBER 2025**



**Kantor Pusat Jakarta :** GEDUNG DANA GRAHA, Lantai1- R. 101, Jl. Gondangdia Kecil 12 - 14, Menteng - Jakarta 10330, Telp. (021) 2303840, 3162959, Fax. (021) 2303940, 3162958.  
**Kantor Cabang :** **Surabaya (P) :** Jl. Nginden Intan Utara No. 42, Surabaya 60118, Telp. (031) 599 6899, Fax. (031) 5321080, | **Bandung (P) :** Jl. Asmarandana 11A Pav, Kel. Turangga, Kec. Iengkong, Bandung, Telp. (022) 87346047, | **Jogjakarta (P) :** Jl. Belimbing No. 18, Perum Jabusari - Jogjakarta, Telp. (0274) 453 2971, | **Medan (P) :** Komplek Villa Malina, Jl. Permata Nusa No. 08, Kel. Tanjung Sari, Kec. Medan - Selayang, Telp. (061) 800 20728, | **Bekasi (P) :** Plaza Taman Harapan Baru Lt. 2, Blok F-2, No. 58/31, Kel. Pejuang - Bekasi Telp. (021) 8897 9296, Fax. (021) 8897 9295, | **Cirebon (PS) :** Jl. Pancuran No. 94B, Kel. Sukapura, Kec. Kejaksan - Kota Cirebon 45122, Telp. (0231) 225336, | **Serang (PS) :** Jl. Karya Bakti III No. 33, Komp. KPKN, Kel. Sumur Pecung Kec. Serang - Kota Serang, Telp. (0254) 227616, Fax. (0254). 227615, | **Banjarmasin (PS) :** Jl Djok Mentaya, Gg. Gawi Sabumi No. 53A, Kel Mawar Kec. Banjarmasin Tengah, Telp. (0511) 3351625

Nomor Laporan : 00889/2.0004-01/PI/10/0378/1/VI/2026  
Tanggal : 25 Juni 2026  
Perihal : Laporan Penilaian Properti

Kepada Yth :

**PT. Indah Kiat Pulp & Paper, Tbk**

Gedung Sinar Mas Land Plaza Menara 2 Lantai 9  
Jalan MH Thamrin No. 51  
Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta

Dengan hormat,

Bersama laporan ini kami memenuhi permintaan saudara, sesuai dengan lingkup penugasan yang dituangkan dalam Proposal Penawaran No. 0062/MK-SBY/KJPP.PSZ/I/2026 yang disetujui pada tanggal 11 Februari 2026, maka kami telah melakukan inspeksi ke lapangan dan kami telah melakukan penilaian dengan maksud memberikan pendapat mengenai “Nilai Sewa Pasar” dari objek properti tersebut pada tanggal 31 Desember 2025 yang dapat digunakan oleh **PT. Indah Kiat Pulp & Paper, Tbk** untuk tujuan “**Kepentingan Transaksi Atas Objek Sewa**”.

Objek Penilaian merupakan tanah dilengkapi dengan sarana dan prasana pendukungnya yang berlokasi di Desa Pinang Sebatang Timur, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau dengan rincian sebagai berikut:

- Tanah yang disewa dengan total luas tanah 275.500 meter persegi merupakan satu kesatuan kawasan pengembangan dilengkapi dengan sarana dan prasana pendukungnya.
- Objek Penilaian adalah kesatuan pengembangan kawasan yang dilengkap dengan satu (1) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) berbentuk kepemilikan tunggal yang terdaftar atas nama **PT. Indah Kiat Pulp & Paper, Tbk**.

Dalam penilaian ini kami mengacu kepada:

- Dasar nilai yang memenuhi & sesuai dengan tujuan penilaian adalah “**Nilai Sewa Pasar**”.
- Pendekatan yang kami gunakan yaitu **Pendekatan Pasar (Market Approach)**.
- Dalam Laporan Penilaian ini **PT. Indah Kiat Pulp & Paper, Tbk** bertindak sebagai “Pemberi Tugas” dan “Pengguna Laporan”.

Kami tidak melakukan penelitian terhadap hak milik atau utang / kerugian atas properti yang dinilai tersebut dan bukanlah merupakan tanggung jawab kami apabila timbul persoalan yang berhubungan dengan properti tersebut berkaitan dengan penilaian yang dilakukan. Setelah mempertimbangkan secara seksama atas semua data dan faktor lain yang berhubungan dengan penilaian ini, maka “**Nilai Pasar**” dari aset tersebut di atas pada tanggal **31 Desember 2025** untuk tujuan “**Kepentingan Transaksi Atas Objek Sewa**” adalah sebagai berikut:

**Berlanjut.....**



# PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN

**Kantor Jasa Penilai Publik**  
*Property Appraisal & Consultant*

NIU. 2.08.0004-Kep.Menkeu No. 798 / KM.1 / 2008  
Wilayah Kerja : Seluruh Indonesia

**KANTOR PUSAT :**  
GEDUNG DANA GRAHA, Lt. 1- R. 101,  
Jl. Gondangdia Kecil 12-14, Menteng  
Jakarta Pusat 10330  
Telp.: (021) 2303840, 32061959, Fax.: (021) 2303940, 3162958  
E-mail : Info@kjpp-pungsz.com, kjpp.psz@gmail.com  
Website: http://www.kjpp-pungsz.com

**Kantor Pusat Jakarta :** GEDUNG DANA GRAHA, Lantai1- R. 101, Jl. Gondangdia Kecil 12 - 14, Menteng - Jakarta 10330, Telp. (021) 2303840, 3162959. Fax. (021) 2303940, 3162958.  
**Kantor Cabang : Surabaya (P) :** Jl. Nginden Intan Utara No. 42, Surabaya 60118, Telp. (031) 599 6899, Fax. (031) 5321080, | **Bandung (P) :** Jl. Asmarandana 11A Pav, Kel. Turangga, Kec. Iengkong, Bandung, Telp. (022) 87346047, | **Jogjakarta (P) :** Jl. Belimbing No. 18, Perum Jabusari - Jogjakarta, Telp. (0274) 453 2971, | **Medan (P) :** Komplek Villa Malina, Jl. Permata Nusa No. 08, Kel. Tanjung Sari, Kec. Medan - Selayang, Telp. (061) 800 20728, | **Bekasi (P) :** Plaza Taman Harapan Baru Lt. 2, Blok F-2, No. 58/31, Kel. Pejuang - Bekasi Telp. (021) 8897 9296, Fax. (021) 8897 9295, | **Cirebon (PS) :** Jl. Pancuran No. 94B, Kel. Sukapura, Kec. Kejaksan - Kota Cirebon 45122, Telp. (0231) 225336, | **Serang (PS) :** Jl. Karya Bakti III No. 33, Komp. KPKN, Kel. Sumur Pecung Kec. Serang - Kota Serang, Telp. (0254) 227616, Fax. (0254). 227615, | **Banjarmasin (PS) :** Jl Djok Mentaya, Gg. Gawi Sabumi No. 53A, Kel Mawar Kec. Banjarmasin Tengah, Telp. (0511) 3351625

..... Lanjutan

Objek Penilaian	Nilai Sewa Pasar / Tahun
Tanah (Luas : 275.500 m <sup>2</sup> ) dilengkapi dengan sarana dan prasana pendukungnya yang berlokasi di Desa Pinang Sebatang Timur, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau	Rp. 3.256.000.000,-
<b>TOTAL</b>	<b>Rp. 3.256.000.000,-</b>

sewa berlaku untuk jangka satu (1) tahun

**Terbilang**  
**(Tiga Miliar Dua Ratus Lima Puluh Enam Juta Rupiah)**

Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap aset yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap aset yang dinilai.

Laporan Penilaian ini hanya dapat digunakan sesuai dengan tujuannya, siapapun yang mendapat Laporan Penilaian ini, atau tembusan dari padanya, tidak ada hak untuk mempublikasikan baik secara keseluruhan isi Laporan Penilaian maupun sebagian, atau referensi di dalamnya, atau opini nilai, atau nama dan afiliasi profesional dari Penilai tanpa izin tertulis dari Penilai.

Hormat Kami,

KJPP PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN



Kantor Jasa Penilai Publik  
Pung's Zulkarnain & Rekan



**Fahmi Hassan M.Ec. Dev, MAPPI (Cert)**

Rekan

No. MAPPI : No. 10-S-02715  
Ijin Penilai Publik Properti : No. P-1.13.00378  
Ijin Penilai Pasar Modal : No. STTD. PP-81/PM.2/2018  
Klasifikasi Ijin : Penilaian Properti  
RMK : RMK-2017.00337

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN PENILAI</b>	<b>1</b>
<b>KONDISI PEMBATAS</b>	<b>3</b>
<b>1 LINGKUP PENUGASAN</b>	<b>5</b>
<b>2 PENGERTIAN DAN DEFINISI YANG DIGUNAKAN</b>	<b>10</b>
<b>3 DESKRIPSI OBJEK PENILAIAN</b>	<b>11</b>
3.1 Uraian Objek	11
3.2 Identifikasi Lokasi	11
3.3 Jalan di depan Lokasi	11
3.4 Data Lingkungan	11
3.5 Uraian Properti	11
3.6 Fasilitas, Infrastruktur dan Transpotasi Umum	13
3.7 Legalitas Objek Properti	13
3.8 Ijin-ijin Terkait Objek Properti	13
<b>4 KOMENTAR PASAR</b>	<b>14</b>
<b>5 PERTIMBANGAN PENILAIAN</b>	<b>21</b>
5.1 Dasar Penilaian	21
5.2 Proses Penilaian	21
5.3 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	21
5.4 Penerapan Metode dan Pendekatan Penilaian	21
<b>6 KESIMPULAN</b>	<b>24</b>
6.1 Kesimpulan Nilai Properti	24
 <b>LAMPIRAN</b>	
LAMPIRAN A	<i>Peta Lokasi dan Gambar Situasi Tanah</i>
LAMPIRAN B	<i>Salinan Sertifikat</i>
LAMPIRAN C	<i>Kertas Kerja</i>
LAMPIRAN D	<i>Foto -foto</i>

## PERNYATAAN PENILAI

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

1. Pernyataan dalam Laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami adalah benar dan akurat.
2. Analisis, opini dan kesimpulan yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
3. Kami tidak mempunyai keterlibatan material atau benturan kepentingan baik aktual maupun bersifat potensial dengan Objek Penilaian, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap Aset yang dinilai.
4. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
5. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (*subsequent event*) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
6. Kami telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/ dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
7. Kami memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan Aset dan / atau jenis industri yang dinilai.
8. Kami melaksanakan penilaian sesuai dengan ruang lingkup penugasan yang kami uraikan pada Laporan Penilaian BAB 1 (Lingkup Penugasan).
9. Tidak seorangpun selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam Laporan Penilaian ini.
10. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta Laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 28/POJK.04/2021 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 33/SEOJK.04/2021, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018.

Penilaian ini telah dilakukan oleh personil sebagai berikut:

**No. NAMA**

**TANDA TANGAN**

**1. Penanggung Jawab Laporan / Penilai Publik**

Fahmi Hassan, M.Ec.Dev, MAPPI (Cert)  
Anggota MAPPI No. 10-S-02715  
Ijin Penilai Publik Properti No. P-1.13.00378  
Ijin Penilai Pasar Modal No. STTD. PP-81/PM.2/2018  
Klasifikasi Ijin Penilai Properti



**2. Pemeriksa Laporan**

Susanto, ST  
Anggota MAPPI 15-S-05777  
RMK RMK-2017.01267



Berlanjut.....

..... Lanjutan

**3. Pemeriksa Laporan**

Andre S. Bangsawan  
Anggota MAPPI  
RMK

No. 16-T-06656  
No. 16-T-06656



**4. Penilai dan Pelaksana Insepeksi**

Luqman Aziz Muhammad  
Anggota MAPPI  
RMK

No. 23-P-11863  
RMK-2023.04824



Yanuar Effendy  
Anggota MAPPI

No. 22-A-11266



## KONDISI PEMBATAS

**Penggunaan Laporan Penilaian ini untuk tujuan yang dimaksud tidak terlepas dari Kondisi Pembatas sebagai berikut:**

### **Batasan Penggunaan Laporan**

Laporan Penilaian ini dipersiapkan untuk **PT. Indah Kiat Pulp & Paper, Tbk** untuk tujuan “**Keperentingan Transaksi Atas Objek Sewa**”. Penilai tidak mengizinkan Laporan Penilaian ini digunakan untuk tujuan lain selain yang tersebut di atas. Apabila hendak menggunakan Laporan Penilaian ini untuk tujuan lain harus dengan persetujuan tertulis dari KJPP Pung’s Zulkarnain & Rekan.

### **Sumber Informasi**

Informasi yang diperlukan untuk penilaian ini telah diperoleh dari Pemberi Tugas yang bersangkutan. Informasi lain selain yang telah diberikan oleh Pemberi Tugas telah diperoleh dari pihak lain yang kami anggap memadai. Kami mengasumsikan bahwa informasi yang kami peroleh dari lembaga pemerintah yang sudah memiliki akreditasi seperti Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik, lembaga riset Properti tersebut akurat dan benar.

### **Dokumen Legalitas**

Kami telah melakukan verifikasi terhadap aspek legalitas dari dokumen dan informasi yang berhubungan dengan Objek Penilaian di maksud yang telah kami terima sebatas kewenangan kami. Untuk lebih rinci kami menyarankan agar advis legalitas hendaknya diberikan oleh penasihat hukum yang telah ditunjuk oleh Pemberi Tugas. Kami berasumsi bahwa semua dokumen legalitas yang berhubungan dengan penilaian ini telah dibuat dengan baik dan tidak ada persengketaan, pembatasan, dan hal lain yang dapat mempengaruhi nilai Aset yang sedang dinilai.

### **Tata Kota dan Peraturan Perundangan Lainnya**

Informasi mengenai tata kota diperoleh dari instansi Pemerintah yang berwenang. Kami tidak melakukan, kecuali bila diminta, penelitian lebih lanjut ke berbagai pihak lain yang terkait untuk mendapatkan kepastian bahwa Aset yang dinilai tidak terkena rencana pembangunan untuk kepentingan masyarakat umum seperti pelebaran jalan dan lainnya. Namun apabila kepastian akan hal tersebut diminta, maka kami menyarankan untuk memperolehnya dari penasihat hukum yang telah ditunjuk oleh Pemberi Tugas.

Penilaian ini berdasarkan asumsi bahwa Objek Penilaian yang dinilai dan segala pembangunan yang ada di atasnya telah atau akan memiliki perijinan yang memadai dan telah sesuai dengan semua peraturan yang ada.

### **Penelitian Struktur**

Kami tidak melakukan penelitian untuk menguji kekuatan dan kelayakan struktur bangunan dan sarana penunjang bangunan lainnya (apabila ada), kecuali bila diminta. Laporan Penilaian ini hanya mencatat kerusakan bangunan yang terlihat pada saat peninjauan lapangan. Kami tidak dapat melaporkan kerusakan lain yang tidak terlihat seperti karat, rayap dan lain-lain.

### **Kondisi Tanah**

Penilaian ini telah dibuat berdasarkan asumsi bahwa kondisi tanah cukup memadai apabila rencana pembangunan baru dilaksanakan sehingga tidak ada biaya tambahan yang harus dikeluarkan atau tidak terjadi hambatan selama masa pembangunan berlangsung akibat kondisi tanah yang tidak memadai.

### **Kondisi Lingkungan**

Kami tidak mempunyai kualifikasi untuk melakukan survei lingkungan, oleh karena itu kami tidak melakukannya dan juga kami tidak mendapatkan laporan survei lingkungan apapun. Karena tidak adanya laporan survei lingkungan, kami beranggapan bahwa Aset yang dinilai tidak mengalami kontaminasi dan tidak ada masalah lingkungan tertentu yang akan mempengaruhinya.

### **Kesesuaian Jaminan**

Kami tidak mendapatkan informasi maupun dokumen yang menjelaskan perihal kredit yang sudah diberikan atau yang akan diajukan maupun jangka waktu kredit yang akan diberikan, termasuk pengikatan jaminan yang akan dilakukan atau yang sudah dilakukan atas Aset yang dinilai baik secara keseluruhan maupun secara sendiri-sendiri. Dalam hal sebagai suatu jaminan, Aset ini diasumsikan akan beroperasi dan dilakukan perawatan yang wajar sehingga tidak terjadi perubahan yang signifikan saat berakhirnya masa kredit.

Dengan mempertimbangkan karakteristik Aset serta komentar pasar di atas dan dengan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatasan, maka kami beranggapan bahwa Aset ini layak untuk dijadikan jaminan, namun tetap harus memenuhi ketentuan dan prosedur penjaminan yang berlaku pada bank yang bersangkutan.

### **Benturan Kepentingan**

Kami tidak mempunyai kepentingan apapun baik sekarang ataupun dikemudian hari atas Aset yang dinilai, demikian juga atas nilai yang dilaporkan. Besarnya biaya jasa penilaian tidak tergantung pada besarnya nilai yang dilaporkan ataupun sebaliknya.

### **Kesaksian di Pengadilan**

Kami tidak berkewajiban untuk memberikan kesaksian atau pernyataan apapun di depan pengadilan ataupun pemerintah lainnya tentang Aset yang dinilai dalam Laporan Penilaian ini yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan yang telah diuraikan dalam Laporan Penilaian ini.

## 1. LINGKUP PENUGASAN

### I.1. STATUS PENILAI

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 798/KM.1/2008 tertanggal 01 Desember 2008, KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan yang telah memperoleh Surat Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan No. 2.08.0004.

- a. Penugasan ini dilaksanakan oleh Fahmi Hassan selaku rekan Penilai Publik KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan. Penilai memiliki klarifikasi ijin penilai properti sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 633/KM.1/2013 tertanggal 10 September 2013 dengan No. Izin Penilai Publik Properti NIPP: P-1-13.00378 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan terdaftar sebagai Penilai di Pasar Modal dengan bukti Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dengan No. STTD. PP-81/PM.2/2018.
- b. Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak.
- c. Penilai tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan subjek dan/atau objek penilaian.
- d. Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian. Jika penilai memerlukan bantuan tenaga ahli atau tenaga penilai lainnya, maka sifat bantuan dan sejauh mana pekerjaan dilakukan akan disepakati dan diungkapkan dalam lingkup penugasan.
- e. Dasar penugasan penilaian ini adalah sesuai dengan proposal penawaran Penawaran No. 0062/MK-SBY/KJPP.PSZ/I/2026 yang disetujui pada tanggal 11 Februari 2026.
- f. Pemberi Tugas memastikan bahwa Objek Penilaian tersebut tidak sedang atau telah dinilai oleh penilai lain dalam kurun waktu yang bersamaan (kurang lebih 1 bulan) untuk maksud dan tujuan yang sama.

### I.2. PEMBERI TUGAS

**Nama** : **PT. Indah Kiat Pulp & Paper, Tbk**  
**Alamat** : Gedung Sinar Mas Land Plaza Menara 2 Lantai 9, Jalan MH Thamrin No. 51, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta  
**Bidang Usaha** : Industri Pengolahan Bubur Kertas  
**Telefon & Fax** : 021-29650800/ 021-29650900  
**Website** : [www.app.co.id](http://www.app.co.id)  
**Email** : [CorporateSecretary\\_inkp@app.co.id](mailto:CorporateSecretary_inkp@app.co.id)

### I.3. PENGGUNA LAPORAN

**Nama** : **PT. Indah Kiat Pulp & Paper, Tbk**  
**Alamat** : Gedung Sinar Mas Land Plaza Menara 2 Lantai 9, Jalan MH Thamrin No. 51, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta  
**Bidang Usaha** : Industri Pengolahan Bubur Kertas  
**Telefon & Fax** : 021-29650800 / 021-29650900  
**Website** : [www.app.co.id](http://www.app.co.id)  
**Email** : [CorporateSecretary\\_inkp@app.co.id](mailto:CorporateSecretary_inkp@app.co.id)

### I.4. OBJEK PENILAIAN DAN BENTUK KEPEMILIKAN

Objek Penilaian merupakan tanah dilengkapi dengan sarana dan prasana pendukungnya yang berlokasi di Desa Pinang Sebatang Timur, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau dengan rincian sebagai berikut:

- Tanah yang di sewa seluas dengan total luas tanah 275.500 meter persegi merupakan satu kesatuan kawasan pengembangan dilengkapi dengan sarana dan prasana pendukungnya.

- Objek Penilaian adalah kesatuan pengembangan kawasan yang dilengkapi dengan satu (1) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) berbentuk kepemilikan tunggal yang terdaftar atas nama **PT. Indah Kiat Pulp & Paper, Tbk**.

## I.5. JENIS MATA UANG YANG DIGUNAKAN

Nilai yang diberikan dalam penilaian ini adalah nilai dalam bentuk satuan “**Rupiah**” yang didasari pemahaman bahwa nilai Aset dimaksud dalam mata uang Rupiah. Untuk itu penggunaan mata uang selain Rupiah dinyatakan tidak berlaku.

## I.6. MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN

- Maksud dan tujuan dari penilaian ini seperti di informasikan kepada kami adalah untuk memberikan opini “**Nilai Sewa Pasar**” dari Objek Penilaian untuk tujuan “**Kepentingan Transaksi Atas Objek Sewa**”.
- Kami tidak merekomendasikan Laporan Penilaian ini digunakan untuk tujuan lainnya.

## I.7. DASAR NILAI

### A. Dasar Nilai

- Dasar Nilai yang memenuhi & sesuai dengan tujuan penilaian adalah “**Nilai Sewa Pasar**”.
- **Nilai Sewa Pasar** (*Market Rental Value*) adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari penyewaan suatu aset pada tanggal penilaian, antara pemilik yang berminat menyewakan dan penyewa yang berminat menyewa sesuai persyaratan sewa yang layak dalam transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dan tiap-tiap pihak mengetahui, bertindak hati-hati, dan tapa paksaan.
- Sesuai maksud dan tujuan dan dasar nilai dalam penilaian ini pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Pasar (*Market Approach*).

### B. Pendekatan Penilaian dan Alasan Pemilihan Pendekatan

- Pendekatan Penilaian merupakan landasan proses penilaian yang dilengkapi dengan metode penilaian dari masing-masing pendekatan yang digunakan. Pada Penilaian ini kami menggunakan **Pendekatan Pasar** (*Market Approach*).
- **Pendekatan Pasar** (*Market Approach*)  
Pendekatan Pasar (*Market Approach*) adalah Pendekatan Penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.
- **Alasan Pemilihan Pendekatan Penilaian :**
  1. Berdasarkan analisa yang kami lakukan, Objek Penilaian tersebut memenuhi prinsip *Highest and Best Use* (HBU) sebagai lahan industri dan atau pergudangan dilengkapi dengan sarana dan prasana pendukungnya.
  2. Kami menemukan data-data pembanding dan informasi yang cukup mengenai pasaran tanah komersial / industri di sekitar lokasi Objek Penilaian. Data-data yang kami peroleh baik berupa data penawaran dan / atau data transaksi dengan kondisi wajar yang kami anggap sebanding untuk melakukan perhitungan estimasi nilai dengan Pendekatan Pasar.

## I.8. TANGGAL INSPEKSI

- Pemeriksaan/inspeksi lapangan Aset di lokasi telah dilaksanakan pada **11 Maret 2026**. Tanggal penilaian (*cut-off date*) adalah tanggal dimana hasil nilai ditetapkan dengan kondisi dan syarat-syarat yang diberlakukan.
- Dalam Laporan Penilaian ini maka tanggal efektif penilaian adalah **31 Desember 2025**.
- Penilaian ini berlaku terbatas pada tanggal tersebut, kami tidak bertanggungjawab atas perubahan nilai yang disebabkan perubahan pasar dan properti itu sendiri.
- Berdasarkan pengamatan kami dan informasi yang diberikan oleh Pemberi Tugas, bahwa setelah tanggal penilaian sampai dengan Laporan Penilaian, kami mengkonfirmasi tidak ada kejadian penting yang mempengaruhi nilai.

## I.9. TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI

Apabila setelah dilakukan investigasi ternyata tidak sesuai dengan Lingkup Penugasan yang telah disepakati, atau data dari Pemberi Tugas tidak memadai yang akan mengakibatkan hasil penilaian tidak dapat diyakini dan dipercaya (*credible*), maka Lingkup Penugasan harus disesuaikan dan dinyatakan hal tersebut dalam Khusus Asumsi.

Penilaian ini dilakukan dengan batasan investigasi sebagai berikut:

- a. Bahwa seluruh informasi dan pernyataan baik secara lisan maupun tulisan serta dokumen baik dalam bentuk asli, *foto copy* dan/atau salinan yang kami terima yang kemudian digunakan dalam analisis dalam pemberian opini nilai adalah benar-benar berasal dari Pemberi Tugas secara lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya pada tanggal penilaian sampai dengan dikeluarkannya Laporan Penilaian.
- b. Untuk data pembanding jual dan sewa, kami peroleh dari hasil kunjungan dan wawancara dengan pemilik /perantara.
- c. Investigasi dilaksanakan tanpa ada pembatasan atas data, informasi dan akses untuk inspeksi terhadap Objek Penilaian.
- d. Pada aset-aset tertentu yang memiliki keterbatasan dalam pemeriksaan secara fisik seperti jumlah aset yang sama dan relatif banyak dan aset tidak dapat dilihat karena berada di bawah tanah, maka inspeksi dilakukan secara sampling sesuai dengan kebutuhan Penilai dan dapat didasarkan pada data yang diberikan Pemberi Tugas.
- e. Segala sesuatu yang membatasi pekerjaan penilaian ini akan dicatatkan sebagai bagian yang mengikat atas hasil penilaian yang dilaporkan, dapat dicantumkan didalam berita acara dan disetujui Pemberi Tugas.
- f. Hasil Inspeksi yang dilakukan Penilai dilengkapi dengan berita acara hasil inspeksi yang ditandatangani Pemberi Tugas dan/atau pemilik aset bersama-sama Penilai.

## I.10. SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN

Informasi perkiraan dan pendapat yang kami peroleh dari berbagai sumber seperti informasi yang dipublikasikan dan data riset ataupun data yang diperoleh dari pemerintahan, kami anggap merupakan informasi yang relevan dan dapat dipercaya kebenarannya, oleh karenanya kami tidak melakukan verifikasi/pengecekan lebih lanjut.

Sumber data tersebut antara lain:

- a. Badan Pertanahan Nasional
- b. Dinas Tata Kota
- c. Bank Indonesia
- d. Badan Pusat Statistik

- e. Data riset dari lembaga independen
- f. Sumber – sumber lain yang terpercaya

### **I.11. ASUMSI DAN ASUMSI KHUSUS**

Penilaian ini berdasarkan atas asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan sebagai berikut:

1. 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 di pihak Pemberi Tugas.
2. 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 Penilaian ini bertanggung jawab atas segala risiko yang timbul.
3. Nilai yang dicantumkan dalam Laporan Penilaian ini serta setiap nilai lain dalam Laporan Penilaian yang merupakan bagian dari Aset yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam Laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
4. Laporan ini tidak sah jika tidak dibubuhi tanda tangan pimpinan perusahaan dan stempel/*seal* perusahaan KJPP Pung's Zulkarnain Dan Rekan.
5. Kami tidak berkewajiban mempresentasikan dan tidak bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaan Penilai selain kepada Pemberi Tugas dan pengguna laporan, kecuali disyaratkan lain.
6. Kami telah mempertimbangkan kondisi Aset dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari Aset 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.
7. 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
8. 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.
9. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
10. 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 Aset yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan- pembatasan dan Aset maupun kondisi penggunaan

baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.

11. Semua bukti kepemilikan, legalitas dan perijinan yang ada didasarkan kepada informasi dan data yang diberikan pemberi tugas/pengguna laporan (bila dinyatakan lain sebutkan). Oleh karena itu, kami tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan properti secara detail, melainkan data keterangan atau sertifikat produk dari lembaga pertahanan & gambar bangunan yang diterima dari Pemberi Tugas.
12. Bahwa atas isi dan segala sesuatu yang terdapat dan/atau yang digunakan dalam penugasan penilaian, Pemberi Tugas memberikan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan termasuk didalamnya anggota rekan dan seluruh staff yang ada dari tuntutan kerugian harta, gugatan dan tanggung jawab (semuanya dalam bentuk apapun juga) baik secara sendiri-sendiri maupun institusi yang timbul secara langsung maupun tidak langsung terhadap pihak manapun juga apabila hal itu diakibatkan oleh kesalahan penyampaian data dan informasi apakah yang disampaikan secara verbal dan/atau dalam bentuk asli, foto kopi, dan/atau salinan dari kami.

#### **I.12. PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN UNTUK PUBLIKASI**

Laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang mengakibatkan terjadinya kesalahan dan hanya ditujukan kepada Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan yang tercantum dalam Laporan Penilaian ini. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain yang menggunakan Laporan Penilaian ini, baik secara sebagian maupun keseluruhan Laporan Penilaian atau sebagai rujukan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak lain.

#### **I.13. KONFIRMASI BAHWA PENILAIAN DILAKUKAN BERDASARKAN POJK DAN SEOJK**

Penilaian ini dilakukan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 28/POJK.04/2021 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 33/SEOJK.04/2021 dan juga mengacu pada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).

## 2. DEFINISI YANG DIGUNAKAN

Definisi dan istilah yang digunakan dalam penilaian ini mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 28/POJK.04/2021 Tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 33/SEOJK.04/2021 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan Standar Penilaian Indonesia (SPI 2018), diuraikan sebagai berikut:

- A. **“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 estat. (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 28/POJK.04/2021.I.10)
- B. **“Nilai” (Value)** adalah Nilai Dalam Penggunaan adalah Nilai yang dimiliki oleh suatu aset bagi penggunaan tertentu untuk seorang pengguna tertentu dan oleh karena itu tidak berkaitan dengan Nilai Pasar, atau Nilai yang diberikan oleh aset tertentu kepada badan usaha dimana aset tersebut merupakan bagian dari badan usaha tanpa memperhatikan penggunaan terbaik dan tertinggi dari aset tersebut, atau jumlah uang yang dapat diperoleh atas penjualannya. (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 28/POJK.04/2021.I.6).
- C. **“Nilai Sewa Pasar” (Market Rental Value)** adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari penyewaan suatu aset pada tanggal penilaian, antara pemilik yang berminat menyewakan dan penyewa yang berminat menyewa sesuai persyaratan sewa yang layak dalam transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dan tiap-tiap pihak mengetahui, bertindak hati-hati, dan tanpa paksaan.
- D. **“Penggunaan Tertinggi dan Terbaik” (Highest and Best Use)** didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 2018 – 10.1).
- E. **“Pendekatan Pasar” (Market Approach)** adalah Pendekatan Penilaian dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding dan sejenis, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia. (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 28/POJK.04/2021.I.18)
- F. **“Aset Operasional”** adalah aset yang digunakan dalam operasional perusahaan yang digunakan secara berkelanjutan. (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 28/POJK.04/2021.I.12)
- G. **“Biaya Pengganti Baru” (Replacement Cost New)** adalah estimasi biaya untuk membuat suatu properti baru yang setara dengan properti yang dinilai, berdasarkan harga pasaran setempat pada Tanggal Penilaian. (Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 33/SEOJK.04/2021.I.27)
- H. **“Penyusutan”(Depreciation)** adalah besarnya pengurangan Nilai Objek Penilaian yang disebabkan oleh adanya kemunduran fisik (*physical deterioration*), keusangan fungsional (*functional obsolescence*) dan keusangan ekonomis (*economic obsolescence*). (Peraturan Bapepam dan LK Nomor VIII.C.4.1.a.32).

### 3. DESKRIPSI OBJEK PENILAIAN

#### 3.1 Uraian Objek

Objek Penilaian berupa tanah dengan luas tanah yang akan disewakan 275.500 meter persegi yang merupakan satu kesatuan kawasan pengembangan dilengkapi dengan sarana dan prasana pendukungnya.

Pada saat dilakukan peninjauan lapangan, bidang tanah tersebut dilengkapi dengan sarana dan prasana pendukungnya di antaranya jetty dan fasilitas pelengkap lainnya dan dalam kondisi baik.

#### 3.2 Identifikasi Lokasi

Aset yang dinilai berlokasi di Desa Pinang Sebatang Timur, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, dengan titik koordinat 0°42'00.7"N 101°39'31.3"E.

Secara umum, lokasi Aset berada di sisi utara wilayah Kecamatan Tualang, yang dapat diakses melalui Jalan Raya Minas–Perawang sebagai jalur utama penghubung antar kawasan industri di Kabupaten Siak. Akses menuju lokasi relatif mudah dijangkau dari pusat kegiatan sekitar, dengan kondisi jalan beraspal dan dapat dilalui kendaraan roda empat maupun kendaraan berat. Lingkungan sekitar merupakan zona pengembangan industri dan pergudangan, dengan keberadaan beberapa lahan kosong, fasilitas penunjang kegiatan industri.



Sumber: <https://www.maps.google.co.id>

Peta Lokasi kami lampirkan pada lampiran A.

#### 3.3 Jalan di depan Lokasi

Objek Penilaian berada di kawasan industri dan dapat diakses melalui Jalan Kawasan dengan lebar 10 meter dengan perkerasan dari beton yang berada di Jalan Raya Jalan Raya Minas Perawang, dilengkapi dengan pedestrian di kedua sisi jalan dan saluran air terbuka. Pada saat dilakukan peninjauan lapangan jalan tersebut dalam keadaan baik.

**Laporan Penilaian Properti  
PT. Indah Kiat Pulp & Paper, Tbk**

Sedangkan akses jalan utama lainnya yang menghubungkan lokasi Objek Penilaian dapat diakses melalui jalan-jalan sebagai berikut:

- Jalan Perawang – Siak
- Jalan Pahlawan – Siak
- Jalan Raya Minas Perawang

Pada saat dilakukan peninjauan, jalan-jalan tersebut dalam keadaan baik.

### 3.4 Data Lingkungan

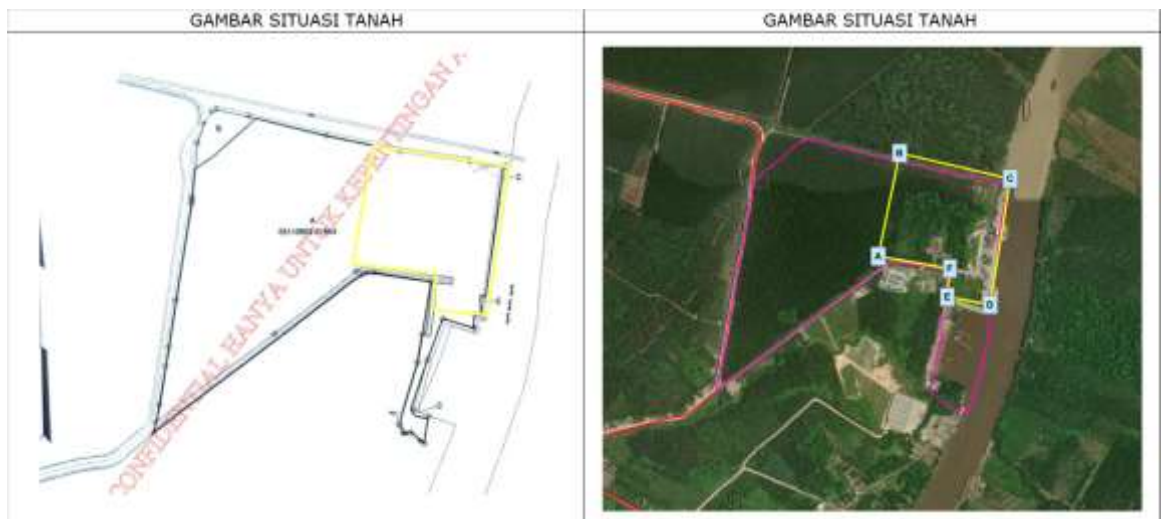
Lingkungan di sekitar Objek Penilaian yang dimaksud terdiri dari bangunan gudang, pemukiman warga, tanah kosong dan bangunan pergudangan, sedangkan bangunan / tempat yang dianggap dapat memberikan petunjuk dan jarak dari tempat-tempat yang dapat di jadikan acuan adalah sebagai berikut:

- $\pm$  3 kilometer sebelah utara dari GBIS Kefas Narwastu.
- $\pm$  3,5 kilometer sebelah Utara dari Masjid Darussalam.

### 3.5 Uraian Properti

#### 3.5.1 Bentuk dan Luas Objek Penilaian

Objek Penilaian berbentuk tidak beraturan dengan luas total kurang lebih 275.500 meter persergi mayoritas bidang tanah dalam kondisi menyatu.



Gambar Situasi Tanah kami lampirkan pada lampiran A.

#### 3.5.2 Topografi

Permukaan Objek Penilaian secara umum datar dan lebih tinggi dari permukaan jalan di depannya.

#### 3.5.3 Penggunaan

Pada saat dilakukan peninjauan lapangan Objek Penilaian yang dimaksud berdiri bangunan jetty beserta sarana fasilitas pelengkap lainnya.

#### 3.5.4 Batas-Batas

Secara umum batas-batas tanah di batasi dengan jalan dan patok beton.

### 3.6 Fasilitas, Infrastruktur, Transportasi Umum

#### 3.6.1 Sarana dan Fasilitas Umum

- Fasilitas umum seperti jaringan listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN), jaringan telepon dari Perusahaan Telekomunikasi (TELKOM) dan Penyediaan Air Bersih dari (PDAM) telah terpasang di sekitar lokasi ini dan sekitarnya.
- Sarana/fasilitas masyarakat lainnya seperti minimarket, sarana pendidikan (sekolah) dan fasilitas sosial lainnya (tempat ibadah, kantor polisi) dan kantor pemerintahan semuanya mudah dijangkau dan terletak dekat dari aset yang dinilai.

#### 3.6.2 Infrastruktur

Kami beranggapan bahwa seluruh infrastruktur yang diperlukan telah tersedia sebelum pembangunan properti dimaksud dilakukan.

#### 3.6.3 Transportasi Umum

Sarana angkutan umum seperti angkutan kota dapat dengan mudah diperoleh pada pelayanan transportasi umum yang tersedia di sepanjang Jalan Raya Minas Perawang.

### 3.7 Legalitas Objek Penilaian

Properti yang dinilai memiliki luas total yang di nilai 275.500 meter persegi dilengkapi dengan (1) satu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang terdaftar atas nama PT. Indah Kiat Pulp & Paper Tbk dengan rincian sebagai berikut :

Sertifikat	Pemilik Terdaftar	Tanggal Penerbitan dan Berakhirnya Hak	No. & Tanggal Surat Ukur	Luas (m <sup>2</sup> )
SHGB No. 00735	PT. Indah Kiat Pulp & Paper Tbk	21 Desember 2021 / 21 Desember 2051	01240/Pinang Sebatang Timur /2023 20 Desember 2021	746.416
Total Luas Induk				746.416
<b>Total Luas Yang di Sewa</b>				<b>275.500</b>

Salinan Sertifikat kami lampirkan pada lampiran B.

### 3.8 Ijin-ijin Terkait Objek Penilaian

#### 3.8.1 Rencana Tata Kota

Berdasarkan informasi dari Dinas Tata Kabupaten Siak kami mengetahui bahwa properti tersebut memiliki peruntukan industrial campuran beserta sarana dan fasilitas pendukungnya.

## 4. KOMENTAR PASAR

### 4.1 Gambaran Perekonomian Nasional

Pada tahun 2024, perekonomian Indonesia menunjukkan ketangguhan luar biasa, berdiri kokoh di tengah badai ketidakpastian global. Di akhir tahun tersebut, pertumbuhan ekonomi mencatat angka mengesankan sebesar 5,03%, melampaui negara-negara tetangga seperti Singapura, Arab Saudi, dan Malaysia. Menteri Koordinator Bidang Perekonomian, Airlangga Hartarto, dalam konferensi persnya mengungkapkan bahwa pencapaian ini menandakan era baru pertumbuhan yang stabil di bawah pemerintahan Presiden Prabowo.

Inflasi tetap terkendali pada angka rendah 1,57%, mencerminkan kebijakan fiskal yang berhati-hati dan fokus pada stabilitas ekonomi. Tidak hanya itu, rasio utang yang berada di angka 38,9% terhadap PDB menunjukkan ruang yang cukup untuk mendorong investasi publik di masa depan. Pencapaian ini menjadi dasar bagi Indonesia untuk terus melangkah maju, dengan PDB per kapita yang meningkat menjadi Rp78,62 juta, setara dengan USD4.960,33.

Selain itu, optimisme masyarakat terhadap ekonomi tercermin dari berbagai indikator. Indeks Keyakinan Konsumen mencapai angka 121,1, sementara PMI Manufaktur kembali ke zona ekspansi di level 51,9. Momentum liburan, Pilkada, dan berbagai program pemerintah seperti Hari Belanja Online Nasional (HARBOLNAS) serta diskon tiket pesawat turut mendorong daya beli masyarakat.

Sektor-sektor utama seperti industri pengolahan, perdagangan, pertanian, konstruksi, dan pertambangan menjadi mesin penggerak ekonomi, memberikan kontribusi besar sebesar 63,9% terhadap PDB. Setiap wilayah di Indonesia, mulai dari Bali Nusra hingga Papua, menunjukkan pertumbuhan yang solid, masing-masing didukung oleh keunggulan sektoral seperti pariwisata dan industri logam.

Memasuki tahun 2025, pemerintah telah mempersiapkan langkah-langkah strategis untuk mempertahankan momentum ini. Program stabilisasi harga pangan, insentif seperti tax holiday, dan penyelesaian kesepakatan perdagangan internasional seperti IEU-CEPA menjadi prioritas utama. Dengan strategi ini, Indonesia berupaya memastikan keberlanjutan pertumbuhan ekonomi sekaligus meningkatkan daya saing global.

Perjalanan menuju masa depan yang lebih cerah ini diwarnai oleh semangat optimisme dan kolaborasi dari berbagai lapisan masyarakat. Indonesia kini melangkah dengan percaya diri, memantapkan posisinya di panggung ekonomi global. (Menko Perekonomian Airlangga Hartarto, 2025)

Pada semester I 2025, ekonomi Indonesia melanjutkan tren pertumbuhan yang stabil dengan proyeksi laju ekonomi nasional di kisaran 5,2%. Konsumsi rumah tangga tetap menjadi motor penggerak utama, ditopang oleh inflasi yang terkendali dan daya beli masyarakat yang relatif terjaga. Pemerintah juga aktif menjaga momentum lewat belanja infrastruktur dan berbagai stimulus fiskal, meskipun tensi geopolitik global dan ketidakpastian eksternal masih membayangi. Secara umum, perekonomian nasional menunjukkan ketahanan yang baik, dengan sebagian besar sektor strategis mengalami ekspansi. (Bappenas, 2025)

Dari sisi sektoral, perdagangan tetap menjadi kontributor terbesar PDB dengan pertumbuhan sekitar 4,9%, terdorong oleh pemulihan mobilitas dan digitalisasi sektor ritel. Industri pengolahan mencatat pertumbuhan stabil, khususnya pada segmen makanan dan tekstil. Sektor konstruksi mulai bangkit seiring dengan akselerasi proyek infrastruktur nasional dan pembangunan perumahan rakyat. (BKF, n.d.)

Grafik – Pertumbuhan Ekonomi Indonesia

Lapangan Usaha	2022*	2023**	2024***			2024*	2025*	2026*
			I	II	III			
Pertumbuhan Ekonomi (%. yoy)	5,31	5,05	5,11	5,05	4,95	4,7-5,5	4,7-5,5	4,8-5,6
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	2,33	1,27	-3,5	3,3	1,7	0,3-1,1	4,2-5,0	5,0-5,8
Pertambangan dan Penggalian	4,38	6,09	9,3	3,2	3,5	4,4-5,2	4,2-5,0	5,3-6,1
Industri Pengolahan	4,89	4,64	4,1	4,0	4,7	4,1-4,9	4,2-5,0	4,3-5,1
Pengadaan Listrik dan Gas	6,68	4,89	5,4	5,4	5,0	4,7-5,5	2,4-3,2	4,0-4,8
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	3,23	4,91	4,4	0,8	0,0	1,5-2,3	3,8-4,6	4,4-5,2
Konstruksi	2,02	4,90	7,6	7,3	7,5	7,1-7,9	5,9-6,7	6,3-7,1
Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	5,53	4,85	4,6	4,9	4,8	4,3-5,1	4,1-4,9	4,5-5,3
Transportasi dan Pergudangan	19,96	14,07	8,7	9,6	8,6	8,6-9,4	8,9-9,7	10,2-11,0
Perumahan, Informasi dan Komunikasi	11,98	10,07	9,4	10,2	8,3	8,1-8,9	5,6-6,4	5,8-6,6
Informasi dan Komunikasi	7,72	7,60	8,4	7,7	6,9	7,1-7,9	7,8-8,6	10,3-11,1
Jasa Keuangan dan Asuransi	1,94	4,78	3,9	7,9	5,5	6,1-6,9	6,6-7,4	7,1-7,9
Real Estat	1,74	1,43	2,5	2,2	2,3	2,0-2,8	1,7-2,5	2,9-3,7
Jasa Perusahaan	8,77	8,24	9,6	8,0	7,9	8,6-9,4	7,0-7,8	5,6-6,4
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	2,85	1,41	18,9	2,8	3,9	8,1-8,9	-1,7-0,9	4,0-4,8
Jasa Pendidikan	0,59	1,75	7,3	2,4	2,5	3,9-4,7	3,5-4,3	7,2-8,0
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	2,95	4,76	11,6	8,6	7,6	7,7-8,5	4,4-5,2	4,6-5,4
Jasa Lainnya	9,44	10,52	8,9	8,9	9,9	7,6-8,4	5,0-5,8	6,5-7,3

Sumber: BPS, Bank Indonesia  
Keterangan: \*Angka Sementara; \*\*Angka Sangat Sementara; \*\*\*Angka Sangat Sangat Sementara; \*Proyeksi Bank Indonesia

Sumber : Laporan Pertumbuhan Ekonomi Indonesia, BPS

Grafik - Pertumbuhan PDB Indonesia



Sumber : BPS (diolah)

Jasa keuangan juga bertumbuh sehat di atas 5%, ditopang oleh perbankan digital dan sektor asuransi yang makin inklusif. Di sisi lain, sektor informasi dan komunikasi mencatat pertumbuhan tertinggi, diperkirakan menyentuh 8%, didorong oleh perluasan jaringan 5G dan adopsi teknologi digital. Sektor pariwisata juga mulai menunjukkan taji, dengan kunjungan wisatawan mancanegara melonjak signifikan, terutama ke destinasi prioritas seperti Bali, Labuan Bajo, dan Danau Toba—membawa optimisme baru pada sektor yang sebelumnya terpukul pandemi. (Ekonomi.Republika.co.id, 2024)

Prospek Ekonomi Indonesia

Prospek ekonomi Indonesia pada tahun mendatang diperkirakan tetap positif, dengan proyeksi pertumbuhan PDB berada di kisaran 4,9%–5,3%. Konsumsi rumah tangga diperkirakan menjadi motor utama, dengan potensi pertumbuhan sebesar 5,0%, didukung oleh stabilnya daya beli masyarakat dan peningkatan inklusi keuangan. Sektor investasi juga diharapkan tumbuh sekitar 5,1%, didorong oleh keberlanjutan proyek infrastruktur pemerintah, pengembangan kawasan industri, dan investasi hijau. Selain itu, ekspor diproyeksikan meningkat sekitar 4,0%, meskipun ada risiko moderasi dari harga komoditas global. (CS. Purwowidhu, 2024)

Sektor lapangan usaha seperti industri pengolahan dan jasa diperkirakan tetap dominan dalam mendukung pertumbuhan, dengan proyeksi pertumbuhan masing-masing sebesar 4,5% dan 6,0%. Industri berbasis teknologi dan ekonomi kreatif diperkirakan tumbuh pesat sejalan dengan akselerasi digitalisasi. Di sisi lain, sektor pariwisata diproyeksikan mencatat peningkatan yang

signifikan, dengan pertumbuhan mencapai 10% dalam kunjungan wisatawan mancanegara, didukung oleh pengembangan destinasi prioritas dan promosi internasional. Namun, prospek ini tetap bergantung pada stabilitas global dan efektivitas kebijakan domestik dalam menjaga daya tahan ekonomi. (Badan Pusat Statistik Indonesia, 2024; Bank Indonesia, 2024b)

Kajian menunjukkan hilirisasi tidak hanya akan memperkuat upaya meningkatkan nilai tambah dan produktivitas, tetapi juga mendukung stabilitas perekonomian. Satu sisi, kebijakan hilirisasi sebagai kebijakan transformasi berpotensi kuat meningkatkan nilai tambah dan produktivitas perekonomian, yang akhirnya mendorong makin kuatnya pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan investasi dan ekspor. Sisi lain, peningkatan produktivitas perekonomian dari kebijakan hilirisasi juga akan meningkatkan kapasitas perekonomian, yang pada gilirannya dapat memperkuat upaya menjaga stabilitas perekonomian. Dalam kaitan ini, pertumbuhan ekonomi dapat terus berlangsung tanpa memberikan tekanan tambahan kepada inflasi sehingga dapat mendukung upaya mendorong pertumbuhan ekonomi berkelanjutan.

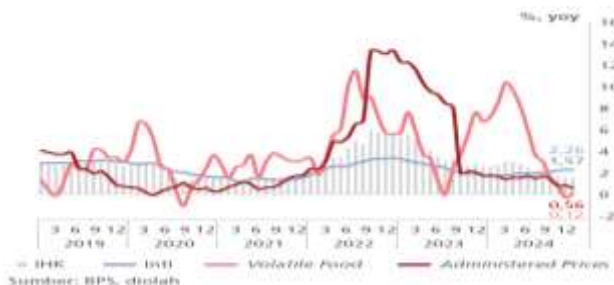
Berdasarkan proyeksi terbaru, pertumbuhan PDB Indonesia pada tahun 2024 diperkirakan mencapai 5,1%, sedikit lebih rendah dibandingkan tahun 2023 yang berada di angka 5,3%. Untuk tahun 2025, pertumbuhan ekonomi diproyeksi sedikit meningkat menjadi 5,2%. Proyeksi ini didukung oleh berbagai faktor, termasuk penguatan konsumsi domestik, peningkatan investasi, serta stabilitas makroekonomi yang tetap terjaga (Goodstats.id, 2024).

Namun, beberapa tantangan global, seperti harga komoditas yang lemah dan pertumbuhan ekonomi global yang stagnan, diperkirakan dapat membatasi laju ekspor Indonesia. Meski begitu, strategi pemerintah untuk mempercepat proyek infrastruktur dan mendorong investasi diproyeksikan membantu menjaga pertumbuhan ekonomi tetap solid.

Proyeksi pertumbuhan ekonomi Indonesia untuk tahun 2026 diperkirakan berada dalam kisaran 4,9% hingga 5,7%, menurut pernyataan Gubernur Bank Indonesia, Perry Warjiyo. Sementara itu, Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2025-2029 menargetkan pertumbuhan ekonomi rata-rata sebesar 5,6% hingga 6,1%, yang mencakup tahun 2027. Target ini mencerminkan optimisme terhadap peningkatan produktivitas dan investasi, meskipun tetap dibayangi oleh risiko global seperti perubahan iklim dan krisis utang (Dian Kurniati & Sapto Andika Candra, 2024).

**A. Inflasi**

Grafik - Inflasi Indonesia 2019 – 2024

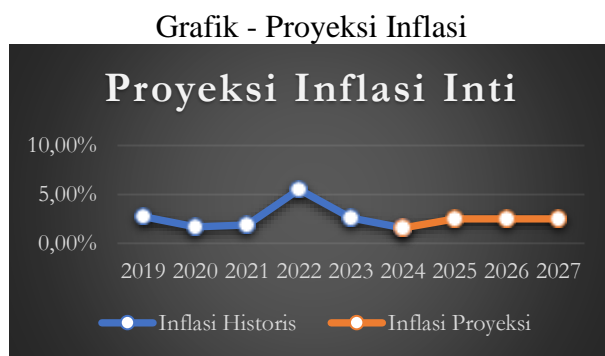


Sumber : Bank Indonesia

Berdasarkan grafik inflasi inti Indonesia di atas, terlihat bahwa inflasi inti (core inflation) menunjukkan tren fluktuasi, dengan perbedaan pola yang cukup mencolok antara barang inti (core good) dan jasa inti (core service). Pada awal 2020, inflasi inti mengalami penurunan tajam, mencerminkan dampak pandemi COVID-19 yang menekan permintaan domestik. Inflasi inti mencapai titik terendah sekitar 1% di pertengahan 2021. (Bank Indonesia, 2024b)

Memasuki tahun 2022, inflasi inti mulai menunjukkan kenaikan yang signifikan, dengan inflasi barang inti (core good) memuncak di atas 4,5% pada paruh kedua tahun tersebut. Peningkatan ini dipengaruhi oleh kenaikan harga bahan baku global dan pemulihan aktivitas ekonomi pasca-pandemi. Di sisi lain, inflasi jasa inti (core service) menunjukkan peningkatan yang lebih moderat, mencapai sekitar 2,5% pada periode yang sama, mencerminkan peningkatan permintaan pada sektor jasa seperti pariwisata dan transportasi. (Bank Indonesia, 2024b)

Pada 2023, inflasi inti mulai menurun secara bertahap seiring dengan stabilisasi harga global dan efektivitas kebijakan moneter Bank Indonesia dalam menjaga inflasi terkendali. Pada akhir periode, inflasi barang inti menurun hingga mendekati 2%, sementara inflasi jasa inti stabil di kisaran 1,5%. Tren ini menunjukkan keberhasilan dalam menjaga stabilitas harga di tengah upaya pemulihan ekonomi, meskipun tantangan global seperti ketidakpastian geopolitik tetap memengaruhi harga komoditas. (Bank Indonesia, 2024b)



Sumber : Bank Indonesia

- 2024 : Inflasi diperkirakan berada pada kisaran 2,5% ±1% sesuai target pemerintah dan Bank Indonesia. (Fortune IDN, 2024)
- 2025 hingga 2027: Pemerintah menetapkan sasaran inflasi tetap stabil pada rentang 1,5%–3,5%, dengan target rata-rata di 2,5% per tahun. Hal ini tercantum dalam Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur kerangka ekonomi makro untuk tahun-tahun tersebut. (N. L. A. Bisnis.com, 2024)

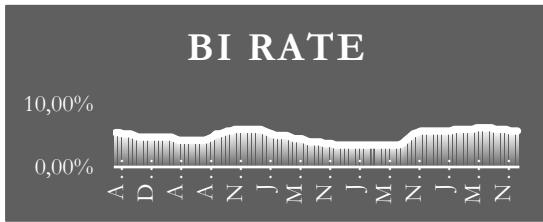
Perkiraan ini mencerminkan fokus pemerintah dan Bank Indonesia dalam menjaga stabilitas harga melalui kebijakan moneter yang konsisten dan pengendalian inflasi pangan. Adapun kondisi ekonomi makro global dan kebijakan fiskal, seperti tarif pajak, juga menjadi faktor penting yang memengaruhi proyeksi ini.

### **B. Suku Bunga Indonesia**

Bank Indonesia (BI) menerapkan kebijakan moneter yang responsif melalui penyesuaian suku bunga acuan (BI 7-Day Reverse Repo Rate) untuk menjaga stabilitas ekonomi. Pada awal pandemi COVID-19, suku bunga acuan diturunkan secara bertahap hingga mencapai level terendah sebesar 3,50% pada 2021. Kebijakan ini bertujuan untuk mendorong pertumbuhan kredit dan mendukung pemulihan ekonomi di tengah tekanan ekonomi global dan domestik.

Memasuki 2022, suku bunga acuan mulai dinaikkan kembali secara bertahap sebagai respons terhadap meningkatnya inflasi global akibat kenaikan harga energi dan pangan, serta untuk menjaga stabilitas nilai tukar rupiah. Hingga akhir 2023, suku bunga acuan BI berada di kisaran 5,75%, menunjukkan sikap kebijakan moneter yang lebih ketat guna mengendalikan inflasi inti dan menjaga daya tarik aset keuangan Indonesia bagi investor asing. (Bank Indonesia, 2024a)

Grafik - BI Rate



Sumber : Bank Indonesia (diolah)

Grafik 1 - Proyeksi Suku Bunga BI



Sumber : Bank Indonesia (diolah)

Kenaikan suku bunga memiliki dampak beragam pada sektor ekonomi. Di satu sisi, hal ini membantu menekan inflasi dan menjaga stabilitas nilai tukar. Namun, di sisi lain, kenaikan suku bunga juga berpotensi memperlambat pertumbuhan kredit, khususnya di sektor properti dan konsumsi, karena biaya pinjaman yang lebih tinggi. Meski demikian, kebijakan ini diimbangi dengan upaya pemerintah untuk menjaga daya beli masyarakat melalui subsidi energi dan dukungan fiskal lainnya. Dengan kombinasi kebijakan moneter dan fiskal yang tepat, prospek stabilitas ekonomi Indonesia tetap optimis di tengah dinamika global.

Proyeksi suku bunga acuan (BI Rate) Indonesia hingga 2027 menunjukkan kecenderungan stabilitas di tengah dinamika global. Berikut perkiraan terbaru:

- 2024: BI Rate diperkirakan berada di kisaran 6,0% hingga 6,25%, dengan fokus menjaga stabilitas nilai tukar rupiah di tengah ketidakpastian kebijakan moneter global, terutama dari AS. Bank Indonesia telah menurunkan suku bunga pada akhir 2024, namun diproyeksikan mempertahankan tingkat suku bunga hingga akhir tahun untuk mendukung stabilitas ekonomi domestik. (Bank Indonesia, 2024c)
- 2025-2027: Suku bunga diperkirakan tetap berada di sekitar 6,0%, dengan penyesuaian kecil tergantung pada tekanan inflasi domestik dan kondisi eksternal seperti nilai tukar dan aliran modal. Kebijakan BI akan terus diarahkan untuk menjaga stabilitas makroekonomi dan momentum pertumbuhan, sambil mempertahankan daya tarik portofolio investasi asing. (M. E. Bisnis.com, 2024)
- Keputusan suku bunga ini sejalan dengan strategi moneter yang bertujuan mengendalikan inflasi pada sasaran  $2,5 \pm 1\%$  hingga 2027 dan memastikan pertumbuhan kredit yang mendukung sektor produktif. Hal ini juga mencerminkan upaya BI untuk menyeimbangkan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas keuangan di tengah risiko global. (Bank Indonesia, 2024).

## 4.2 Gambaran Sosial Ekonomi Provinsi Riau

Perekonomian Riau pada triwulan II 2025 tumbuh positif meskipun melambat dibandingkan capaian triwulan sebelumnya. Ekonomi Riau pada triwulan II 2025 tumbuh sebesar 4,59% (yoy), lebih lambat dari realisasi triwulan sebelumnya sebesar 4,65% (yoy), yang disebabkan oleh perlambatan konsumsi Rumah Tangga dan Ekspor Luar Negeri. Kondisi tersebut berbanding terbalik dengan perkembangan ekonomi Nasional yang mencatatkan perbaikan dari triwulan sebelumnya, yaitu dari 4,87% (yoy) menjadi 5,12% (yoy).

Perekonomian Riau pada tahun 2025 diperkirakan tumbuh lebih tinggi dibandingkan tahun sebelumnya. Pertumbuhan ekonomi Riau diperkirakan berada pada kisaran 4,19 – 4,85% (yoy), cenderung bias atas dan lebih tinggi dibandingkan tahun 2024 yang tumbuh sebesar 3,52% (yoy). Inflasi Riau pada tahun 2025 diperkirakan terkendali dalam rentang sasaran inflasi 2,5%±1% (yoy). Terkendalnya inflasi Riau didukung oleh komponen VF dan CI, sementara komponen AP diperkirakan mengalami peningkatan inflasi yang terkendali.

## 4.3 Gambaran Umum Sektor Properti

Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia menunjukkan adanya perlambatan harga properti residensial di pasar primer, baik secara tahunan maupun triwulanan. Hal ini tercermin dari perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan III 2024, yang secara tahunan tumbuh sebesar 1,46% (yoy), lebih rendah dibandingkan pertumbuhan pada triwulan sebelumnya yang mencapai 1,76% (yoy). Perlambatan pertumbuhan IHPR ini disebabkan oleh penurunan harga di seluruh tipe rumah. Harga rumah tipe besar mengalami perlambatan dari 1,47% (yoy) pada triwulan II 2024 menjadi 1,04% (yoy) pada triwulan III 2024. Sementara itu, harga rumah tipe kecil dan menengah masing-masing melambat dari 2,09% (yoy) menjadi 1,97% (yoy), dan dari 1,45% (yoy) menjadi 1,33% (yoy).

Secara spasial, dari 18 kota yang diamati, tujuh kota mencatat perlambatan IHPR secara tahunan pada triwulan III 2024. Perlambatan paling signifikan terjadi di Kota Pontianak, dari 5,40% (yoy) pada triwulan II 2024 menjadi 3,34% (yoy). Hal serupa terjadi di Kota Padang, dengan perlambatan dari 2,55% (yoy) menjadi 1,35% (yoy). Sebaliknya, beberapa kota mencatatkan peningkatan harga rumah, dengan kenaikan tertinggi di Kota Pekanbaru, yang tumbuh dari 1,69% (yoy) menjadi 2,47% (yoy). Kenaikan ini diikuti oleh Kota Bandung, dari 0,89% (yoy) menjadi 1,16% (yoy), dan Kota Medan, dari 0,86% (yoy) menjadi 1,11% (yoy).



sumber : Bank Indonesia

**Laporan Penilaian Properti  
 PT. Indah Kiat Pulp & Paper, Tbk**

Pada triwulan III 2024, Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori sewa mengalami pertumbuhan sebesar 4,10% (yoy), meningkat dibandingkan triwulan II 2024 yang tumbuh 4,00% (yoy). Peningkatan permintaan ini terutama terlihat pada segmen perkantoran sewa dan convention hall. Segmen perkantoran sewa menunjukkan peningkatan signifikan di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, dan Medan. Sementara itu, permintaan untuk convention hall meningkat di Jakarta, Palembang, Makassar, dan Denpasar, seiring dengan meningkatnya aktivitas Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition (MICE) yang digelar oleh berbagai instansi pemerintah. Selain itu, permintaan segmen hotel juga mencatat kenaikan di beberapa kota, termasuk Balikpapan, yang menjadi tuan rumah Upacara Hari Ulang Tahun (HUT) Kemerdekaan Republik Indonesia di Ibu Kota Nusantara (IKN), serta Medan yang menyelenggarakan PON XXI dan berbagai kegiatan nasional lainnya.

Di sisi lain, Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori jual menunjukkan perlambatan dengan pertumbuhan sebesar 0,27% (yoy), lebih rendah dibandingkan pertumbuhan triwulan sebelumnya yang mencapai 0,31% (yoy). Perlambatan ini dipengaruhi oleh menurunnya permintaan lahan industri di kota-kota seperti Semarang, Bogor, Depok, Bekasi (Bodebek), dan Palembang. Selain itu, penurunan juga terjadi pada segmen warehouse complex, yang turut berkontribusi pada perlambatan pertumbuhan secara keseluruhan.



sumber : Bank Indonesia

## 5. PERTIMBANGAN PENILAIAN

### 5.1 Dasar Penilaian

Penilaian ini telah dibuat dengan mempergunakan dasar “**Nilai Pasar**” yang mengacu sepenuhnya pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 28/POJK.04/2021, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 33/SEOJK.04/2021, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018.

### 5.2 Proses Penilaian

Proses penilaian yang kami lakukan sepenuhnya mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 28/POJK.04/2021, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 33/SEOJK.04/2021, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018.

Berikut adalah tata cara yang kami lakukan, sebelum menerima penugasan penilaian;

Kami memastikan bahwa Penilai Properti memiliki kualifikasi, kompetensi dan keahlian sesuai dengan spesialisasi industri yang terkait dengan Objek Penilaian.

1. Kami mengajukan proposal penawaran kepada Pemberi Tugas.
2. Menunggu konfirmasi dan persetujuan dari Pemberi Tugas.
3. Setelah kami secara resmi mendapat penugasan penilaian properti sesuai dengan No. 0062/MK-SBY/KJPP.PSZ/I/2026 yang disetujui pada tanggal 11 Februari 2026, maka kami melakukan penilaian sesuai dengan lingkup penugasan.

### 5.3 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

Penggunaan tertinggi dan terbaik *Highest and Best Use* (HBU) dapat didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diijinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut.

Dari uraian di atas dan memperhatikan perkembangan daerah sekitarnya serta peruntukan yang telah ditentukan oleh tata kota setempat, maka kami berpendapat bahwa sampai saat ini subjek penilaian akan memenuhi prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai industrial.

### 5.4 Penerapan Metode Dan Pendekatan Penilaian

#### A. Pendekatan Penilaian Yang di Gunakan

Pendekatan Penilaian merupakan landasan proses penilaian yang dilengkapi dengan metode penilaian dari masing-masing pendekatan yang digunakan. Pada Penilaian ini kami menggunakan **Pendekatan Pasar** (*Market Approach*).

#### B. Alasan Penggunaan Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah Pendekatan Biaya, hal ini sesuai dengan :

1. Berdasarkan analisa yang kami lakukan, Objek Penilaian tersebut memenuhi prinsip Highest and Best Use “HBU” sebagai lahan industri pelabuhan dilengkapi dengan sarana dan prasana pendukungnya.
2. Kami menemukan data-data pembanding dan informasi yang cukup mengenai pasaran tanah komersial / industri di sekitar lokasi Objek Penilaian. Data-data yang kami peroleh baik berupa data penawaran dan / atau data transaksi dengan kondisi wajar yang kami anggap sebanding untuk melakukan perhitungan estimasi nilai dengan Pendekatan Pasar

### C. Penerapan Pendekatan Pasar (Market Approach)

Menghitung besarnya estimasi nilai dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Pengumpulan Data dan melakukan analisis terhadap asset
2. Penyesuaian di dalam Pendekatan Pasar (*Market Approach*) dilakukan paling kurang terhadap faktor:
  - Lokasi antara lain dengan memperhatikan lingkungan, akses dan fasilitas;
  - Peruntukan (*zoning*) antara lain dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat penilaian;
  - Sifat-sifat fisik objek penilaian
    - a. Tanah antara lain dengan memperhatikan fisik, luasan, bentuk dan elevasi;
    - b. Bangunan antara lain dengan memperhatikan kondisi dan fasilitas bangunan; dan
    - c. Objek penilaian lainnya disesuaikan dengan karakteristik jenis objek penilaian.

Berdasarkan keterangan data penjualan dan penawaran yang kami peroleh, harga sewa tanah di lokasi ini berkisar antara Rp. 8.000,- s/d Rp. 12.000,- per meter persegi.

Faktor yang menjadi penyesuaian dari Aset jika dibandingkan dengan data pembanding adalah legalitas tanah, lebar jalan, lingkungan sekitar, dan luasan yang secara umum menjadi faktor penyesuaian.

<b>Data 1</b>	Jenis Aset	: Sewa Tanah Kosong
	Sumber data	: Sin
	Alamat	: Jalan Raya Minas-Perawang
	Koordinat	: 0.706483, 101.545049
	Luas tanah	: 33.000
	Legalitas	: SHM
	Bentuk tanah dan elevasi	: Persegi Panjang, Sama dengan jalan 0 cm
	Harga Penawaran	: Rp.330.000.000,-
	Indikasi Penawaran/m <sup>2</sup>	: Rp.8.000,-

<b>Data 2</b>	Jenis Aset	: Sewa Tanah Kosong
	Sumber data	: Ryan
	Alamat	: Jl. Raya Minas Perawang
	Koordinat	: 0.705861, 101.550361
	Luas tanah	: 3.865
	Legalitas	: SHM
	Bentuk tanah dan elevasi	: Persegi Panjang, Sama dengan jalan 0 cm
	Harga Penawaran	: Rp.35.000.000,-
	Indikasi Penawaran	: Rp.8.603,-

<b>Data 3</b>	Jenis Aset	: Sewa Tanah Kosong
	Sumber data	: Rui
	Alamat	: Jl. Siak 2
	Koordinat	: 0.517444, 101.399500
	Luas tanah	: 8.000
	Legalitas	: SHGB

Bentuk tanah dan elevasi : Persegi Panjang, Sama dengan jalan 0 cm  
Harga Penawaran : Rp.120.000.000,-  
Indikasi Penawaran : Rp.12.000,-

Faktor-faktor penyesuaian dipertimbangkan atas dasar sebagai berikut:

- Lingkungan sekitar objek jika di banding pembanding di lakukan penyesuain positive di banding data 1 dan 2, sedangkan untuk data 3 dilakukan penyesuai negative
- Bentuk tanah objek yang tidak beraturan jika dibandingkan dengan pembanding 1, 2 dan 3 di lakukan penyesuai negative.
- Luas tanah objek yang lebih besar jika di dibandingkan dengan pembanding 1, 2 dan 3 dilakukan penyesuain negative.
- Kondisi tanah yang matang jika di dibandingkan dengan pembanding 1,2 dan 3 di lakukan penyesuaian positive.
- Sarana dan Fasilitas kawasan lebih baik jika di dibandingkan dengan pembanding 1,2 dan 3 di lakukan penyesuaian positive.

## 6. KESIMPULAN

### 6.1 Kesimpulan Nilai Properti

Dengan mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 28/POJK.04/2021, serta memperhatikan semua faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku pada tanggal **31 Desember 2025**, kami berpendapat bahwa **Nilai Sewa Pasar** untuk tujuan “**Kepentingan Transaksi Atas Objek Sewa**” adalah sebagai berikut :

Objek Penilaian	Nilai Sewa Pasar / Tahun
Tanah (Luas : 275.500 m <sup>2</sup> ) dilengkapi dengan sarana dan prasarana pendukungnya yang berlokasi di Desa Pinang Sebatang Timur, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau	Rp. 3.256.000.000,-
<b>TOTAL</b>	<b>Rp. 3.256.000.000,-</b>

sewa berlaku untuk jangka satu (1) tahun

**Terbilang**  
**(Tiga Miliar Dua Ratus Lima Puluh Enam Juta Rupiah)**

Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap aset yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap aset yang dinilai.

Laporan ini hanya dapat digunakan sesuai dengan tujuannya, siapapun yang mendapat laporan ini, atau tembusan dari padanya, tidak ada hak untuk mempublikasikan baik secara keseluruhan isi laporan maupun sebagian, atau referensi di dalamnya, atau opini nilai, atau nama dan afiliasi profesional dari penilai tanpa izin tertulis dari Penilai.

Hormat Kami,

KJPP PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN



**Fahmi Hassan M.Ec. Dev, MAPPI (Cert)**

Rekan

No. MAPPI

No. 10-S-02715

Ijin Penilai Publik Properti

No. P-1.13.00378

Ijin Penilai Pasar Modal

No. STTD. PP-81/PM.2/2018

Klasifikasi Ijin

Penilaian Properti

**LAMPIRAN A**

**PETA LOKASI**

**& GAMBAR SITUASI TANAH**

**LAMPIRAN - PETA LOKASI DAN GAMBAR SITUASI**

Pemberi Tugas : PT. Indah Kiat Pulp & Paper, Tbk  
 Alamat Objek : Pinang Sebatang Timur , ,  
 Kelurahan Pinang Sebatang Timur, Kecamatan Tualang, Kab Siak, Prov Riau.  
 Tanggal Penilaian : 31-Dec-2025

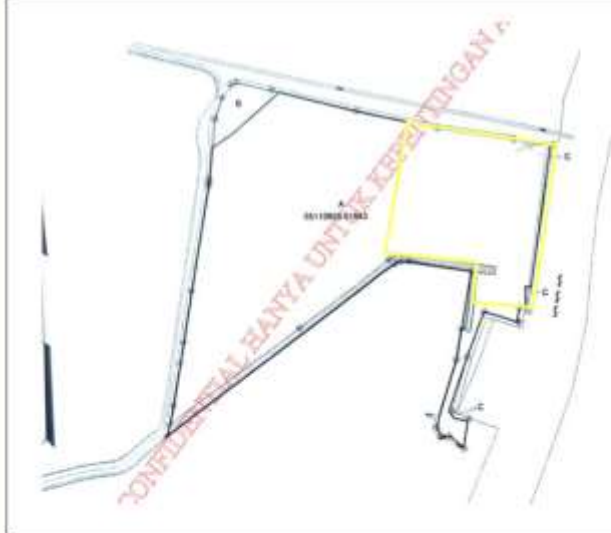
**PETA LOKASI**



Kordinat Google :  
**0°42'00.7"N 101°39'31.3"E**

**GAMBAR SITUASI**

**GAMBAR SITUASI TANAH**



**GAMBAR SITUASI TANAH**



Plat Alamat	Legenda	TIDAK DI SKALA
	 Tanah	

**LAMPIRAN B**

**SALINAN SERTIFIKAT TANAH**

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

<p>a) HAK: GUNA BANGUNAN No. 00735 Desa SEBATANG TIMUR Tgl. 21/12/2021 (30 Tahun)</p>	<p>f) NAMA PEMEGANG HAK PT. INDAH KIAT PULP &amp; PAPER TBK Tanggal lahir / akta pendirian Nomor 68 Tanggal 07/11/976</p>
<p>b) NIB: 05110605 01643 Lokasi Tanah</p>	
<p>c) ASAL HAK 1. Keterangan: 2. Pemberian Hak 3. Ransesahan / Pemisahan / Penggabungan-lidang</p>	<p>g) PEMBUKUAN Siak Sri Indrapura, 21/12/2021 Kepala Kantor Perizinan Kawasan Industri nd</p>
<p>d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 2021 Tgl. No. 2. Surat Keputusan Menteri ATR/Ka.BPN Tgl. 19/11/2021 No. 00075/HGB/KEM-ATR/BPN/2021 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan-lidang Tgl. No.</p>	<p>BUKTI SATRYA, S.Si, M.Si 19660708 198703 1 003 NIP PERBITAN SERTIPIKAT Siak Sri Indrapura, 21/12/2021 Kepala Kantor Perizinan Kawasan Industri </p>
<p>e) SURAT UKUR Tgl. 20/12/2021 No. 01240721/ASR/SEBATANG TIMUR/2021 Luas: 74.316 m<sup>2</sup></p>	<p>BUKTI SATRYA, S.Si, M.Si 19660708 198703 1 003 NIP</p>
<p>f) PENYUKUK</p>	<p>DAFTAR ISIAN 208 12497/2021, Tanggal 21/12/2021</p>

FOTOCOPY & CONFIDENTIAL HANYA UNTUK KEPENTINGAN APPRAISAL



ABC410752

5 • 1 1 • 0 8 • 0 5 • 3 • 0 0 7 3 5

DAFTAR ISIAN 200

NIB : 05110805.01643

### SURAT UKUR

Nomor : 01240/PINANG SEBATANG TIMUR/2021

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM  
RIAU

Provinsi : SIAK

Kabupaten / Kota : TUALANG

Kecamatan : PINANG SEBATANG TIMUR

Desa / Kelurahan : \_\_\_\_\_

Peta : Pendaftaran Nomor Peta Pendaftaran : 47 2-50.216

Lembar : Digital TM3 Kotak : C6

Keadaan Tanah : Sebidang tanah dipergunakan untuk Industri Kertas, Pulp, Peti Kayu, Gas Oksigen, Soda, Chlorine, Aluminium Sulfat dan asam Sulfat (Perluasan Pabrik)

Tanda-tanda batas : Telah terpasang sesuai dengan PMNA / Ka. BPN No. 3 / 1997 Pasal 22 ayat (1)

Luas : 746.416 m2 (Tujuh ratus Empat Puluh Enam Ribu Empat Ratus Enam Belas Meter Persegi)

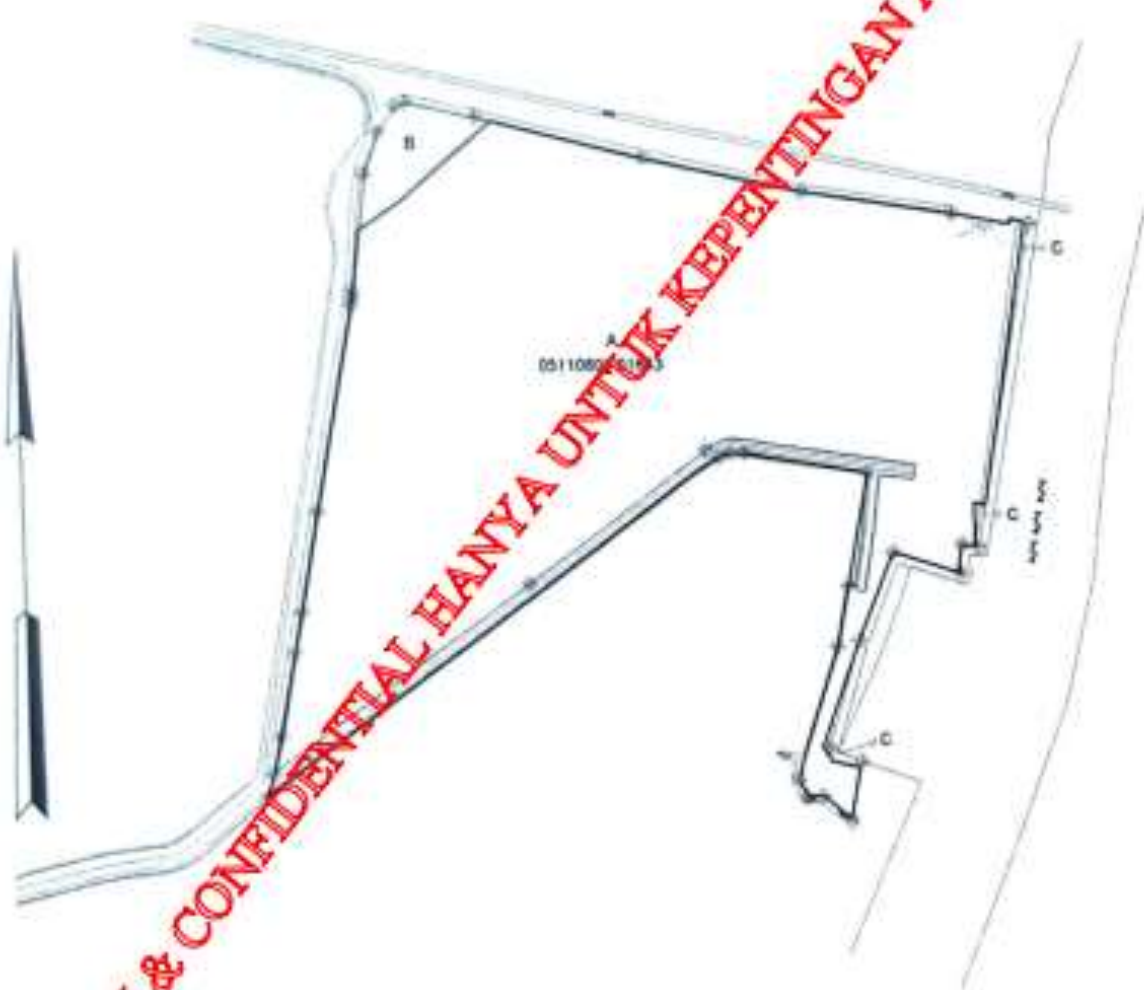
Penunjukan dan penetapan batas : Ditunjukkan oleh Sdr SLAMET HARIEDI (Penunjuk Batas) Udan  
PT. INDAH KIAT PULP & PAPER Tbk, dan penetapan batas oleh  
Sdr.SITI RUHAMA, S. T., HERI SETIAJI, S. ST., ARDIANSYAH  
Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kab Siak



**FOTOCOPY & CONFIDENTIAL HANYA UNTUK KEPENTINGAN APPRAISAL**

SKALA 1 : 10000

**FOTOCOPY & CONFIDENTIAL HANYA UNTUK KEPENTINGAN APPRAISAL**



PENJELASAN : batas tanah ini

Hal lain - lain: SU ini dikutip dari PBT Nomor 595/2020 Tanggal 06/07/2020 Dan GU No. 198/2020

Tanggal 06/07/2020

Daftar Isian 302 tgl. 20/05/2020 No. 4092/2020  
Daftar Isian 307 tgl. 20/12/2021 No. 25155/2021  
Tanggal Penomoran Surat Ukur 17/12/2021

UNTUK SERTIPIKAT

Siak Sri Indrapura, 21/12/2021



Siak Sri Indrapura, 20/12/2021

Kepala Seksi Survei Dan Pemetaan  
Kantor Seksi Infrastruktur-Pertanahan

Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kota

td

MUHAMMAD KHOMSADI, S. ST  
NIP 19800522 200112 1 008

Lihat Surat Ukur Pemisahan  
Penggabungan  
Pengganti

Nomor :

Nomor Hak :

Dikeluarkan Surat Ukur		Luas	Nomor Hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya ditraikan dalam Surat Ukur Nomor: ..... Nomor Hak: .....

**FOTOCOPY & CONFIDENTIAL HANYA UNTUK KEPENTINGAN APPRAISAL**

**LAMPIRAN C**

**KERTAS KERJA**

**KERTAS KERJA PENILAIAN TANAH**

Nama Pemberi Tugas : **PT. Indah Kiat Pulp & Paper, Tbk**  
Alamat Obyek : Pinang Sebatang Timur , ,  
Kelurahan Pinang Sebatang Timur, Kecamatan Tualang, Kab Siak, Prov Riau.  
Tgl. Penilaian : 31 Desember 2025

URAIAN	OBJEK PENILAIAN	DATA 1	DATA 2	DATA 3
1 Foto				
2 Jenis Properti	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong
3 Alamat	Pinang Sebatang Timur , ,	Jalan Raya Minas-Perawang	Jl. Raya Minas Perawang	Jl. Siak 2
4 Sumber Data		Sin (Broker)	Ryan	Rui
5 Telepon		-	082249113109	+62 812-7479-2299
6 Harga Penawaran/Transaksi		Rp 330.000.000	Rp 35.000.000	Rp 120.000.000
7 Waktu Penawaran/Transaksi		Des-25	Des-25	Des-25
8 Discount		10%	5%	20%

**SPEKIFIKASI**

1 Dokumen Tanah	(SHGB)	(SHM)	(SHGB)	(SHGB)
2 Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	275.500	33.000	3.865	8.000
3 Bentuk Tanah	Tidak Beraturan	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang
4 Lebar Jalan (m)	10	10	10	10
5 Letak Tanah	Tengah	Tengah	Lainnya	Tengah
6 Kondisi Tanah	Matang	Belum dikembangkan	Belum dikembangkan	Belum dikembangkan
7 Peruntukan	Campuran	Campuran	Campuran	Campuran
8 Kontur Tanah / Topologi	Datar, lebih tinggi dari jalan	Datar, sama dengan jalan	Datar, lebih tinggi dari jalan	Datar, lebih tinggi dari jalan
10 Indikasi Nilai Sewa		Rp 297.000.000	Rp 33.250.000	Rp 96.000.000
11 Indikasi Nilai Sewa Pasar		Rp 297.000.000	Rp 33.250.000	Rp 96.000.000
<b>Indikasi Nilai Sewa Pasar / m<sup>2</sup></b>		<b>Rp 9.000</b>	<b>Rp 8.603</b>	<b>Rp 12.000</b>

**PENYESUAIAN/ADJUSTMENT (SPI 300/PPPI 1-5.23)**

1 5.23.1 Dokumen Kepemilikan (Sertifikat)	0%	0%	0%	
3 5.23.2 Waktu Pembayaran (Conth : hard cash atau kredit)	0%	0%	0%	
3 5.23.3 Kondisi Penjualan / Kewajaran Transaksi Conth : di Jual Cepat)	0%	0%	0%	
4 5.23.4 Biaya Yang Dikeluarkan Setelah Pembelian	0%	0%	0%	
5 5.23.5 Kondisi Pasar (Waktu Penjualan)	0%	0%	0%	
6 5.23.6 Lokasi				
Situasi	0%	0%	0%	
Lebar Jalan	0%	0%	0%	
Lingkungan Sekitar	10%	10%	-14%	
Posisi	0%	0%	0%	
7 5.23.7 Karakteristik Fisik				
Bentuk	-1%	-1%	-1%	
Luasan	-6%	-13%	-10%	
Topografi / Elevasi	0%	0%	0%	
Kondisi	10%	10%	10%	
Lebar Muka	0%	0%	0%	
8 5.23.8 Karakter Ekonomis untuk Komersial Properti	0%	0%	0%	
9 5.23.9 Penggunaan Properti				
Peruntukan	0%	0%	0%	
(KDB/KLB)	0%	0%	0%	
Fasilitas dan Prasarana Kawasan	20%	20%	20%	
10 5.23.10 Komponen Tidak Langsung Dalam Penjualan	0%	0%	0%	
<b>Total Adjustment</b>		<b>33%</b>	<b>27%</b>	<b>5%</b>
<b>Nilai Indikasi</b>		<b>Rp 11.970</b>	<b>Rp 10.883</b>	<b>Rp 12.600</b>

Page 1

**PEMBOBOTAN**

Data Pembanding	Bobot	Nilai Pasar
Data # 1	36,59%	Rp 4.380
Data # 2	32,14%	Rp 3.498
Data # 3	31,27%	Rp 3.940
<b>Indikasi Nilai Pasar Per Meter</b>	<b>100,00%</b>	<b>Rp 11.817</b>
<b>Luas Tanah (m<sup>2</sup>)</b>	<b>275.500</b>	
<b>Indikasi Nilai Pasar Tanah</b>		<b>Rp 3.255.707.947</b>
<b>Dibulatkan</b>		<b>Rp 3.256.000.000</b>

**LAMPIRAN D**

**FOTO - FOTO**

LAMPIRAN - FOTO

Pemberi Tugas : PT. Indah Kiat Pulp & Paper, Tbk  
Alamat Objek : Pinang Sebatang Timur , ,  
Kelurahan Pinang Sebatang Timur, Kecamatan Tualang, Kab Siak, Prov Riau.  
Tanggal Penilaian : 31 Desember 2025



TAMPAK DEPAN ASET



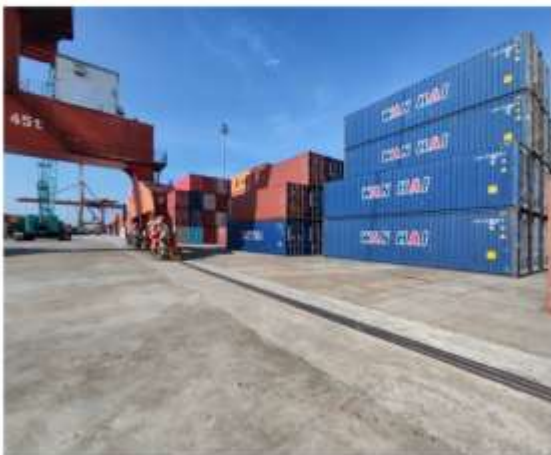
TAMPAK ASET



TAMPAK ASET



TAMPAK ASET



TAMPAK ASET



TAMPAK ASET