

**LAPORAN KAJIAN HARGA SEWA
REAL PROPERTI
TANAH SAJA**

**ATAS NAMA
PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK**

TERLETAK DI :

**Jalan Raya Minas Perawang KM 26, Desa Pinang Sebatang Timur,
Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau.**



KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN

Public Appraisers and Consultants
Bidang Jasa Penilaian Properti dan Bisnis
Wilayah Kerja Seluruh Indonesia
No. KMK : 722/KM.1/2015 Izin Usaha : 2.15.0131

Jakarta, 25 September 2024

Kepada Yth,
PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK
Sinar Mas Land Plaza, Menara 2, 9th Floor
Jl. MH. Thamrin No.51
Jakarta Pusat 10350

No. Laporan : 01108/2.0131-00/BS-KAJ/04/0375/1/IX/2024
Hal : Laporan Kajian Harga Sewa

Dengan hormat,

Dalam rangka memenuhi kontrak penugasan Kajian Harga Sewa yang dilakukan berdasarkan Surat Proposal Biaya Jasa Kajian Harga Sewa An. **PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK** yang telah disetujui sekaligus menjadi kontrak kerja penugasan **Nomor: 00835/2.0131-00/KJPPSPR/KAJ-IKK/V/2024** tanggal **06 Mei 2024**. Dengan ini kami menyatakan bahwa kami telah melakukan proses kajian atas objek kajian. Kami telah melakukan Investigasi yang terdiri dari Inspeksi, penelaahan, penghitungan, analisis, dan memastikan bahwa Proses Kajian sudah dilakukan dengan cara yang benar.

1. STATUS PENILAI

- Penilai Publik yang bertandatangan dalam Laporan Kajian ini yaitu **Ir. Budi Prasodjo, M.Ec.Dev, MAPPI (Cert.)** merupakan Penilai Publik Properti dan Bisnis dengan Nomor Izin: PB-1.13.00375, bertindak atas nama Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sugianto Prasodjo dan Rekan dengan Izin Usaha dari Kementerian Keuangan No. 2.15.0131 berdasarkan Kepmenkeu No. 722/KM.1/2015 tanggal 9 September 2015.
- Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) JPP Sugianto Prasodjo dan Rekan memiliki Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal Nomor: S-859/PM.223/2015 tanggal 17 November 2015.
- Penilai Publik terdaftar sebagai Penilai Profesi Penunjang Pasar Modal dengan nomor izin: STTD.PPB-09/PJ-1/PM.02/2023.
- Penilai Publik terdaftar sebagai Penilai Pertanahan dengan Nomor Izin: 276/SK-600.PT.01.01/VIII/2020.
- Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sugianto Prasodjo dan Rekan adalah usaha penilai independen yang terdaftar di Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
- Penilai dalam posisi untuk memberikan kajian secara obyektif dan tidak memihak.
- Penilai tidak memiliki potensi benturan kepentingan dengan subjek dan/atau objek kajian.
- Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan kajian sehingga tidak memerlukan bantuan tenaga ahli untuk melengkapi pelaksanaan tugas sebagaimana yang dimaksud dalam Lingkup Penugasan.
- Seluruh Penilai, ahli dan staf pelaksana dalam penugasan ini dibawah koordinator Penilai berizin atau Penilai Publik pada laporan kajian.

Head Office : 18 Office Park 3rd floor Unit A-3E, Jl. TB Simatupang, No. 18 Jakarta 12520

Telp. (021) 22708555, 22708666, 22708777 Fax (021) 22708288

Website : www.kjpp-spr.co.id

E-mail : admin.pusat@kjpp-spr.co.id ; sugiantodanrekan@yahoo.co.id

Branch Office : Denpasar (PS), Makassar (P), Semarang (P), Pontianak (PS), Surabaya (PS), Bandung (P), Cirebon (PS), Lampung (P), Palembang (P), Sukoharjo - Solo (PS), Serang (P), Karawang (P), Manado (PS), Medan (PS).

2. PEMBERI TUGAS

Dalam kajian ini Pemberi Tugas adalah **PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK**, yang beralamat di Sinar Mas Land Plaza Menara 2, 9th Floor, Jl. MH. Thamrin No.51, Jakarta Pusat 10350.

3. PENGGUNA LAPORAN

Pengguna laporan kajian ini adalah **PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK**, yang beralamat di Sinar Mas Land Plaza Menara 2, 9th Floor, Jl. MH. Thamrin No.51, Jakarta Pusat 10350.

4. LOKASI KAJIAN DAN KEPEMILIKAN

Lokasi kajian dalam penugasan ini adalah:

Objek : 1	
Jenis Properti	: Real Properti
Komponen Kajian	: Tanah Saja
Lokasi	: Jalan Raya Minas Perawang KM 26 (SHGB No. 00091 & 89), Desa Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau
Bentuk Kepemilikan	: Tunggal
Asumsi Kajian	: Kajian hanya tanah saja yang mana diatas lahan telah berdiri bangunan.

Objek : 2	
Jenis Properti	: Real Properti
Komponen Kajian	: Tanah Saja
Lokasi	: Jalan Raya Minas Perawang KM 26 (SHGB No. 475, 474 & 473), Desa Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau
Bentuk Kepemilikan	: Tunggal
Asumsi Kajian	: Kajian hanya tanah saja yang mana diatas lahan telah berdiri bangunan.

5. JENIS MATA UANG YANG DIGUNAKAN

Objek kajian yang dikaji menggunakan mata uang Rupiah. Sebagai tambahan informasi, nilai kurs tengah Bank Indonesia pada tanggal kajian adalah **USD 1 = 15.853,00,-**.

6. MAKSUD DAN TUJUAN KAJIAN

Maksud dalam kajian ini adalah memberikan opini tentang **Harga Sewa** terhadap properti yang dinilai pada tanggal kajian untuk tujuan **Penetapan Harga Sewa** atas Objek yang dikaji untuk tujuan sewa property oleh pemberi tugas.

7. DASAR KAJIAN

Berdasarkan permintaan dari PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk, kami telah melakukan kajian harga sewa yang terletak di Jalan Raya Minas Perawang KM 26, Desa Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau. Sebagai informasi pendukung bagi referensi Opini Kewajaran (Fairness Opinion) terkait keterbukaan informasi dalam kewajaran transaksi dari aspek keuangan serta untuk memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020.

8. TANGGAL KAJIAN

Kami telah melakukan inspeksi lapangan pada tanggal **02 Juli 2024** terhadap properti yang dikaji. Berdasarkan permintaan dari pemberi tugas tanggal **31 Maret 2024** ditetappak sebagai tanggal kajian. Sehubungan dengan kemungkinan perubahan yang terjadi terhadap kondisi pasar dan kondisi properti tersebut, maka laporan kajian ini hanya dapat mempresentasikan tentang opini kajian pada tanggal kajian.

9. TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI

Kajian ini dilakukan dengan batasan investigasi sebagai berikut:

- Penilai tidak melakukan uji tuntas atas status hak yang melekat pada objek kajian dan berpegang pada status hak yang tercantum dalam dokumen kepemilikan hak yang diberikan oleh Pemberi Tugas.
- Inspeksi dilakukan secara menyeluruh pada setiap unit kajian atas objek kajian. Pada unit kajian dengan kuantitas besar dilakukan sampling secukupnya berdasarkan pengamatan di lokasi.
- Data luas dan kuantitas objek kajian didapatkan dari Pemberi Tugas yang kemudian dikonfirmasi oleh Penilai berdasarkan pengamatan di lokasi.
- Data spesifikasi dan kondisi objek didapatkan dari Pemberi Tugas yang kemudian dikonfirmasi oleh Penilai berdasarkan pengamatan di lokasi.
- Data spesifikasi dan kondisi utilitas objek kajian didapatkan dari Pemberi Tugas yang kemudian dikonfirmasi oleh Penilai berdasarkan pengamatan di lokasi.
- Informasi terkait kondisi, kualitas, dan daya dukung tanah dan pondasi pada objek real properti diperoleh Penilai berdasarkan pengamatan di lokasi.
- Informasi terkait potensi risiko lingkungan yang dapat mempengaruhi hasil kajian diperoleh Penilai berdasarkan pengamatan di lokasi.
- Data dan Informasi terkait ketentuan tata ruang diperoleh Penilai dari Pemberi Tugas dan/atau Instansi terkait termasuk peraturan tata ruang yang berlaku secara umum di lokasi Objek Kajian.

10. SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN

Informasi dan data yang relevan namun tidak membutuhkan verifikasi, dapat disetujui untuk digunakan sepanjang sumber data tersebut dipublikasikan pada tingkat nasional maupun internasional. Sumber data tersebut antara lain:

- Bank Indonesia atau bank sentral negara lain
- Bursa efek Indonesia atau bursa lainnya
- Badan Pusat Statistik atau Lembaga statistik lain
- Asosiasi Profesi Penilai di Indonesia maupun di Luar Negeri
- Data riset dari Lembaga independent
- Informasi dari media elektronik dan media cetak
- Badan Pertanahan Nasional

11. ASUMSI DAN ASUMSI KHUSUS

Asumsi-asumsi

- Bahwa objek kajian yang ditunjukkan kepada Penilai adalah benar merupakan properti dalam objek kajian.
- Bahwa objek kajian yang dikaji tidak mempunyai masalah hukum dan kepemilikan hak yang tercantum dalam dokumen yang diberikan oleh Pemberi Tugas adalah sah, bebas dari sengketa dan dapat dialihkan haknya.
- Objek kajian yang terdapat di luar inspeksi secara sampling diasumsikan adalah benar, mendekati karakteristik yang sama dengan objek yang diperiksa secara sampling.
- Data luas dan kuantitas objek kajian yang diperoleh dari Pemberi Tugas dan telah terkonfirmasi oleh Penilai diasumsikan benar. Data spesifikasi dan kondisi objek kajian yang diperoleh dari Pemberi Tugas dan telah terkonfirmasi oleh Penilai diasumsikan benar. Kondisi objek tertentu yang tidak dapat diinspeksi secara langsung diasumsikan normal.
- Informasi terkait kondisi, kualitas, dan daya dukung tanah dan pondasi pada objek real properti yang diperoleh Penilai berdasarkan pengamatan di lokasi diasumsikan benar.

- Tidak terdapat potensi risiko lingkungan lainnya yang dapat mempengaruhi hasil kajian selain yang diperoleh Penilai berdasarkan pengamatan di lokasi.
- Data dan Informasi terkait ketentuan tata ruang diperoleh Penilai relevan terhadap kajian yang dilakukan pada tanggal kajian.

Asumsi Khusus

- Properti yang dikaji adalah jenis Real Property, yang berupa tanah saja dari kondisi sebenarnya berupa Tanah Bangunan (Pabrik/Gudang) dan sarana pelengkap.
- Berdasarkan Gambar Denah sertifikat SHGB No. 00091 dan SHGB No. 89 bidang tanah tidak ada akses jalan akan tetapi kondisi lapangan terdapat jalan lingkungan yang merupakan bidang sertifikat milik PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk yang tidak dinilai.
- Berdasarkan Gambar Denah sertifikat SHGB No. 475, 474 dan 473 bidang tanah tidak ada akses jalan akan tetapi kondisi lapangan terdapat jalan lingkungan yang merupakan bidang sertifikat milik PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk yang tidak dinilai.
- Oleh karena beberapa hal yang disebutkan di atas, maka data, asumsi, analisa, perhitungan dan nilai properti yang dihasilkan merupakan nilai yang sangat sensitif terhadap perubahan ekonomi secara cepat dan bersamaan. Penilai menyatakan jika nilai properti sangat mungkin berubah secara cepat terkait perubahan makro ekonomi yang berubah setiap saat.

12. PERSYARATAN DAN PERSETUJUAN UNTUK PUBLIKASI

Hasil Laporan kajian dan/atau referensi yang melampirinya hanya ditujukan untuk pemberi tugas dan pengguna laporan. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak ketiga, dan baik sebagian maupun keseluruhan laporan atau rujukan terhadap laporan ini tidak dibenarkan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kami untuk format maupun konteks dimana akan dimunculkan.

13. KONFIRMASI BAHWA KAJIAN DILAKUKAN BERDASARKAN SPI

- Kajian ini dilakukan berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) & Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018, SPI 207 & SPI 360 dan edisi revisi Standar Penilaian Indonesia (SPI) 204,300,310,320 dan 330.
- **POJK No. 28/POJK.04/2021** (Tentang penilaian dan penyajian laporan penilaian property di pasar modal).

14. PENDEKATAN KAJIAN DAN ALASAN PENERAPANNYA

Kajian ini menggunakan Pendekatan Pasar (*Market Approach*) karena objek yang dikaji adalah tanah saja dan tersedia data pembanding properti sejenis,

Kajian ini tidak menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) karena properti tersebut tidak termasuk kedalam kategori properti yang menghasilkan pendapatan (*Income Producing Property*).

Kajian ini tidak menggunakan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dikarenakan tidak sesuai dengan jenis dan klasifikasi properti yang dikaji.

Sesuai dengan jenis dan klasifikasi properti yang dinilai dan merujuk kepada Standar Penilaian Indonesia (SPI), maka untuk penilaian:

- **Real Properti**, berupa Tanah Saja yang beralamat di Jalan Raya Minas Perawang KM 26 (SHGB No. 00091 & 89), Desa Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Propinsi Riau, Kami menggunakan **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)**.
- **Real Properti**, berupa Tanah Saja yang beralamat di Jalan Raya Minas Perawang KM 26 (SHGB No. 475, 474 & 473), Desa Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Propinsi Riau, Kami menggunakan **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)**.

KESIMPULAN KAJIAN

Berdasarkan praktek kajian yang normal dan berdasarkan informasi yang relevan, kondisi pasar, perhitungan serta analisa yang di lakukan serta faktor lain yang berkaitan dengan kajian dan berpedoman pada kondisi pembatas dalam laporan ini, maka kami berkesimpulan bahwa nilai dari hasil **Kajian** atas properti tersebut pada **tanggal 31 Maret 2024** adalah :

Harga Sewa Tanah Per Tahun

Rp3.799.000.000,-

(Tiga Miliar Tujuh Ratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Rupiah)

Berkaitan dengan penugasan kajian ini kami tidak melakukan penyelidikan yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan, keuangan dan lain sebagainya atas aset/properti tersebut. Dalam kajian ini kami berasumsi bahwa seluruh aset/properti didukung oleh dokumen kepemilikan yang syah dan bebas dari sengketa dan atau hipotik. Disini kami tegaskan bahwa kami dan para penilai tidak menarik keuntungan, baik sekarang maupun dimasa yang akan datang dari aset/properti yang dikaji atau dari harga sewa yang diperoleh.

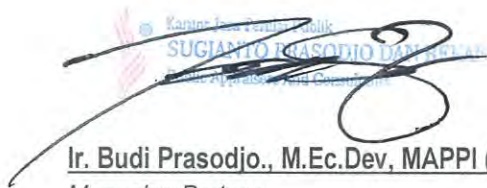
Akhirnya, sesuai dengan praktek standar yang biasa kami lakukan, maka kami menegaskan bahwa laporan ini bersifat rahasia kepada Perusahaan sesuai dengan keperluan yang tertulis. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak ketiga, dan baik sebagian maupun keseluruhan laporan atau rujukan terhadap laporan ini tidak dibenarkan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kami untuk format maupun konteks dimana akan dimunculkan.

Surat Pengantar ini akan diikuti oleh Lapcran Kajian dengan format Laporan Kajian Terinci (*Comprehensive Style*) yang berisi informasi atas hasil kajian yang telah dilakukan .

Hormat Kami,

KJPP SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN

Public Appraisers & Consultants


Kantor Jasa Penilai Publik
SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN
Public Appraisers and Consultants

Ir. Budi Prasodjo., M.Ec.Dev, MAPPI (Cert.)

Managing Partner

Penilai Publik Properti dan Bisnis

Izin Men Keu No. : PB-1.13.00375

MAPPI No. 92-S-00208

RMK-2017.00333

RINGKASAN HASIL KAJIAN

ATAS PROPERTI
 PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK
 UNTUK KEPENTINGAN
 PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK

Tanggal Kajian : 31 Maret 2024






No.	Uraian	Luas (m ²)	Harga Sewa (Rp.) Per 1 (Satu) Tahun
	Lokasi : Jalan Raya Minas Perawang KM 26 Desa Pinang Sebatang Timur Kecamatan Tualang Kabupaten Siak Provinsi Riau		
I	Tanah SHGB No. 00091 & 89	295.405 m ²	2.374.835.189
II	Tanah SHGB No. 475, 474 & 473	177.310 m ²	1.424.024.927
Jumlah			3.798.860.116
Pembulatan			3.799.000.000

Ringkasan kajian ini hanya digunakan bersama dengan laporan kajian dengan segala macam asumsi, batasan dan dasar kajian yang dinyatakan di dalam laporan ini dan tidak dapat dibaca secara terpisah.

PERNYATAAN PENILAI

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

1. Pernyataan dalam laporan kajian ini, yang mana berdasarkan pada analisis, opini, dan kesimpulan yang digambarkan di dalamnya, adalah benar dan akurat.
2. Analisis, Opini dan kesimpulan yang dinyatakan di dalam laporan kajian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Kajian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
3. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap perusahaandalam laporan ini, maupun kepentingan pribadi atau keberpihakan sehubungan dengan hal-hal dalam laporan ini atau pihak-pihak terkait.
4. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan Opini Kajian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
5. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan opini kajian yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran kajian yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini kajian, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (subsequent event) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
6. Penilai Properti bertanggungjawab atas Laporan Kajian Properti.
7. Kajian profesional telah dilakukan terhadap Obyek kajian pada Tanggal Kajian (*Cut Off Date*);
8. Penilai Properti telah melakukan analisis untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Kajian Properti.
9. Dalam penugasan kajian profesional disajikan sebagai kesimpulan indikasi nilai.
10. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisis telah diungkapkan;
11. Kesimpulan Nilai telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas; dan
12. Data ekonomi dan industri dalam Laporan Kajian Properti diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini Penilai Properti dapat dipertanggungjawabkan.
13. Biaya profesional tidak berhubungan dengan opini kewajaran yang terdapat dalam laporan ini.
14. Penilai telah menyelesaikan persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/ dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
15. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan perusahaan dan/atau jenis industri yang dikaji.
16. Hasil penugasan ini tidak tergantung pada pengembangan atau indikasi nilai awal atau arahan analisa untuk menghasilkan nilai kajian yang subyektif, besaran nilai kajian, penentuan pencapaian nilai kajian, atau peristiwa yang terjadi di kemudian hari yang berkaitan langsung yang ditujukan untuk penggunaan laporan ini.
17. Penilai telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut:
 - Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi kajian, dan tanggal kajian)
 - Pengumpulan data dan wawancara
 - Analisis data
 - Estimasi nilai kajian dengan menggunakan pendekatan yang ada dalam kajian
 - Penulisan laporan
18. Penilai telah melakukan investigasi yang terdiri dari inspeksi, penelaahan, penghitungan, dan analisis terhadap obyek kajian pada tanggal kajian.
19. Kajian ini telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
20. Tidak ada penilai lainnya selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan kajian.

Nama	Kualifikasi	Tanda Tangan
<i>Penilai Publik:</i>		
Ir. Budi Prasodjo., M.Ec.Dev, MAPPI (Cert.) <i>Managing Partner</i> <i>Penilai Publik Properti dan Bisnis</i> <i>Izin Men Keu No. : PB-1.13.00375</i> <i>MAPPI No. 92-S-00208</i> <i>RMK-2017.00333</i>	Penilai Publik Properti dan Bisnis Bersertifikat	
<i>Quality Control :</i>		
Irna Indriani, S.Pt., M.Ec.Dev. <i>MAPPI No. 12-T-03597</i> <i>RMK-2017.00786</i>	Penilai Properti Terakreditasi	
<i>Reviewer:</i>		
Hery Purnomo, ST., MAPPI (Cert.) <i>Penilai Properti Izin Men Keu No. : P-1.24.00657</i> <i>MAPPI No. 10-S-02523</i> <i>RMK-2017.00481</i>	Penilai Publik Properti Bersertifikat	
<i>Penilai:</i>		
Aris Kusmiran, S.E <i>MAPPI No. 14-T-05003</i> <i>RMK-2017.00791</i>	Penilai Properti Terakreditasi	
Hafidz Syafrizal, S.M <i>MAPPI No. 15-T-06070</i> <i>RMK-2017.00779</i>	Penilai Properti Terakreditasi	

DAFTAR ISI

PENDAHULUAN

Surat Pengantar	i
Ringkasan Hasil kajian	vi
Pernyataan Penilai	vii
Daftar Isi.....	ix
Istilah-Istilah Penilaian	x

PROSES KAJIAN ASET/PROPERTI

Lokasi : 1	
Jalan Raya Minas Perawang KM 26 (SHGB No. 00091 & 89), Desa Pinang Sebatang Timur, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau.....	1
Data Kajian	2
Pendekatan Kajian	9
Kesimpulan Indikasi Harga sewa Tanah.....	11
Lokasi : 2	
Jalan Raya Minas Perawang KM 26 (SHGB No. 00473, 00474 & 00475), Desa Pinang Sebatang Timur, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau.....	12
Data Kajian	13
Pendekatan Kajian	20
Kesimpulan Indikasi Harga sewa Tanah.....	22
Asumsi dan Syarat Pembatas	23

LAMPIRAN – LAMPIRAN

- Peta Google & Peta Lokasi
- Denah Tanah
- Denah Bangunan
- Foto-Foto Aset/properti

ISTILAH-ISTILAH PENILAIAN

Penilaian

Proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan SPI. (**Konsep dan Prinsip Umum Penilaian 4.5**).

Penilai

Seseorang yang memiliki kompetensi dan am melakukan kegiatan Penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus Pendidikan awal Penilaian. (**Konsep dan Prinsip Umum Penilaian 4.7**).

Penilai Publik

Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan. (**Kode Etik Penilai Indonesia 3.6.a.3**).

Penyelia / Reviewer / Quality Control

Penilai yang bertindak sebagai pengawas yang bertugas untuk *mereview* dan memastikan bahwa proses penilaian oleh Pelaksana telah dilakukan dengan benar.

Pelaksana / Penilai

Tenaga Penilai yang bertugas untuk melaksanakan proses penilaian.

Pelaksana Inspeksi / Petugas Inspeksi

Pegawai KJPP yang telah mengikuti Pendidikan tingkat dasar yang diselenggarakan atau diakui oleh Asosiasi Profesi Penilai yang bertugas untuk melaksanakan kegiatan inspeksi.

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)

Badan usaha yang telah mendapatkan izin usaha dari Menteri Keuangan sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya. (**Kode Etik Penilai Indonesia 3.6.b**).

Pemberi Tugas

Seorang, kelompok, atau suatu entitas yang penugasan penilaiannya dilakukan. (**SPI 103 5.3.a.2-Lingkup Penugasan**).

Pengguna Laporan

Seorang, kelompok, atau suatu entitas sebagai pengguna hasil Penilaian yang didasarkan dari hasil perikatan penugasan antara Penilai dan Pemberi Tugas. (**SPI 103 5.3.a.3-Lingkup Penugasan**).

Nilai

Suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. (**Konsep dan Prinsip Umum Penilaian 4.4**).

Dasar Nilai

Premis fundamental yang mendasari nilai yang dilaporkan. (**Konsep dan Prinsip Umum Penilaian 9.1**).

Tanggal Inspeksi

Tanggal pada saat inspeksi terakhir telah selesai dilaksanakan.

Tanggal Penilaian

Tanggal pada saat opini nilai dinyatakan. (SPI 103 5.3.8-Lingkup Penugasan).

Tanggal Laporan

Tanggal pada saat laporan Penilaian diterbitkan.

Asumsi Umum

Asumsi fakta yang konsisten dengan, atau dapat konsisten dengan yang terjadi pada tanggal Penilaian. (Konsep dan Prinsip Umum Penilaian 12.2.a).

Asumsi Khusus

Asumsi fakta yang berbeda dengan yang terjadi pada tanggal Penilaian. (Konsep dan Prinsip Umum Penilaian 12.2.b).

Data Masukan Penilaian (*Valuation Input*)

Data dan informasi lainnya yang digunakan pada salah satu pendekatan penilaian yang diuraikan dalam SPI. Data masukan ini dapat berupa data yang aktual atau yang diasumsikan. (Konsep dan Prinsip Umum Penilaian 19.0).

Lingkup Penugasan

Dasar dalam pengaturan kesepakatan penugasan penilaian, tingkat kedalaman investigasi, penentuan asumsi dan Batasan penilaian. (SPI 103 3.1-Lingkup Penugasan).

Implementasi

Bagian dari tugas penilaian, merupakan prosedur yang harus dilaksanakan oleh Penilai meliputi tahapan investigasi, penerapan pendekatan penilaian dan penyusunan kertas kerja. (SPI 104 2.1-Implementasi).

Investigasi

Proses pengumpulan data yang cukup dengan cara melakukan inspeksi, penelaahan, penghitungan, dan analisis sesuai tujuan penilaian. (SPI 104 5.2-Implementasi).

Laporan Penilaian

Suatu dokumen yang mencantumkan instruksi penugasan, tujuan dan dasar penilaian, dan hasil analisis yang menghasilkan opini nilai. (SPI 105 3.1-Pelaporan Penilaian).

Laporan Penilaian Terinci

Laporan penilaian yang secara umum mendeskripsikan informasi secara detail dan komprehensif. Laporan ini seharusnya mengandung seluruh informasi yang signifikan dalam penilaian, termasuk pembahasan secara mendetail atas setiap hal yang dinyatakan dalam laporan. Laporan ini membutuhkan tingkat kedalaman investigasi sesuai yang dimaksud dalam Lingkup Penugasan. (SPI 105 3.2 b.1-Pelaporan Penilaian).

Pendekatan Penilaian

Landasan proses Penilaian dilengkapi dengan metode Penilaian dari masing-masing pendekatan yang digunakan. (Konsep dan Prinsip Umum Penilaian 14.0).

Pendekatan Pasar

Pendekatan yang memberikan indikasi nilai dengan membandingkan aset dengan aset lainnya yang identik atau sebanding di mana terdapat informasi harga. (SPI 106 3.12-Pendekatan dan Metode Penilaian).

Pendekatan Pendapatan

Pendekatan yang memberikan indikasi nilai dengan mengonversi arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini. (SPI 106 6.3-Pendekatan dan Metode Penilaian).

Pendekatan Biaya

Pendekatan yang memberikan indikasi nilai menggunakan prinsip ekonomi bahwa pembeli akan membayar aset tidak lebih dari biaya untuk mendapatkan aset dengan utilitas yang sama, baik melalui pembelian atau dengan pembuatan konstruksi dengan mengecualikan faktor-faktor seperti waktu yang tidak semestinya, ketidaknyamanan, risiko atau faktor-faktor lainnya. (SPI 106 3.10-Pendekatan dan Metode Penilaian).

Metode Penilaian

Masing-masing pendekatan penilaian mempunyai metode penerapan yang berbeda yang dijelaskan dalam SPI 106.

Metode Perbandingan Data Pasar

Menggunakan informasi dari transaksi yang melibatkan aset yang diperdagangkan di bursa yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai. (SPI 106 3.7-Pendekatan dan Metode Penilaian).

Metode Diskonto Arus Kas (DCF)

Arus kas yang diproyeksikan di diskonto Kembali ke tanggal penilaian, menghasilkan nilai kini dari aset. (SPI 106 3.4-Pendekatan dan Metode Penilaian).

Metode Biaya Pengganti

Metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat aset yang serupa dengan utilitas yang setara. (SPI 106 3.2-Pendekatan dan Metode Penilaian).

Metode Biaya Reproduksi

Metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat replika aset. (SPI 106 3.3-Pendekatan dan Metode Penilaian).

Metode Penjumlahan

Metode yang menghitung nilai aset dengan menjumlahkan nilai dari setiap bagian komponennya. (SPI 106 3.5-Pendekatan Penilaian).

Kelangsungan Usaha (*Going Concern*)

Suatu kondisi yang mencerminkan usaha yang sedang beroperasi atau sekurang-kurangnya dalam proses konstruksi atau suatu premis dalam penilaian, di mana Penilai menganggap suatu perusahaan akan terus melanjutkan operasinya secara berkelanjutan. (Konsep dan Prinsip Umum Penilaian 4.1.b).

**PROSES KAJIAN
REAL PROPERTI**

Tanah Saja



Lokasi : 1

**Jalan Raya Minas Perawang KM 26 (SHGB No. 00091 & 89), Desa Perawang,
Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak,
Provinsi Riau**

1. DATA KAJIAN

1.1 DESKRIPSI PROPERTI

Properti yang dikaji adalah jenis *Real Property*, yang berupa **Tanah Saja** dari kondisi sebenarnya berupa Tanah Bangunan (Pabrik/Gudang) dan sarana pelengkap, dimana tanah yang dikaji seluas 295.405 meter persegi.

1.2 HAK KEPEMILIKAN

Berdasarkan copy sertifikat yang kami terima, properti yang di kaji telah dilengkapi dengan 2 (dua) dokumen kepemilikan yang terd ri dari:

NO.	Surat Tanah	Surat Ukur/ Gambar Situasi	Dikeluarkan Tanggal	Berakhir Tanggal	Terdaftar Atas Nama	Luas (m2)
1	SHM No.00091	No.01845/Pinang Sebatang Timur/2023 (Tg 22-05-2023)	24-05-2023	09-07-2044	PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK	270.400
2	SHM No.00089	No.34/PSBT/2010 (Tgl 03-08-2010)	11-08-2010	09-07-2044	PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK	25.005
Luas Total						295.405

Kami asumsikan bahwa dokumen (salinan surat tanah) tersebut sesuai dengan aslinya, sah/legal, dapat diperjualbelikan serta bebas dari sengketa atau ikatan-ikatan lainnya.

Hubungan antara Pemilik Aset, Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Nama yang tercantum dalam sertifikat adalah PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK adalah nama pemegang hak pada sertifikat sekaligus sebagai pemberi tugas dan pengguna laporan.

Kami tegaskan bahwa seluruh pimpinan, rekan dan staff KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan tidak bertanggungjawab jika informasi diatas tidak benar. Untuk itu Penilai menyarankan agar pengguna laporan memeriksa semua dokumen terkait informasi diatas.

1.3 ANALISIS LINGKUNGAN

1.3.1 LOKASI

Berdasarkan analisis lingkungan sekitar, properti yang dinilai berada di Kawasan Industri, perkembangan daerah tersebut cukup baik, di mana bisa mempengaruhi harga jual properti. Properti yang dinilai bebas banjir, tidak terdapat saluran listrik tegangan tinggi (sutet), posisi tanah tidak tusuk sate dan marketabilitas cukup.

Secara administratif lokasi ini berada dalam wilayah:

Desa : Pinang Sebatang Timur
 Kecamatan : Tualang
 Kabupaten : Siak
 Provinsi : Riau

Properti dapat diidentifikasi pada titik koordinat **0.694614, 101.624430**

Bangunan yang dapat dijadikan sebagai petunjuk adalah:

- SDN 08 Pinang Sebatang Timur
- Kantor Desa Pinang Sebatang Timur
- SMAN 3 Tualang
- Polsek Tualang

1.3.2 AKSESIBILITAS

Properti yang dinilai dapat ditempuh melalui Jl. Raya Minas-Perawang setelah bertemu pertigaan belok kekanan ke Jl. M. Yamin kemudian ke Jl. kawasan industri lurus terus sejauh kurang lebih 700 meter setelah itu belok kanan masuk ke pintu utama kawasan industri PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk, kemudian terus ke Jalan Lingkungan Kawasan, properti berada di sebelah kanan Jl. Lingkungan Kawasan.

Jl. Lingkungan kawasan merupakan jalan lingkungan industri PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk dengan lalu lintas dua arah, dengan perkerasan corbeton selebar sekitar 12 meter dan dilengkapi dengan saluran di kedua sisinya jalan.

1.3.3 FASILITAS UMUM

Kawasan dimana properti terletak dilengkapi jaringan listrik dari PLN dan jaringan telepon dari TELKOM. Sarana kebutuhan sosial masyarakat seperti; pusat pertokoan/mini market, tempat ibadah, sekolah, taman wisata, rumah makan dan lainnya dapat ditemui dalam radius 100 meter dari lokasi aset.

1.3.4 FAKTOR-FAKTOR LAIN YANG MEMPENGARUHI KAJIAN PROPERTI

Faktor-faktor yang dipertimbangkan dapat menambah dan mengurangi kajian Properti pada tanggal kajian adalah sebagai berikut:

Faktor Penambah:

- Tanah bebas dari sengketa
- Tidak Ada rencana tata kota yang akan menyebabkan terjadinya penggusuran properti/aset
- Bukan merupakan HGB atau MOU di atas tanah Hak Milik orang lain (Hak Parsial)

Faktor Pengurang:

- -

1.3.5 PARAMETER PENGEMBANGAN TAPAK

Ketentuan dan batasan yang berlaku untuk Tapak Properti objek kajian, baik yang berlaku saat ini ataupun dimasa yang akan datang menjadi pertimbangan dalam kajian ini, sebagai berikut:

- Zoning/Peruntukan : Kawasan Industri
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : Tidak ada data
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : Tidak ada data
- Koefisien Tapak Basemen (KTB) : Tidak ada data
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) : Tidak ada data

Sumber: <https://gistaru.atrbpn.go.id/rtronline/>

1.4 DESKRIPSI TAPAK

Tapak tanah berbentuk tidak beraturan dengan kontur tanah tinggi dan rendah dari permukaan jalan di depan properti.

Batas-batas properti (tanah) adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur Laut : Pemukiman Umum
- Sebelah Tenggara : PT Pindo Deli
- Sebelah Barat Daya : PT Pindo Deli & Jalan Lingkungan
- Sebelah Barat Laut : PT Pindo Deli

Kami tidak melakukan pengukuran secara menyeluruh terhadap luasan tanah tersebut, tetapi berdasarkan pengamatan batas fisik di lapangan dan membandingkan dengan salinan surat sertifikat tanah, kami beranggapan bahwa besaran luas yang digunakan dalam kajian ini sesuai dengan besaran luas yang dinyatakan dalam salinan surat sertifikat tanah properti yang dimaksud.

1.5 ANALISIS PERTUMBUHAN EKONOMI

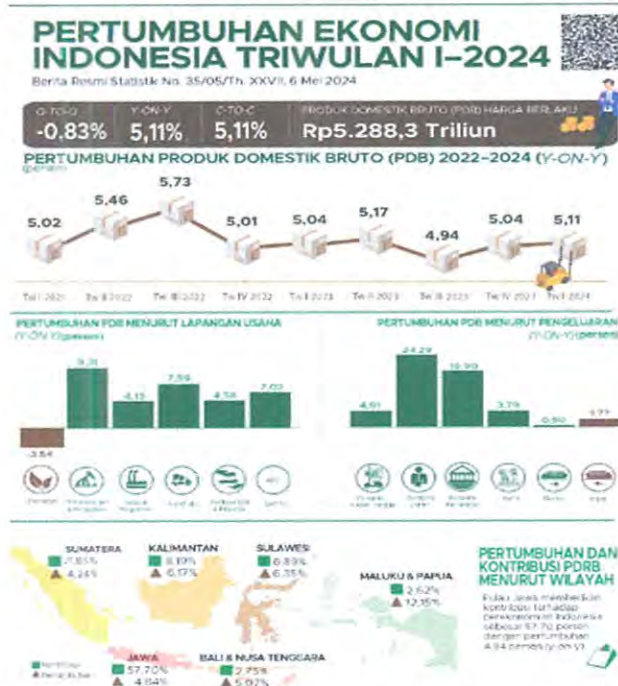
1.5.1 Pertumbuhan Ekonomi

Ekonomi Indonesia triwulan I-2024 terhadap triwulan I-2023 tumbuh sebesar 5,11 persen (y-on-y). Dari sisi produksi, Lapangan Usaha Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 18,88 persen. Sementara dari sisi pengeluaran, Komponen Pengeluaran Konsumsi Lembaga Nonprofit yang Melayani Rumah Tangga (PK-LNPRT) mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 24,29 persen.

Ekonomi Indonesia triwulan I-2024 terhadap triwulan sebelumnya terkontraksi sebesar 0,83 persen (q-to-q). Dari sisi produksi, kontraksi pertumbuhan terdalam terjadi pada Lapangan Usaha Jasa Pendidikan sebesar 10,34 persen. Sementara dari sisi pengeluaran, Komponen Pengeluaran Konsumsi Pemerintah (PK-P) mengalami kontraksi pertumbuhan terdalam sebesar 36,69 persen.

Selama triwulan I-2024 kelompok provinsi di Pulau Jawa masih menunjukkan pengaruhnya secara spasial dalam perekonomian Indonesia dengan mencatat peranan sebesar 57,70 persen walaupun mengalami perlambatan pertumbuhan sebesar 4,84 persen dibanding triwulan I-2023 (y-on-y)

Sumber: <https://www.bps.go.id/>



Gambar 1 Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan I-2024

1.5.2 Perkembangan Properti Komersial

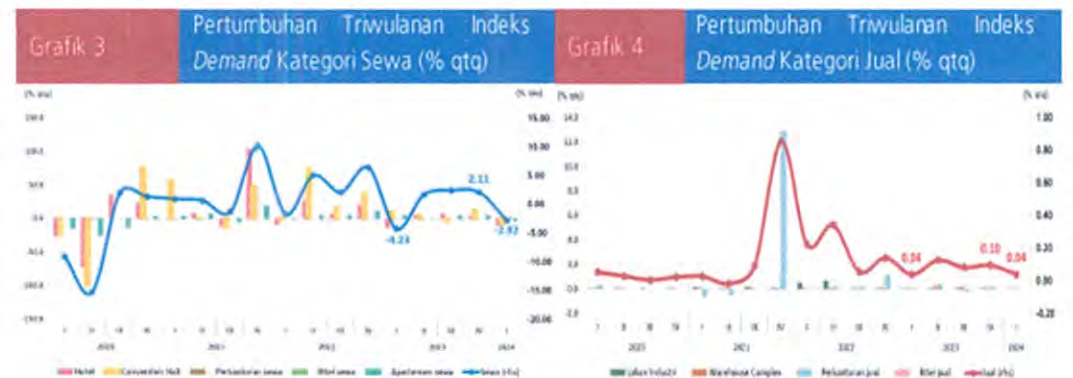
Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan I-2024 secara tahunan tumbuh sebesar 3,41% (yoy), meningkat dibandingkan triwulan IV-2023 yang tumbuh 1,91% (yoy) (Grafik 1). Peningkatan Indeks Permintaan untuk kategori sewa terutama terjadi pada segmen ritel sewa di seluruh kota. Selanjutnya, peningkatan Indeks Permintaan segmen hotel terjadi di Bandung, Medan, Balikpapan, Denpasar, Palembang dan Surabaya. Sementara itu, Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan I-2024 tumbuh 0,34% (yoy), sama dengan pertumbuhan triwulan sebelumnya yang juga 0,34% (yoy) (Grafik 2). Hal tersebut dipengaruhi oleh terjaganya permintaan pada segmen lahan industry dan kompleks pergudangan.

<https://www.bi.go.id/>



Sumber : Data Bank Indonesia

Meskipun pertumbuhan secara tahunan meningkat, Indeks Permintaan Properti Komersial pada kategori sewa secara triwulanan mengalami kontraksi 2,82% (qtq), lebih rendah dibandingkan triwulan sebelumnya yang tumbuh 2,11% (qtq) (Grafik 3). Penurunan Indeks Permintaan tersebut terutama akibat kontraksi pada segmen hotel, apartemen sewa dan *convention hall*. Penurunan ini terjadi pada mayoritas kota cakupan survei dikarenakan terbatsnya kegiatan MICE selama periode Ramadhan 2024. Sementara itu, Indeks Permintaan Properti Komersial kategori jual pada triwulan I-2024 tumbuh sebesar 0,04% (qtq), melambat dibandingkan triwulan IV 2023 yang tumbuh 0,10% (qtq) (Grafik 4). Perlambatan Indeks Permintaan ini disebabkan oleh kontraksi permintaan pada segmen perkantoran, serta perlambatan permintaan pada segmen lahan industry dan *warehouse complex*. Sumber: <https://www.bi.go.id/>



Sumber : Data Bank Indonesia

1.5.3 Perkembangan Properti Residensial

Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan harga property residensial di pasar primer melanjutkan peningkatan. Hal tersebut tercermin dari perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan I 2024 yang secara tahunan tumbuh 1,89% (yoy), lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan triwulan sebelumnya yang sebesar 1,74% (yoy) (Grafik 1). Peningkatan IHPR tersebut terutama didorong oleh kenaikan harga property tipe kecil yang meningkat 2,41% (yoy), melanjutkan kenaikan harga pada triwulan IV 2023 yang sebesar 2,15% (yoy) (Grafik 2). Lebih lanjut, perkembangan harga rumah tipe menengah dan besar pada triwulan I 2024 juga terindikasi masih meningkat meski tidak setinggi triwulan sebelumnya. Harga masing-masing tipe tersebut naik sebesar 1,60% (yoy) dan 1,53% (yoy), melambat dari 1,87% (yoy) dan 1,58% (yoy) pada triwulan sebelumnya (Grafik 4).

Secara Spasial, dari 18 kota yang diamati, Sembilan kota mengalami peningkatan IHPR, delapan lainnya mengalami perlambatan sementara satu kota tercatat mengalami penurunan. Peningkatan harga rumah terbesar pada triwulan I 2024 terutama terjadi di kota Samarinda (2,45%, yoy) Pontianak (4,68%,yoy), dan Denpasar (1,48%,yoy). Adapun perlambatan terutama terjadi di Kota Bandar Lampung (0,10%,yoy), Surabaya (0,34%, yoy), dan Balikpapan (0,48%,yoy), sedangkan di Kota Pekanbaru tercatat kontraksi 0,13% (yoy) (Grafik 5).

Secara triwulan, harga properti residensial primer pada triwulan I 2024 juga melanjutkan peningkatan sebesar 0,57% (qtq), lebih tinggi dibandingkan kenaikan harga pada triwulan sebelumnya yang sebesar 0,25%, qtq (Grafik 1). Kenaikan harga property residensial secara triwulan didorong oleh menguatnya harga seluruh tipe rumah, terutama harga rumah tipe kecil. Peningkatan harga rumah kecil, tipe menengah dan tipe besar masing-masing sebesar 0,67% (qtq), 0,40% (qtq), lebih tinggi dari perkembangan harga triwulan sebelumnya yang sebesar 0,36% (qtq), 0,19% (qtq) (Grafik 2,3&4). Secara spasial, peningkatan IHPR Primer secara triwulan terutama terjadi di Kota Samarinda (2,18%,qtq), Denpasar (1,07%,qtq), dan Surabaya (0,25%,qtq) (Tabel 3).



Peningkatan harga properti residensial pada triwulan I 2024 diperkirakan dipengaruhi oleh kenaikan harga bahan bangunan. Hal tersebut tercermin dari peningkatan IHPR yang sejalan dengan pergerakan inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) Subkelompok Pemeliharaan, Pernaikan dan Kearsan Tempata Tinggal/Perumahan pada Maret 2024 sebesar 1,89% (yoy), lebih tinggi dari 1,74% (yoy) pada triwulan IV 2023 (Grafik 6). Selain hal tersebut, peningkatan harga properti residensial juga didorong oleh peningkatan permintaan yang tercermin dari penjualan rumah yang meningkat tajam pada triwulan laporan.



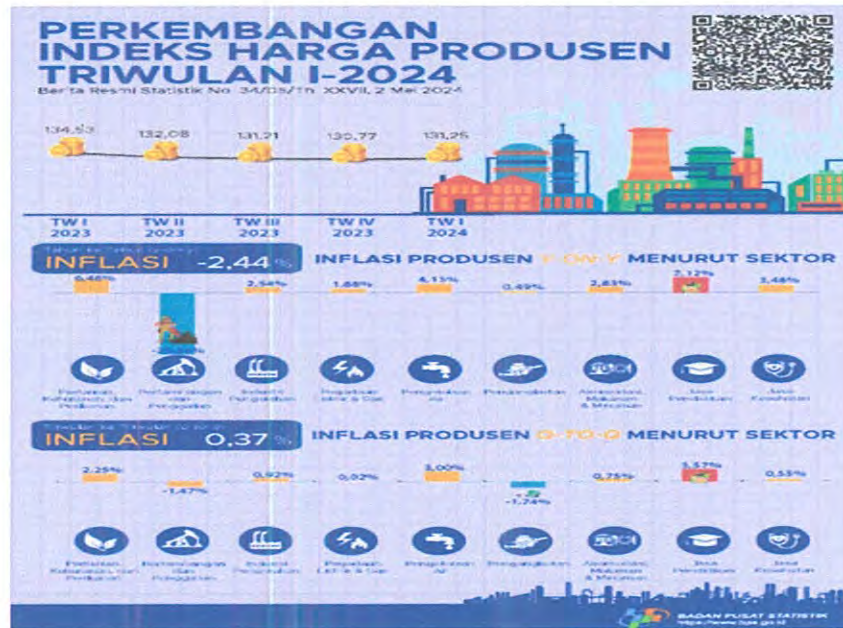
1.5.4 Inflasi

Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) pada April 2024 tetap terjaga dalam kisaran sasaran $2,5 \pm 1\%$. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, inflasi IHK April 2024 tercatat sebesar 0,25% (mtm), sehingga secara tahunan menjadi 3,00% (yoy). Inflasi yang terjaga merupakan hasil dari konsistensi kebijakan moneter serta eratnya sinergi pengendalian inflasi antara Bank Indonesia dan Pemerintah (Pusat dan Daerah) dalam Tim Pengendalian Inflasi Pusat dan Daerah (TPIP dan TPID) melalui penguatan Gerakan Nasional Pengendalian Inflasi Pangan (GNPIP) di berbagai daerah. Ke depan, Bank Indonesia meyakini inflasi akan tetap terkendali dalam kisaran sasaran $2,5 \pm 1\%$ pada 2024.

Inflasi inti tetap terjaga. Inflasi inti pada April 2024 tercatat sebesar 0,29% (mtm), lebih tinggi dari inflasi pada bulan sebelumnya sebesar 0,23% (mtm) seiring dengan kenaikan permintaan musiman pada periode Hari Besar Keagamaan Nasional (HBKN) Idulfitri, serta didorong oleh peningkatan harga komoditas global, khususnya komoditas emas. Realisasi inflasi inti tersebut disumbang terutama oleh inflasi komoditas emas perhiasan, minyak goreng, dan gula pasir. Secara tahunan, inflasi inti April 2024 tercatat sebesar 1,82% (yoy), meningkat dari inflasi bulan sebelumnya sebesar 1,77% (yoy).

Kelompok *volatile food* mencatatkan deflasi. Kelompok *volatile food* pada April 2024 mengalami deflasi sebesar 0,31% (mtm), lebih rendah dari bulan sebelumnya yang mengalami inflasi sebesar 2,16% (mtm). Deflasi kelompok *volatile food* tersebut disumbang terutama oleh komoditas cabai merah, beras, telur ayam ras, dan cabai rawit. Penurunan harga komoditas pangan terutama dipengaruhi oleh berlangsungnya musim panen, khususnya komoditas aneka cabai dan beras. Deflasi lebih lanjut tertahan oleh inflasi komoditas bawang merah, tomat, dan bawang putih. Secara tahunan, kelompok *volatile food* mengalami inflasi sebesar 9,63% (yoy), menurun dari inflasi bulan sebelumnya sebesar 10,33% (yoy). Ke depan, inflasi *volatile food* diperkirakan kembali menurun seiring dengan berlanjutnya musim panen, serta didukung oleh sinergi pengendalian inflasi TPIP dan TPID melalui GNPIP di berbagai daerah, sehingga mendukung upaya stabilisasi harga pangan.

Inflasi kelompok *administered prices* meningkat. Kelompok *administered prices* pada April 2024 mengalami inflasi sebesar 0,62% (mtm), meningkat dari bulan sebelumnya yang sebesar 0,08% (mtm). Perkembangan tersebut terutama dipengaruhi oleh inflasi tarif angkutan udara, angkutan antarkota, dan sigaret kretek mesin (SKM), seiring dengan peningkatan mobilitas saat libur Idulfitri, dan berlanjutnya transmisi kenaikan cukai hasil tembakau. Secara tahunan, inflasi kelompok *administered prices* menjadi sebesar 1,54% (yoy), meningkat dari inflasi bulan sebelumnya sebesar 1,39% (yoy).



.Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)

1.6 ANALISIS PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Dalam analisis HBU properti tanah kosong, fokus dari analisis adalah terhadap kemungkinan pengembangan tanah yang paling optimal. Dalam analisis HBU properti tanah yang telah dikembangkan, fokus dari analisis adalah terhadap 3 (tiga) kemungkinan, yaitu: kelanjutan dari penggunaan yang ada, modifikasi dari penggunaan yang ada, dan pembongkaran yang dilanjutkan pengembangan lahan kembali. Kemungkinan tersebut diuji dengan 4 (empat) aspek dalam analisis HBU yaitu aspek legal, fisik, finansial, dan produktivitas maksimal yang menjadi kesimpulan analisis HBU. Hal-hal yang dipertimbangkan merupakan salah satu atau lebih dari beberapa poin aspek sebagai berikut:

Aspek Legal	Aspek Fisik
<ul style="list-style-type: none"> Peruntukan (<i>Zoning</i>) Status aset publik / swasta Peraturan Bangunan Kontrak yang membatasi Hak menggunakan properti pihak lain KDB & KLB Status area bersejarah Peraturan lingkungan Perubahan di masa depan 	<ul style="list-style-type: none"> Ukuran tanah Bentuk Tanah <i>Frontage</i> Aksesibilitas Dukungan utilitas Lokasi Topografi <i>Water Frontage</i> Kondisi Tanah Potensi banjir & longsor
Aspek Finansial	
<ul style="list-style-type: none"> Pengembangan yang sesuai Lama waktu penjualan Ketersediaan pinjaman Daya beli calon pembeli tanah Profit pengembangan tanah 	

Dengan mempertimbangkan poin-poin yang telah dijelaskan di atas, kesimpulan dari analisis HBU adalah tanah dikembangkan sesuai kondisi existing pada saat ini.

2. PENDEKATAN KAJIAN

2.1 PENDEKATAN KAJIAN

Dalam kajian ini kami menggunakan Pendekatan Pasar (*Market Approach*) metode *Teknik Perbandingan Data Pasar (Market Data Comparison Technique)* dengan pertimbangan:

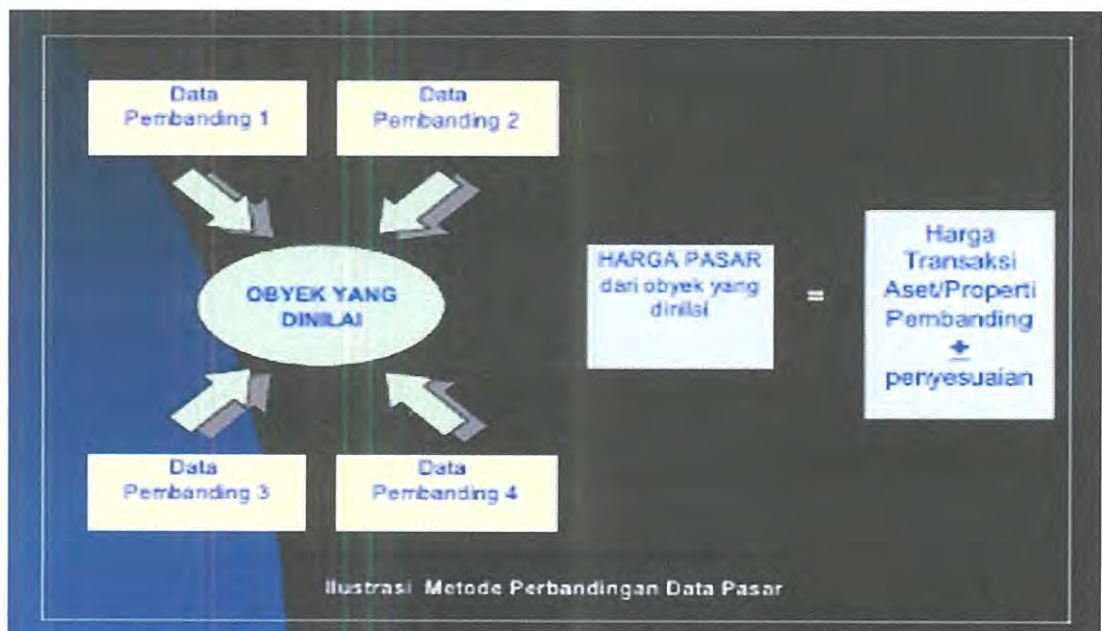
- Dasar dan premis nilai yang sesuai yang ditentukan oleh persyaratan dan tujuan penugasan kajian.
- Kekuatan dan kelemahan dari pendekatan dan metode metode yang mungkin diterapkan.
- Kesesuaian dari setiap metode dilihat dari karakteristik aset, dan pendekatan atau metode yang umum digunakan oleh pelaku pasar dalam pasar yang relevan
- Ketersediaan dari informasi yang andal yang dibutuhkan dalam penerapan metode atau beberapa metode.

Pendekatan Pasar (*Market Approach*), menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran. (KPUP 17.1).

Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli di pasar untuk saet 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 dikeluarkan (*Konsep Prinsip Umum Penilaian 17.0*).

2.2 METODE KAJIAN TANAH

Dalam melakukan kajian tanah, kami menggunakan *Teknik perbandingan data pasar (Market Data Comparison Technique)*. Dalam Teknik Perbandingan Data Pasar, kajian Tanah melibatkan perbandingan langsung dari properti yang dikaji dengan bidang tanah yang sejenis dimana data aktual untuk transaksi pasar terakhir tersedia. Meskipun data transaksi adalah sangat penting, analisis dari penawaran dan harga yang ditawarkan untuk bidang tanah yang sejenis merupakan properti pesaing dapat memberikan pemahaman yang lebih baik terhadap pasar.



Untuk data pasar berupa tanah saja kami melakukan analisis perbandingan dan penyesuaian secara langsung, sedangkan untuk data pasar tanah yang sudah dikembangkan kami melakukan ekstraksi atas bangunan kemudian melakukan analisis perbandingan dan penyesuaian dengan asumsi tanah dalam keadaan belum dikembangkan/kosong.

DATA PASAR TANAH

Adapun data pasar yang kami peroleh disekitar lokasi properti yang bisa dijadikan dasar kajian adalah sebagai berikut:

Data 1:

Properti	: Tanah Kosong
Alamat	: Jalan Raya Minas - Perawang
Luas Tanah	: 33.000 m ²
Luas Bangunan	: -
Surat Tanah	: Sertifikat SHM
Harga Penawaran	: Rp330.000.000,- /m ²
Sumber Informasi	: Ibu Sin/ Perantara
Tanggal Informasi	: 02 Juli 2024
Koordinat	: 0.706483, 101.545049

Data 2:

Properti	: Tanah Kosong
Alamat	: Jalan Hang Tuah
Luas Tanah	: 20.000 m ²
Luas Bangunan	: -
Surat Tanah	: Sertifikat SHM
Harga Penawaran	: Rp130.000.000,- /m ²
Sumber Informasi	: Bapak Herman/ Perantara
Tanggal Informasi	: 02 Juli 2024
Koordinat	: 0.655367, 101.618725

Data 3:

Properti	: Tanah Kosong
Alamat	: Jalan Pemda
Luas Tanah	: 100.000 m ²
Luas Bangunan	: -
Surat Tanah	: Sertifikat SHM
Harga Penawaran	: Rp900.000.000,- /m ²
Sumber Informasi	: Bapak Johan / Perantara
Tanggal Informasi	: 02 Juli 2024
Koordinat	: 0.668457, 101.566482

Data pasar tanah yang tersedia kemudian di sesuaikan dengan kondisi tanah properti objek sehingga menghasilkan Indikasi Nilai Tanah.

ELEMEN PERBANDINGAN

Elemen perbandingan mengidentifikasi karakteristik khusus dari properti dan transaksi yang dapat menjelaskan variasi harga. Analisis pasar mengidentifikasi elemen yang secara khusus bersifat sensitive. Elemen perbandingan berikut ini dianggap mendasar dalam analisis perbandingan data pasar meliputi:

- Hak atas properti yang dialihkan.
- Syarat Pembiayaan
- Kondisi Penjualan
- Pengeluaran yang dilakukan segera setelah pembelian
- Kondisi pasar
- Lokasi
- Karakter fisik
- Karakteristik ekonomi
- Penggunaan Komponen non-realty dalam penjualan

2.3 KESIMPULAN INDIKASI HARGA SEWA TANAH


Berdasarkan pertimbangan di atas serta faktor – faktor yang mempengaruhi nilai kajian, maka kami berkesimpulan bahwa **Indikasi Harga Sewa Tanah** tersebut pada tanggal **31 Maret 2024** adalah sebagai berikut:

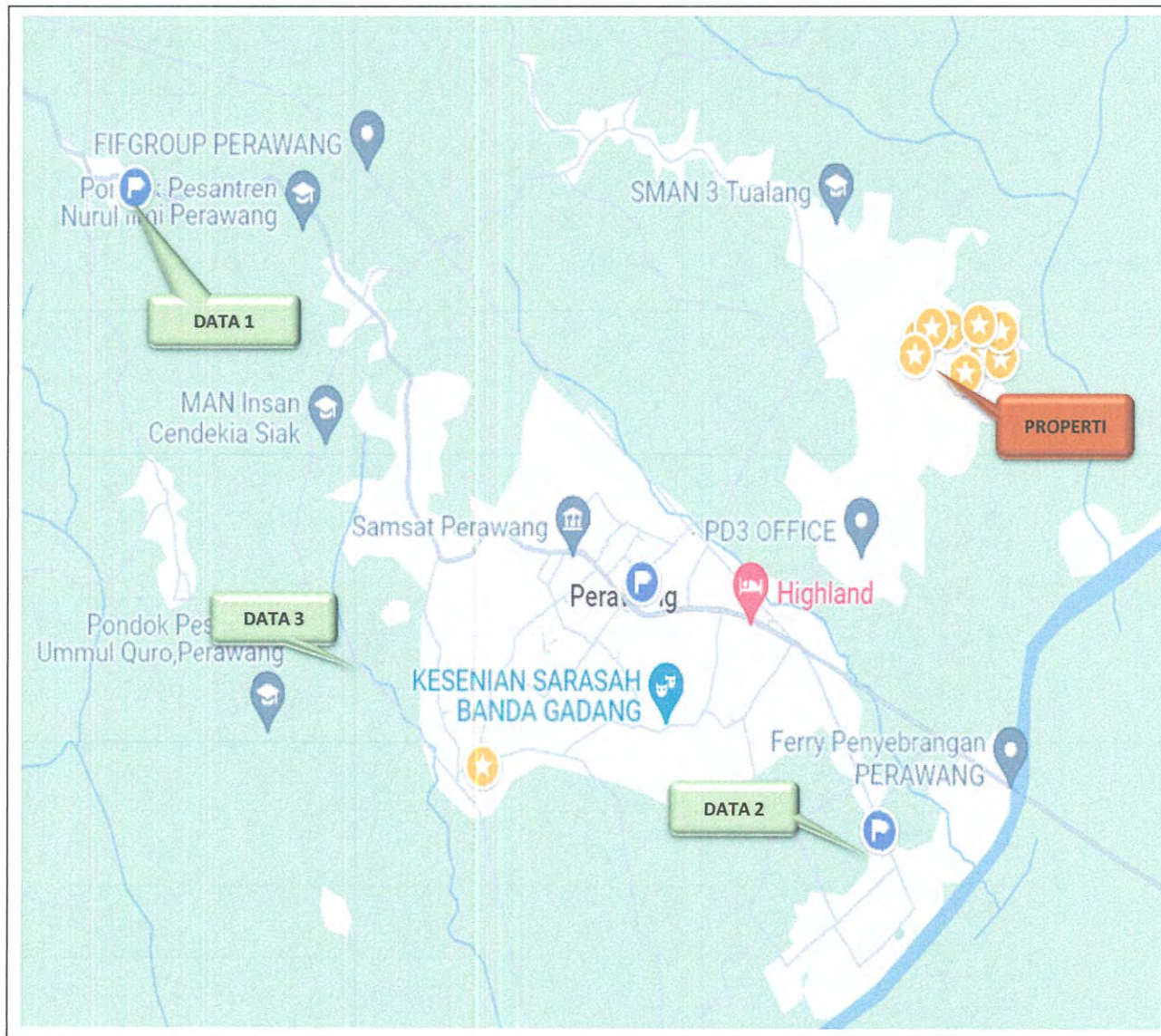
Harga Sewa Tanah Per Tahun
Rp2.374.000.000,-
(Dua Miliar Tiga Ratus Tujuh Puluh Empat Juta Rupiah)




LAMPIRAN

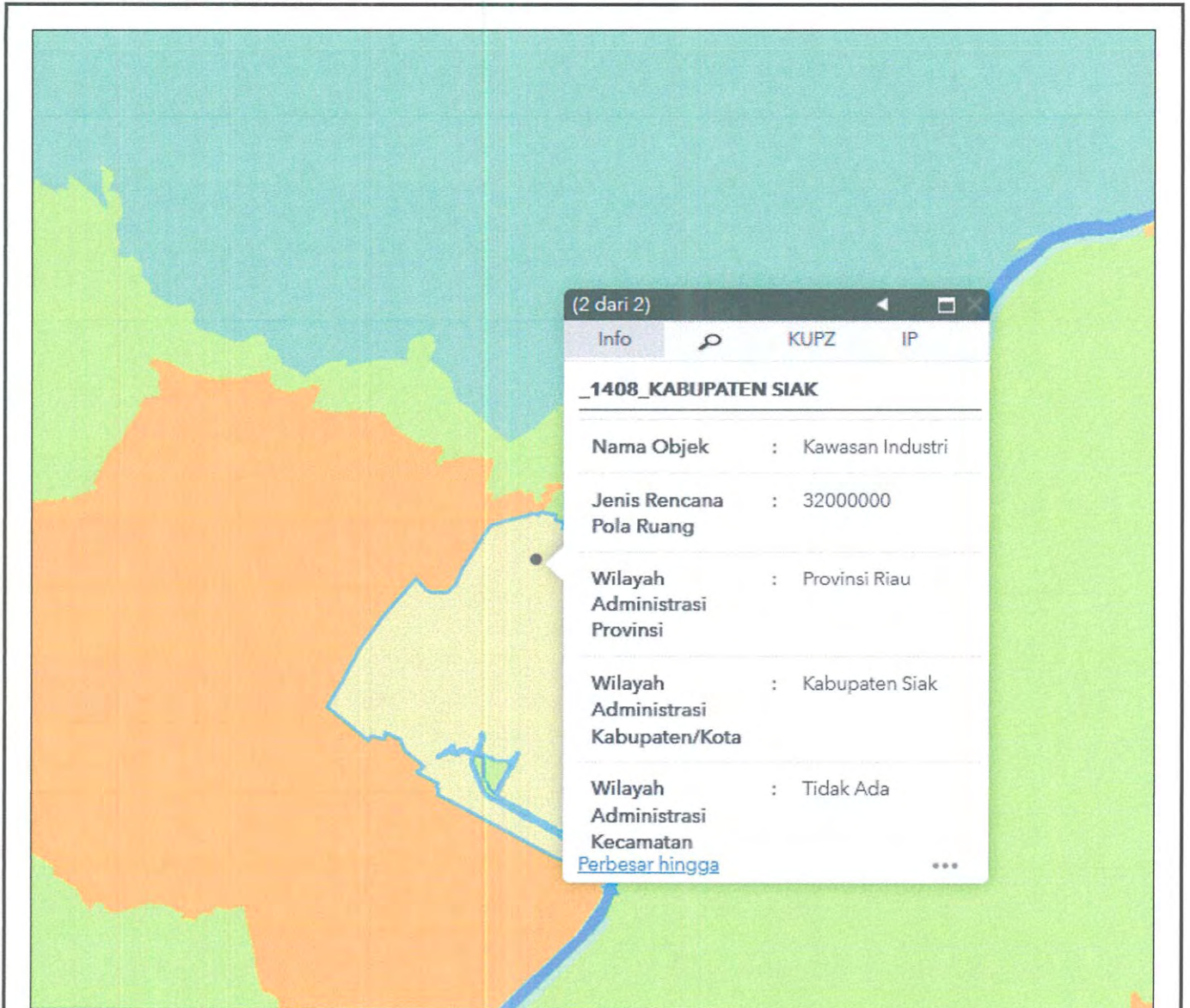


	KLIEN/PEMBERI TUGAS	PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK
	LOKASI	Jalan Raya Minas Perawang KM 26 Desa : Pinang Sebatang Timur Kecamatan : Tualang Kabupaten : Siak Provinsi : Riau
	JUDUL	PETA GOTAGGING
Skala : Tanpa Skala	DIBUAT	KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN




Koordinat Properti : **0.694614, 101.624430**
 Data 1 : 0.706483, 101.545049
 Data 2 : 0.655367, 101.618725
 Data 3 : 0.668457, 101.566482

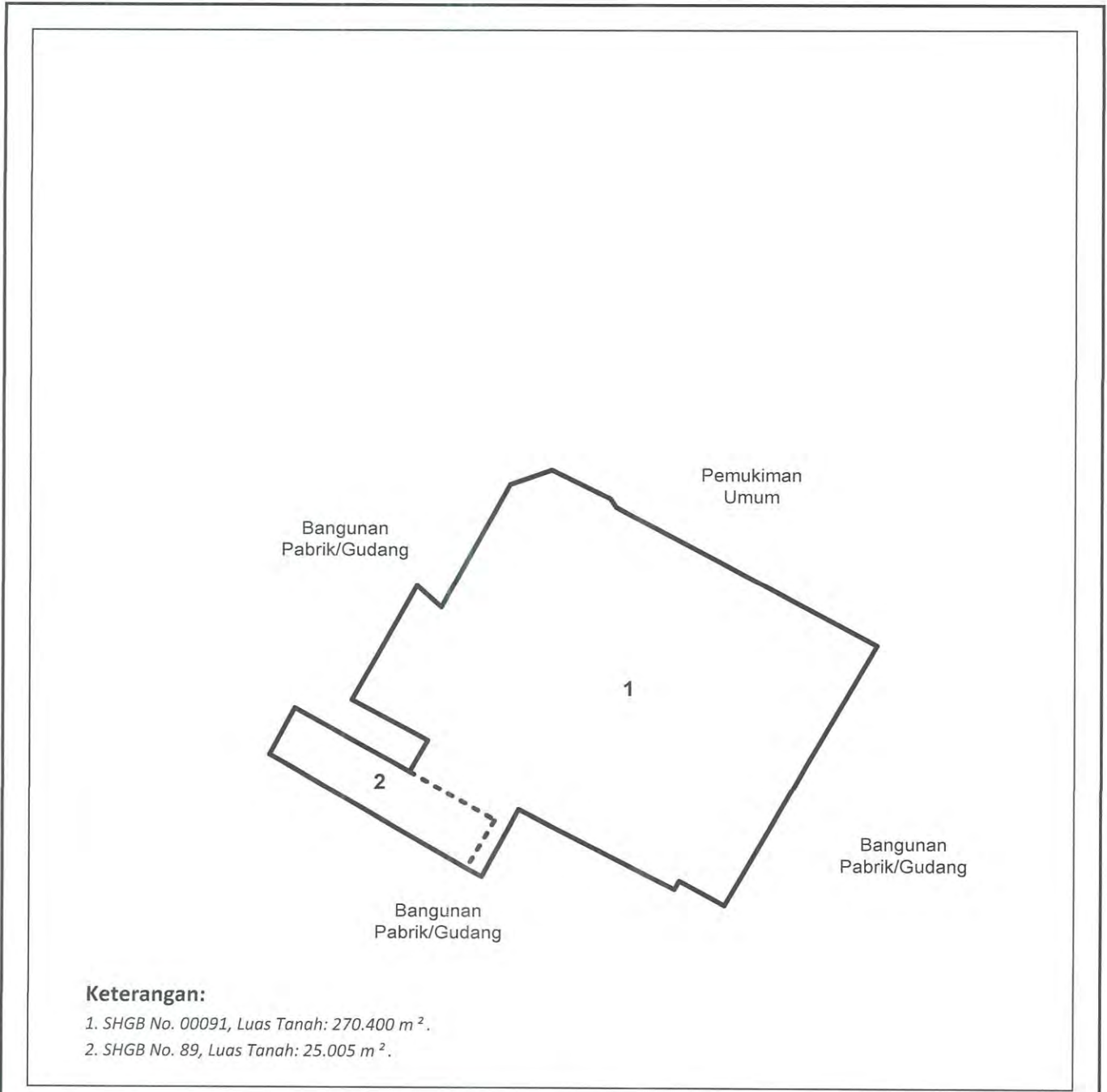
	KLIEN/PEMBERI TUGAS	PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK
	LOKASI	Jalan Raya Minas Perawang KM 26 Desa : Pinang Sebatang Timur Kecamatan : Tualang Kabupaten : Siak Provinsi : Riau
	JUDUL	PETA LOKASI DAN DATA PEMBANDING
Skala : Tanpa Skala	DIBUAT	KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN



Sumber : <https://gistaru.atrbpn.go.id/rtronline/>


Zonasi : Kawasan Industri

	KLIEN/PEMBERI TUGAS	PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK
	LOKASI	Jalan Raya Minas Perawang KM 26 Desa : Pinang Sebatang Timur Kecamatan : Tualang Kabupaten : Siak Provinsi : Riau
	JUDUL	PETA RENCANA UMUM TATA RUANG
Skala : Tanpa Skala	DIBUAT	KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN



Keterangan:

1. SHGB No. 00091, Luas Tanah: 270.400 m².
2. SHGB No. 89, Luas Tanah: 25.005 m².

	KLIEN/PEMBERI TUGAS	PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK
	LOKASI	Jalan Raya Minas Perawang KM 26 Desa : Pinang Sebatang Timur Kecamatan : Tualang Kabupaten : Siak Provinsi : Riau
	JUDUL	DENAH TANAH
Skala : Tanpa Skala	DIBUAT	KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN



KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN
Public Appraisers and Consultants

FOTO - FOTO PROPERTI



TAMPAK SITUASI JALAN KAWASAN INDUSTRI AKSES KE LOKASI PROPERTI DI
SEBELAH KANAN



TAMPAK GERBANG UTAMA PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK



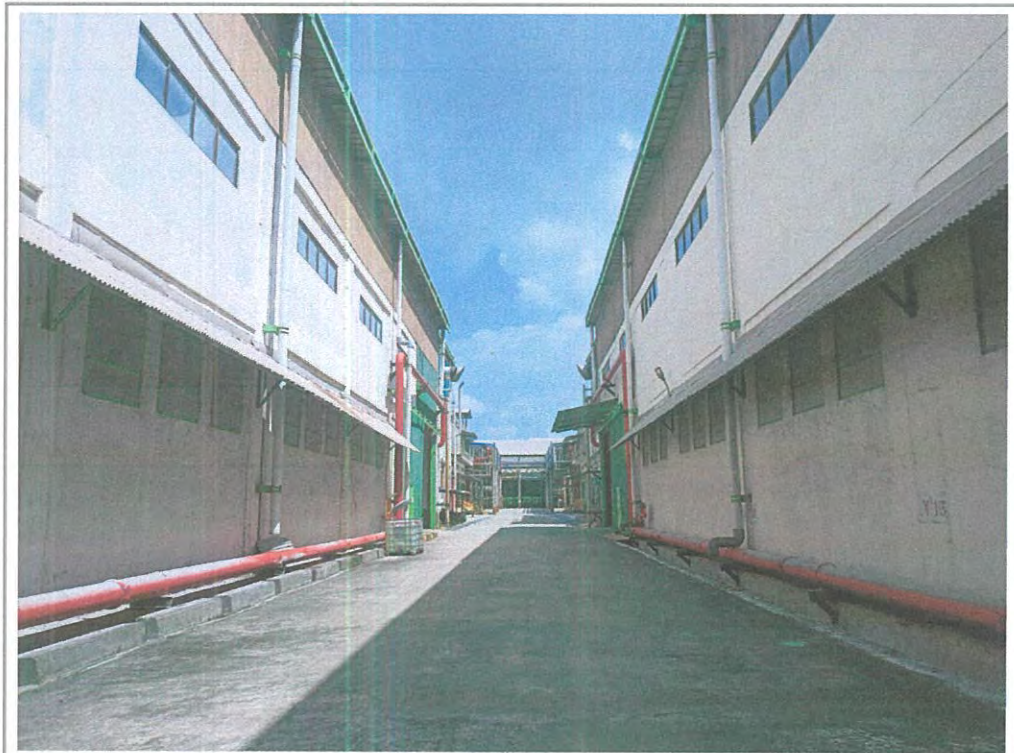
TAMPAK SITUASI JALAN LINGKUNGAN KAWASAN INDUSTRI PROPERTI
DISEBELAH KANAN



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 475



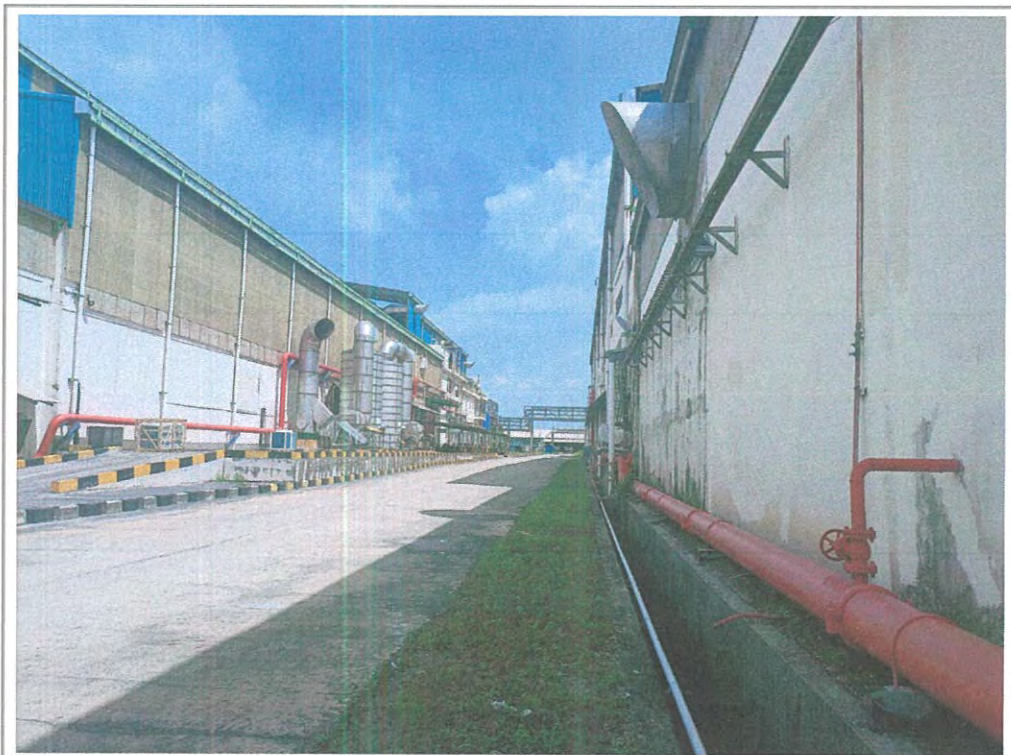
TAMPAK LOKASI SHGB NO. 473



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 474



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 474



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 473



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 473 (DALAM PABRIK)



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 473 (DALAM PABRIK)



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 473



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 473



TAMPAK BATAS SHGB NO. 475



TAMPAK BATAS SHGB NO. 473



TAMPAK BATAS SHGB NO. 473



TAMPAK BATAS SHGB NO. 475

ABC498614

DAFTAR ISIAN 207

05.11.08.05.3.00.09.1

NIB 05110805.01964

SURAT UKUR

Nomor : 01845/PINANG SEBATANG TIMUR/2023

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : RIAU

Kabupaten / Kota : SIAK

Kecamatan : TUALANG

Desa / Kelurahan : PINANG SEBATANG TIMUR

Peta : Pendaftaran

Nomor Peta Pendaftaran : 47.2-49.216-16

Lembar : Digital TM3 Kotak : E5

Keadaan Tanah : Sebidang tanah dipergunakan untuk Pabrik

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

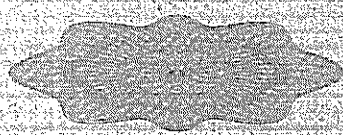
Luas : 270.400 m² (Dua Ratus Tujuh Puluh Ribu Empat Ratus Meter Persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Ditunjukkan oleh Sdr. KURNIAWAN YUWONO dan HERI

SANTOSO, LIEM UDAN dan PT. INDAH KIAT PULP & PAPER TBK, dan penetapan batas oleh Sdr. WAHYU

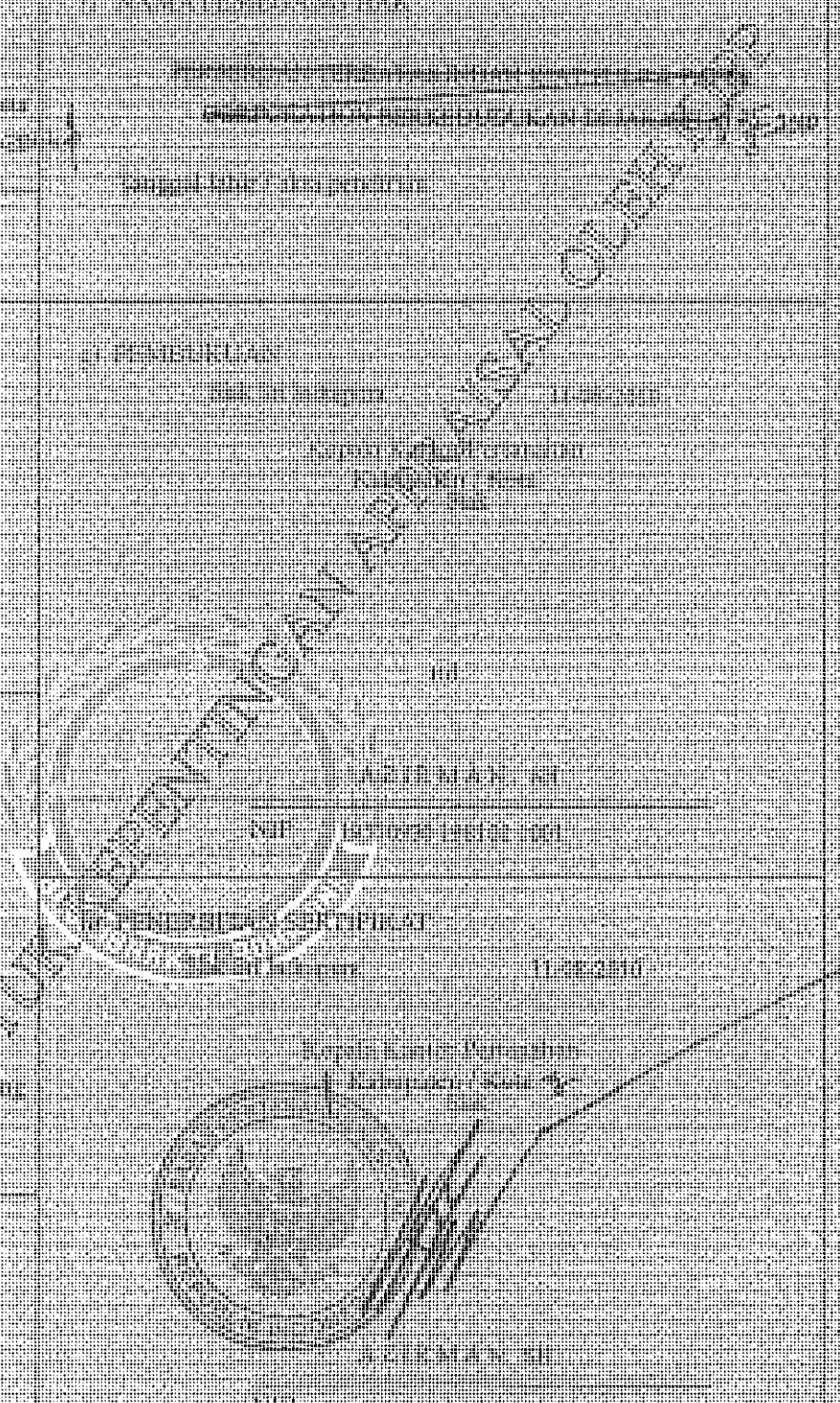
TRI HANDONO (Koordinator), ISMI KHOIRUNISA, FAUZAN KERSA SEJATI Petugas Ukur Kantor

Wilayah BPN Provinsi Riau dan DEVIS PUJI PRASETYO Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kab. Siak.



PERUSAHAAN PERTANIAN

<p>a) H/PK : <u> </u></p> <p> No. : <u> </u></p> <p> Nama / Kd. : <u> </u></p> <p> Tgl. Pendaftaran : <u> </u></p>	<p> No. : <u> </u></p> <p> Nama : <u> </u></p> <p> Alamat : <u> </u></p>
<p>b) H/S : <u> </u></p> <p> Lokasi : <u> </u></p>	<p> No. : <u> </u></p> <p> Nama : <u> </u></p> <p> Alamat : <u> </u></p>
<p>c) H/S : <u> </u></p> <p> No. : <u> </u></p> <p> Alamat : <u> </u></p> <p> No. : <u> </u></p> <p> Nama : <u> </u></p> <p> Alamat : <u> </u></p> <p> No. : <u> </u></p> <p> Nama : <u> </u></p> <p> Alamat : <u> </u></p>	<p> No. : <u> </u></p> <p> Nama : <u> </u></p> <p> Alamat : <u> </u></p>
<p>d) LANSAR PENYIARAN</p> <p> 1. Dalam Isak : <u> </u></p> <p> Tgl. : <u> </u></p> <p> No. : <u> </u></p> <p> 2. Suku Kandang : <u> </u></p> <p> Tgl. : <u> </u></p> <p> No. : <u> </u></p> <p> 3. Perumahan Persewaan / Pendaftaran / Hanyutan / Hanyutan : <u> </u></p> <p> Tgl. : <u> </u></p> <p> No. : <u> </u></p>	<p> No. : <u> </u></p> <p> Nama : <u> </u></p> <p> Alamat : <u> </u></p> <p> No. : <u> </u></p> <p> Nama : <u> </u></p> <p> Alamat : <u> </u></p> <p> No. : <u> </u></p> <p> Nama : <u> </u></p> <p> Alamat : <u> </u></p>
<p>e) SUPPLIERS</p> <p> Tgl. : <u> </u></p> <p> No. : <u> </u></p> <p> Lokasi : <u> </u></p>	<p> No. : <u> </u></p> <p> Nama : <u> </u></p> <p> Alamat : <u> </u></p>
<p>f) SUPPLIERS</p> <p> Tgl. : <u> </u></p> <p> No. : <u> </u></p> <p> Lokasi : <u> </u></p>	<p> No. : <u> </u></p> <p> Nama : <u> </u></p> <p> Alamat : <u> </u></p>



REVISI

DEKONSTRUKSI BANGUNAN

NID

10/10/2017

SURAT UKUR

NO. 100/2017

SERDANG TANAH TERLEFAK DAN

1. Nama

2. Alamat

3. Pekerjaan

4. Uraian Pekerjaan

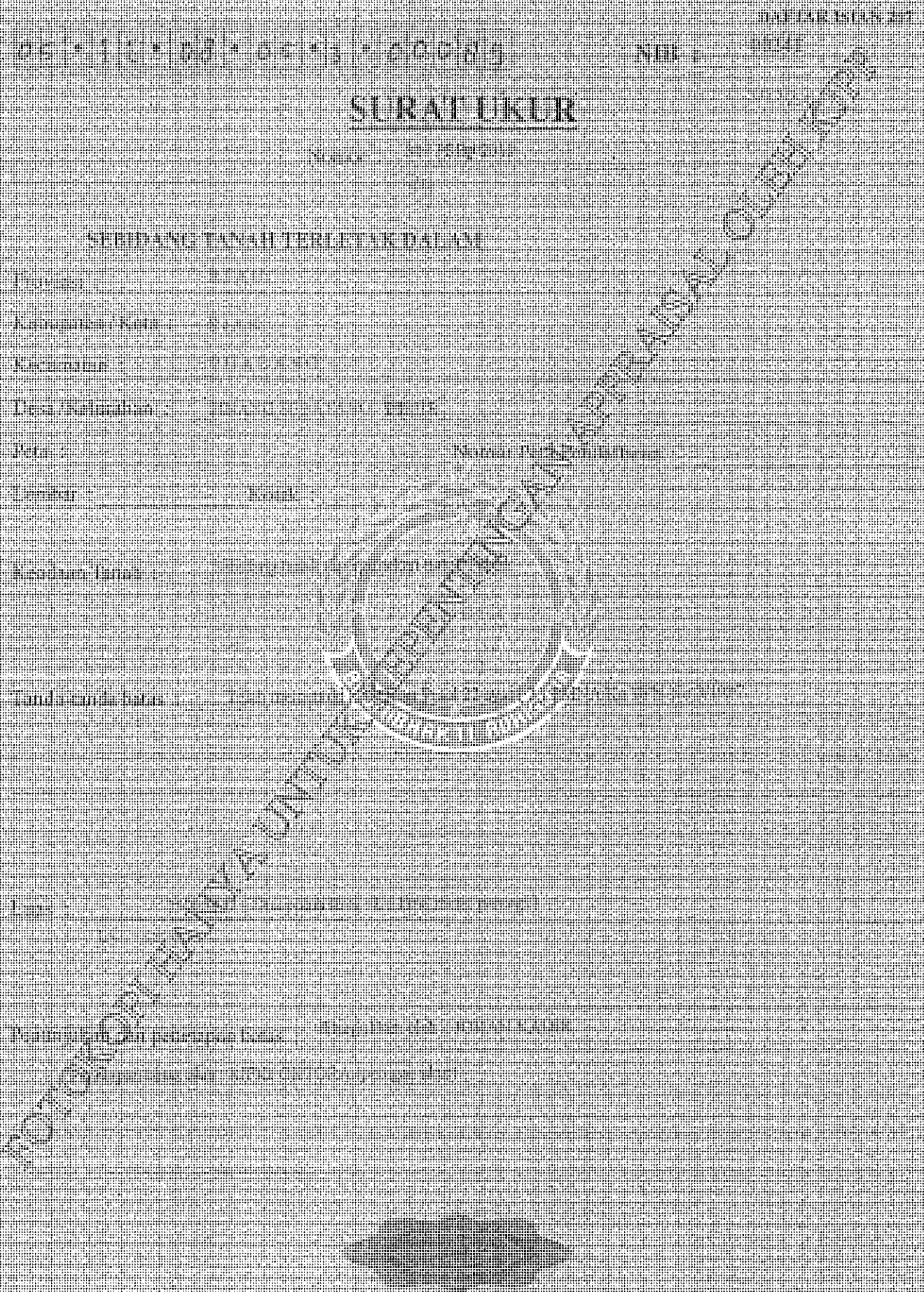
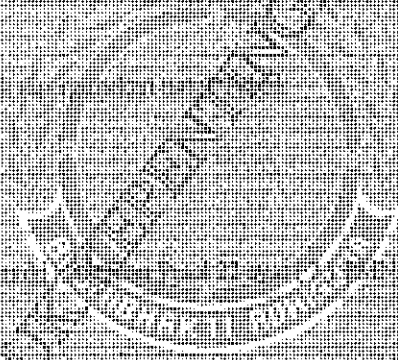
5. Lokasi

6. Luas

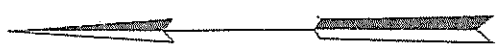
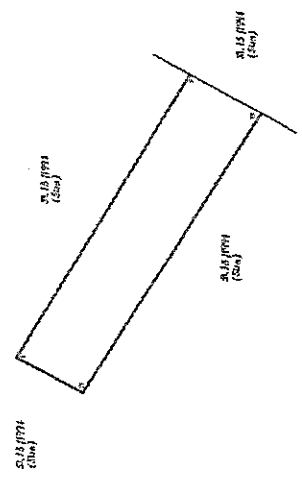
7. Keterangan

8. Tanda-tanda

9. Keterangan lain



SIKALA 1 : 50000



FOTOKOPINYA UNTUK KEPENTINGAN APPRAISAL OLEH KPP

PENJELASAN : _____ batas tanah ini

**PROSES KAJIAN
REAL PROPERTI**

Tanah Saja



Lokasi : 2

**Jalan Raya Minas Perawang KM 26 (SHGB No. 00473, 00474 & 00475)
Desa Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak,
Provinsi Riau**

1. DATA KAJIAN

1.1 DESKRIPSI PROPERTI

Properti yang dikaji adalah jenis *Real Property*, yang berupa **Tanah Saja** dari kondisi sebenarnya berupa Tanah Bangunan (Pabrik/Gudang) dan sarana pelengkap, dimana tanah yang dikaji seluas 177.310 meter persegi.

1.2 HAK KEPEMILIKAN

Berdasarkan copy sertifikat yang kami terima, properti yang dikaji telah dilengkapi dengan 3 (tiga) dokumen kepemilikan yang terdiri dari:

NO.	Surat Tanah	Surat Ukur/ Gambar Situasi	Dikeluarkan Tanggal	Berakhir Tanggal	Terdaftar Atas Nama	Luas (m2)
1	SHM No.00473	No.290/PST/2013 (Tgl 28-05-2013)	28-05-2013	08-07-2044	PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK	82.600
2	SHM No.00474	No.291/PST/2013 (Tgl 28-05-2013)	28-05-2013	08-07-2044	PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK	46.370
3	SHM No.00475	No.292/PST/2013 (Tgl 28-05-2013)	28-05-2013	08-07-2044	PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK	48.340
Luas Total						177.310

Kami asumsikan bahwa dokumen (salinan surat tanah) tersebut sesuai dengan aslinya, sah/legal, dapat diperjualbelikan serta bebas dari sengketa atau ikatan-ikatan lainnya.

Hubungan antara Pemilik Aset, Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Nama yang tercantum dalam sertifikat adalah PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK adalah nama pemegang hak pada sertifikat sekaligus sebagai pemberi tugas dan pengguna laporan.

Kami tegaskan bahwa seluruh pimpinan, rekan dan staff KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan tidak bertanggungjawab jika informasi diatas tidak benar. Untuk itu Penilai menyarankan agar pengguna laporan memeriksa semua dokumen terkait informasi diatas.

1.3 ANALISIS LINGKUNGAN

1.3.1 LOKASI

Berdasarkan analisis lingkungan sekitar, properti yang dinilai berada di Kawasan Industri, perkembangan daerah tersebut cukup baik, di mana bisa mempengaruhi harga jual properti. Properti yang dinilai bebas banjir, tidak terdapat saluran listrik tegangan tinggi (sutet), posisi tanah tidak tusuk sate dan marketabilitas cukup.

Secara administratif lokasi ini berada dalam wilayah:

Desa : Pinang Sebatang Timur
 Kecamatan : Tualang
 Kabupaten : Siak
 Provinsi : Riau

Properti dapat diidentifikasi pada titik koordinat **-0.706483, 101.545049**

Bangunan yang dapat dijadikan sebagai petunjuk adalah:

- SDN 08 Pinang Sebatang Timur
- Kantor Desa Pinang Sebatang Timur
- SMAN 3 Tualang
- Polsek Tualang

1.3.2 AKSESIBILITAS

Properti yang dinilai dapat ditempuh melalui Jl. Raya Minas-Perawang setelah bertemu pertigaan belok kekanan ke Jl. M. Yamin kemudian ke Jl. kawasan industri lurus terus sejauh kurang lebih 700 meter setelah itu belok kanan masuk ke pintu utama kawasan industri PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk, kemudian terus ke Jalan Lingkungan Kawasan, properti berada di sebelah kanan Jl. Lingkungan Kawasan.

Jl. Lingkungan kawasan merupakan jalan lingkungan industri PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk dengan lalu lintas dua arah, dengan perkerasan corbeton selebar sekitar 12 meter dan dilengkapi dengan saluran di kedua sisinya jalan.

1.3.3 FASILITAS UMUM

Kawasan dimana properti terletak dilengkapi jaringan listrik dari PLN dan jaringan telepon dari TELKOM. Sarana kebutuhan sosial masyarakat seperti; pusat pertokoan/mini market, tempat ibadah, sekolah, taman wisata, rumah makan dan lainnya dapat ditemui dalam radius 100 meter dari lokasi aset.

1.3.4 FAKTOR-FAKTOR LAIN YANG MEMPENGARUHI KAJIAN PROPERTI

Faktor-faktor yang dipertimbangkan dapat menambah dan mengurangi kajian Properti pada tanggal kajian adalah sebagai berikut:

Faktor Penambah:

- Tanah bebas dari sengketa
- Tidak Ada rencana tata kota yang akan menyebabkan terjadinya pengusuran properti/aset

Faktor Pengurang:

- -

1.3.5 PARAMETER PENGEMBANGAN TAPAK

Ketentuan dan batasan yang berlaku untuk Tapak Properti objek kajian, baik yang berlaku saat ini ataupun dimasa yang akan datang menjadi pertimbangan dalam kajian ini, sebagai berikut:

- Zoning/Peruntukan : Kawasan Industri
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : Tidak ada data
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : Tidak ada data
- Koefisien Tapak Basemen (KTB) : Tidak ada data
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) : Tidak ada data

Sumber: <https://qistarua.atrbpn.go.id/rtronline/>

1.4 DESKRIPSI TAPAK

Tapak tanah berbentuk tidak beraturan dengan kontur tanah tinggi dan rendah dari permukaan jalan di depan properti.

Batas-batas properti (tanah) adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur Laut : Pemukiman Umum
- Sebelah Tenggara : PT Pindo Deli
- Sebelah Barat Daya : PT Pindo Deli & Jalan Lingkungan
- Sebelah Barat Laut : PT Pindo Deli

Kami tidak melakukan pengukuran secara menyeluruh terhadap luasan tanah tersebut, tetapi berdasarkan pengamatan batas fisik di lapangan dan membandingkan dengan salinan surat sertifikat tanah, kami beranggapan bahwa besaran luas yang digunakan dalam kajian ini sesuai dengan besaran luas yang dinyatakan dalam salinan surat sertifikat tanah properti yang dimaksud.

1.5 ANALISIS PERTUMBUHAN EKONOMI

1.5.1 Pertumbuhan Ekonomi

Ekonomi Indonesia triwulan I-2024 terhadap triwulan I-2023 tumbuh sebesar 5,11 persen (y-on-y). Dari sisi produksi, Lapangan Usaha Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 18,88 persen. Sementara dari sisi pengeluaran, Komponen Pengeluaran Konsumsi Lembaga Nonprofit yang Melayani Rumah Tangga (PK-LNPRT) mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 24,29 persen.

Ekonomi Indonesia triwulan I-2024 terhadap triwulan sebelumnya terkontraksi sebesar 0,83 persen (q-to-q). Dari sisi produksi, kontraksi pertumbuhan terdalam terjadi pada Lapangan Usaha Jasa Pendidikan sebesar 10,34 persen. Sementara dari sisi pengeluaran, Komponen Pengeluaran Konsumsi Pemerintah (PK-P) mengalami kontraksi pertumbuhan terdalam sebesar 36,69 persen.

Selama triwulan I-2024 kelompok provinsi di Pulau Jawa masih menunjukkan pengaruhnya secara spasial dalam perekonomian Indonesia dengan mencatat peranan sebesar 57,70 persen walaupun mengalami perlambatan pertumbuhan sebesar 4,84 persen dibanding triwulan I-2023 (y-on-y)

Sumber: <https://www.bps.go.id/>



Gambar 1 Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan I-2024

1.5.2 Perkembangan Properti Komersial

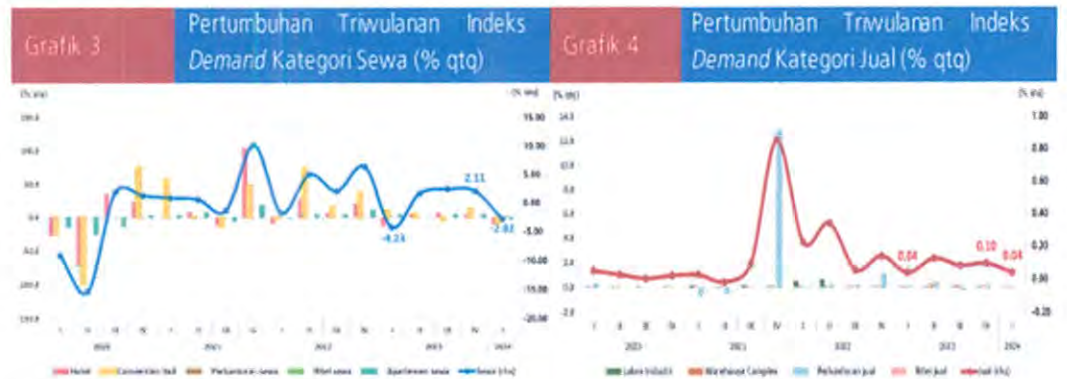
Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan I-2024 secara tahunan tumbuh sebesar 3,41% (yoy), meningkat dibandingkan triwulan IV-2023 yang tumbuh 1,91% (yoy) (Grafik 1). Peningkatan Indeks Permintaan untuk kategori sewa terutama terjadi pada segmen ritel sewa di seluruh kota. Selanjutnya, peningkatan Indeks Permintaan segmen hotel terjadi di Bandung, Medan, Balikpapan, Denpasar, Palembang dan Surabaya. Sementara itu, Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan I-2024 tumbuh 0,34% (yoy), sama dengan pertumbuhan triwulan sebelumnya yang juga 0,34% (yoy) (Grafik 2). Hal tersebut dipengaruhi oleh terjaganya permintaan pada segmen lahan industry dan kompleks pergudangan.

<https://www.bi.go.id/>



Sumber : Data Bank Indonesia

Meskipun pertumbuhan secara tahunan meningkat, Indeks Permintaan Properti Komersial pada kategori sewa secara triwulanan mengalami kontraksi 2,82% (qtq), lebih rendah dibandingkan triwulan sebelumnya yang tumbuh 2,11% (qtq) (Grafik 3). Penurunan Indeks Permintaan tersebut terutama akibat kontraksi pada segmen hotel, apartemen sewa dan *convention hall*. Penurunan ini terjadi pada mayoritas kota cakupan survei dikarenakan terbatsnya kegiatan MICE selama periode Ramadhan 2024. Sementara itu, Indeks Permintaan Properti Komersial kategori jual pada triwulan I-2024 tumbuh sebesar 0,04% (qtq), melambat dibandingkan triwulan IV 2023 yang tumbuh 0,10% (qtq) (Grafik 4). Perlambatan Indeks Permintaan ini disebabkan oleh kontraksi permintaan pada segmen perkantoran, serta perlambatan permintaan pada segmen lahan industry dan *warehouse complex*. Sumber: <https://www.bi.go.id/>



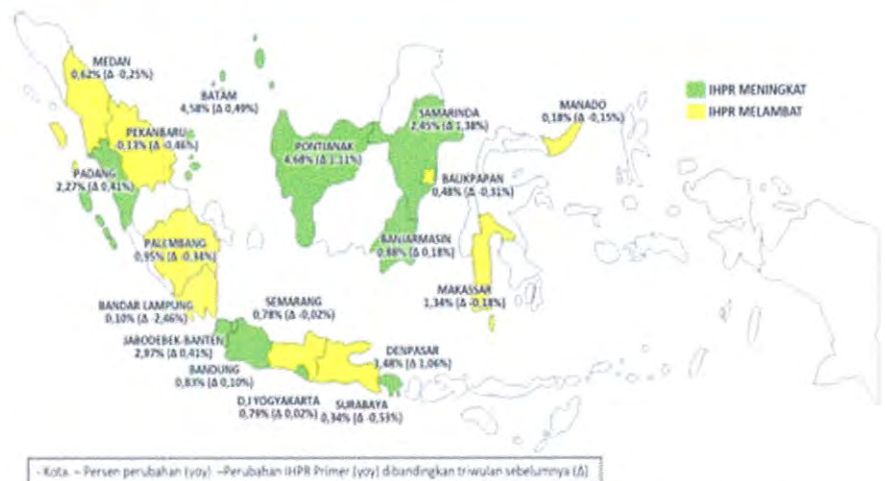
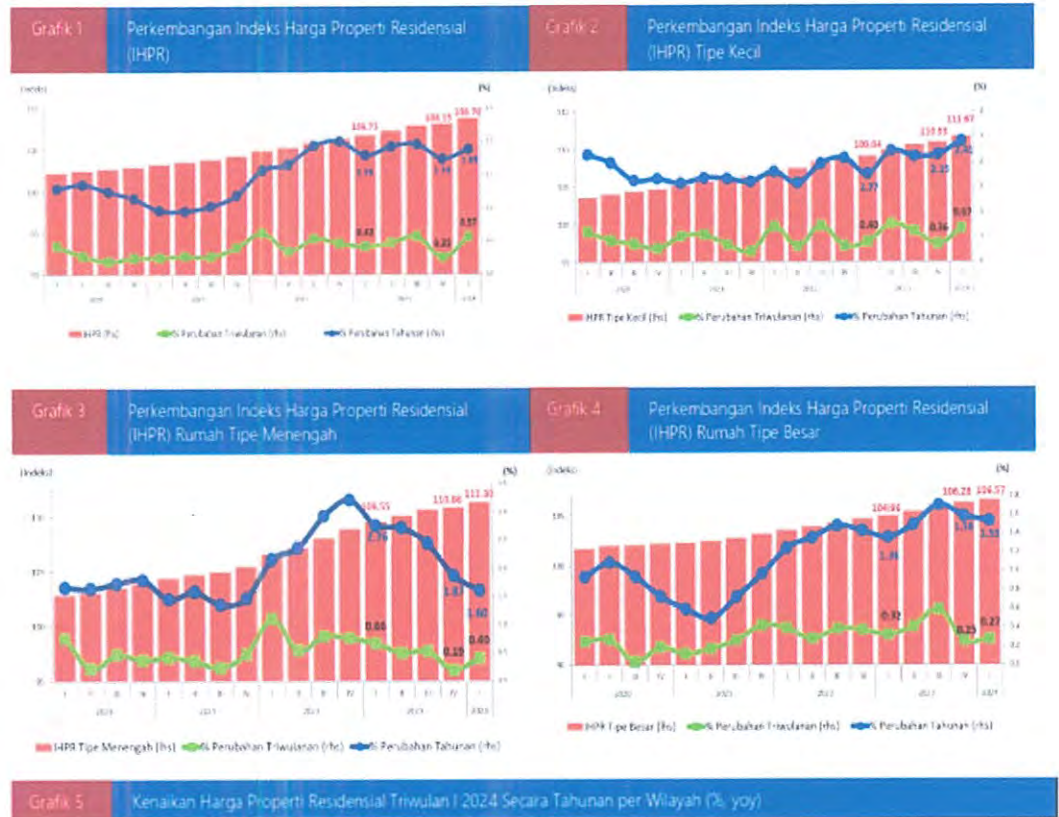
Sumber : Data Bank Indonesia

1.5.3 Perkembangan Properti Residensial

Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan harga property residensial di pasar primer melanjutkan peningkatan. Hal tersebut tercermin dari perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan I 2024 yang secara tahunan tumbuh 1,89% (yoy), lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan triwulan sebelumnya yang sebesar 1,74% (yoy) (Grafik 1). Peningkatan IHPR tersebut terutama didorong oleh kenaikan harga property tipe kecil yang meningkat 2,41% (yoy), melanjutkan kenaikan harga pada triwulan IV 2023 yang sebesar 2,15% (yoy) (Grafik 2). Lebih lanjut, perkembangan harga rumah tipe menengah dan besar pada triwulan I 2024 juga terindikasi masih meningkat meski tidak setinggi triwulan sebelumnya. Harga masing-masing tipe tersebut naik sebesar 1,60% (yoy) dan 1,53% (yoy), melambat dari 1,87% (yoy) dan 1,58% (yoy) pada triwulan sebelumnya (Grafik 4).

Secara Spasial, dari 18 kota yang diamati, Sembilan kota mengalami peningkatan IHPR, delapan lainnya mengalami perlambatan sementara satu kota tercatat mengalami penurunan. Peningkatan harga rumah terbesar pada triwulan I 2024 terutama terjadi di kota Samarinda (2,45%, yoy) Pontianak (4,68%,yoy), dan Denpasar (1,48%,yoy). Adapun perlambatan terutama terjadi di Kota Bandar Lampung (0,10%,yoy), Surabaya (0,34%, yoy), dan Balikpapan (0,48%,yoy), sedangkan di Kota Pekanbaru tercatat kontraksi 0,13% (yoy) (Grafik 5).

Secara triwulan, harga properti residensial primer pada triwulan I 2024 juga melanjutkan peningkatan sebesar 0,57% (qtq), lebih tinggi dibandingkan kenaikan harga pada triwulan sebelumnya yang sebesar 0,25%, qtq (Grafik 1). Kenaikan harga property residensial secaratriwulan didorong oleh menguatnya harga seluruh tipe rumah, terutama harga rumah tipe kecil. Peningkatan harga rumah kecil, tipe menengah dan tipe besar masing-masing sebesar 0,67% (qtq), 0,40% (qtq), lebih tinggi dari perkembangan harga triwulan sebelumnya yang sebesar 0,36% (qtq), 0,19% (qtq) (Grafik 2,3&4). Secara spasial, peningkatan IHPR Primer secara triwulan terutama terjadi di Kota Samarinda (2,18%,qtq), Denpasar (1,07%,qtq), dan Surabaya (0,25%,qtq) (Tabel 3).



Peningkatan harga properti residensial pada triwulan I 2024 diperkirakan dipengaruhi oleh kenaikan harga bahan bangunan. Hal tersebut tercermin dari peningkatan IHPR yang sejalan dengan pergerakan inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) Subkelompok Pemeliharaan, Pernaikan dan Keamanan Tempat Tinggal/Perumahan pada Maret 2024 sebesar 1,89% (yo), lebih tinggi dari 1,74% (yo) pada triwulan IV 2023 (Grafik 6). Selain hal tersebut, peningkatan harga properti residensial juga didorong oleh peningkatan permintaan yang tercermin dari penjualan rumah yang meningkat tajam pada triwulan laporan.



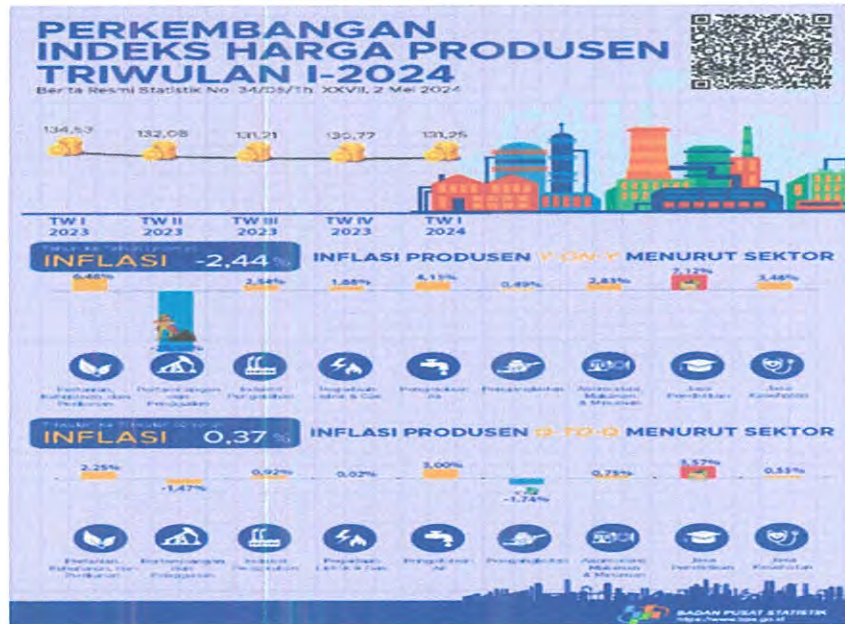
1.5.4 Inflasi

Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) pada April 2024 tetap terjaga dalam kisaran sasaran $2,5 \pm 1\%$. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, inflasi IHK April 2024 tercatat sebesar 0,25% (mtm), sehingga secara tahunan menjadi 3,00% (yoy). Inflasi yang terjaga merupakan hasil dari konsistensi kebijakan moneter serta eratnya sinergi pengendalian inflasi antara Bank Indonesia dan Pemerintah (Pusat dan Daerah) dalam Tim Pengendalian Inflasi Pusat dan Daerah (TPIP dan TPID) melalui penguatan Gerakan Nasional Pengendalian Inflasi Pangan (GNPIP) di berbagai daerah. Ke depan, Bank Indonesia meyakini inflasi akan tetap terkendali dalam kisaran sasaran $2,5 \pm 1\%$ pada 2024.

Inflasi inti tetap terjaga. Inflasi inti pada April 2024 tercatat sebesar 0,29% (mtm), lebih tinggi dari inflasi pada bulan sebelumnya sebesar 0,23% (mtm) seiring dengan kenaikan permintaan musiman pada periode Hari Besar Keagamaan Nasional (HBKN) Idulfitri, serta didorong oleh peningkatan harga komoditas global, khususnya komoditas emas. Realisasi inflasi inti tersebut disumbang terutama oleh inflasi komoditas emas perhiasan, minyak goreng, dan gula pasir. Secara tahunan, inflasi inti April 2024 tercatat sebesar 1,82% (yoy), meningkat dari inflasi bulan sebelumnya sebesar 1,77% (yoy).

Kelompok *volatile food* mencatatkan deflasi. Kelompok *volatile food* pada April 2024 mengalami deflasi sebesar 0,31% (mtm), lebih rendah dari bulan sebelumnya yang mengalami inflasi sebesar 2,16% (mtm). Deflasi kelompok *volatile food* tersebut disumbang terutama oleh komoditas cabai merah, beras, telur ayam ras, dan cabai rawit. Penurunan harga komoditas pangan terutama dipengaruhi oleh berlangsungnya musim panen, khususnya komoditas aneka cabai dan beras. Deflasi lebih lanjut tertahan oleh inflasi komoditas bawang merah, tomat, dan bawang putih. Secara tahunan, kelompok *volatile food* mengalami inflasi sebesar 9,63% (yoy), menurun dari inflasi bulan sebelumnya sebesar 10,33% (yoy). Ke depan, inflasi *volatile food* diperkirakan kembali menurun seiring dengan berlanjutnya musim panen, serta didukung oleh sinergi pengendalian inflasi TPIP dan TPID melalui GNPIP di berbagai daerah, sehingga mendukung upaya stabilisasi harga pangan.

Inflasi kelompok *administered prices* meningkat. Kelompok *administered prices* pada April 2024 mengalami inflasi sebesar 0,62% (mtm), meningkat dari bulan sebelumnya yang sebesar 0,08% (mtm). Perkembangan tersebut terutama dipengaruhi oleh inflasi tarif angkutan udara, angkutan antarkota, dan sigaret kretek mesin (SKM), seiring dengan peningkatan mobilitas saat libur Idulfitri, dan berlanjutnya transmisi kenaikan cukai hasil tembakau. Secara tahunan, inflasi kelompok *administered prices* menjadi sebesar 1,54% (yoy), meningkat dari inflasi bulan sebelumnya sebesar 1,39% (yoy).



.Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)

1.6 ANALISIS PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Dalam analisis HBU properti tanah kosong, fokus dari analisis adalah terhadap kemungkinan pengembangan tanah yang paling optimal. Dalam analisis HBU properti tanah yang telah dikembangkan, fokus dari analisis adalah terhadap 3 (tiga) kemungkinan, yaitu: kelanjutan dari penggunaan yang ada, modifikasi dari penggunaan yang ada, dan pembongkaran yang dilanjutkan pengembangan lahan kembali. Kemungkinan tersebut diuji dengan 4 (empat) aspek dalam analisis HBU yaitu aspek legal, fisik, finansial, dan produktivitas maksimal yang menjadi kesimpulan analisis HBU. Hal-hal yang dipertimbangkan merupakan salah satu atau lebih dari beberapa poin aspek sebagai berikut:

Aspek Legal	Aspek Fisik
<ul style="list-style-type: none"> Peruntukan (<i>Zoning</i>) Status aset publik / swasta Peraturan Bangunan Kontrak yang membatasi Hak menggunakan properti pihak lain KDB & KLB Status area bersejarah Peraturan lingkungan Perubahan di masa depan 	<ul style="list-style-type: none"> Ukuran tanah Bentuk Tanah <i>Frontage</i> Aksesibilitas Dukungan utilitas Lokasi Topografi <i>Water Frontage</i> Kondisi Tanah Potensi banjir & longsor
Aspek Finansial	
<ul style="list-style-type: none"> Pengembangan yang sesuai Lama waktu penjualan Ketersediaan pinjaman Daya beli calon pembeli tanah Profit pengembangan tanah 	

Dengan mempertimbangkan poin-poin yang telah dijelaskan di atas, kesimpulan dari analisis HBU adalah tanah dikembangkan sesuai kondisi existing pada saat ini.

2. PENDEKATAN KAJIAN

2.1 PENDEKATAN KAJIAN

Dalam kajian ini kami menggunakan Pendekatan Pasar (*Market Approach*) metode *Teknik Perbandingan Data Pasar (Market Data Comparison Technique)* dengan pertimbangan:

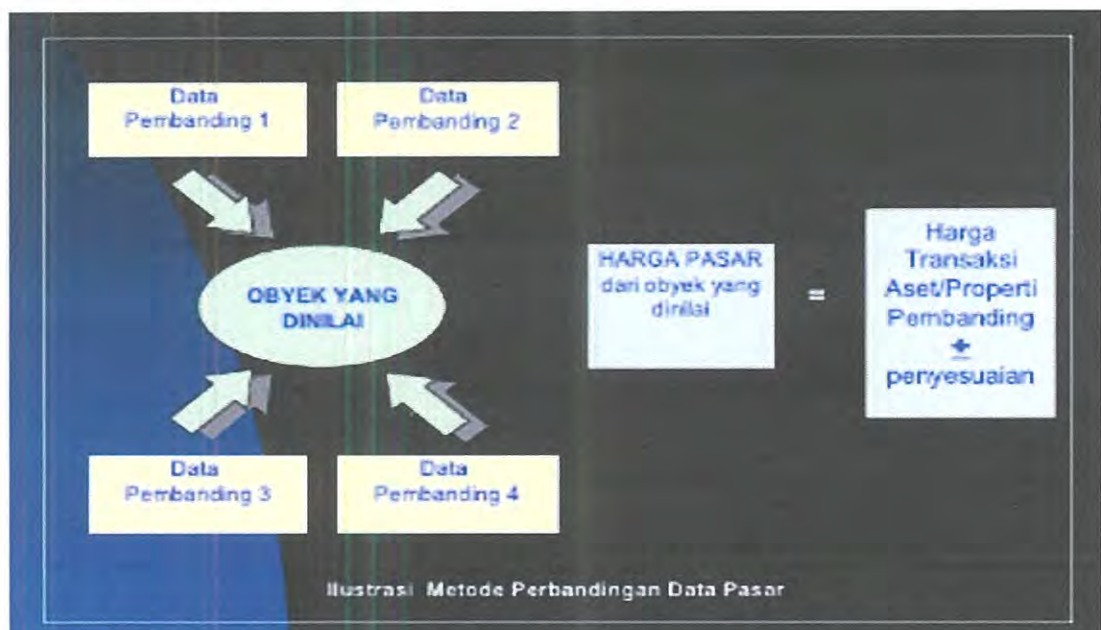
- Dasar dan premis nilai yang sesuai yang ditentukan oleh persyaratan dan tujuan penugasan kajian.
- Kekuatan dan kelemahan dari pendekatan dan metode metode yang mungkin diterapkan.
- Kesesuaian dari setiap metode dilihat dari karakteristik aset, dan pendekatan atau metode yang umum digunakan oleh pelaku pasar dalam pasar yang relevan
- Ketersediaan dari informasi yang andal yang dibutuhkan dalam penerapan metode atau beberapa metode.

Pendekatan Pasar (*Market Approach*), menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran. (KPUP 17.1).

Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli di pasar 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 dikeluarkan (*Konsep Prinsip Umum Penilaian 17.0*).

2.2 METODE KAJIAN TANAH

Dalam melakukan kajian tanah, kami menggunakan Teknik perbandingan data pasar (*Market Data Comparison Technique*). Dalam Teknik Perbandingan Data Pasar, kajian Tanah melibatkan perbandingan langsung dari properti yang dikaji dengan bidang tanah yang sejenis dimana data aktual untuk transaksi pasar terakhir tersedia. Meskipun data transaksi adalah sangat penting, analisis dari penawaran dan harga yang ditawarkan untuk bidang tanah yang sejenis merupakan properti pesaing dapat memberikan pemahaman yang lebih baik terhadap pasar.



Untuk data pasar berupa tanah saja kami melakukan analisis perbandingan dan penyesuaian secara langsung, sedangkan untuk data pasar tanah yang sudah dikembangkan kami melakukan ekstraksi atas bangunan kemudian melakukan analisis perbandingan dan penyesuaian dengan asumsi tanah dalam keadaan belum dikembangkan/kosong.

DATA PASAR TANAH

Adapun data pasar yang kami peroleh disekitar lokasi properti yang bisa dijadikan dasar kajian adalah sebagai berikut:

Data 1:

Properti	: Tanah Kosong
Alamat	: Jalan Raya Minas - Perawang
Luas Tanah	: 33.000 m ²
Luas Bangunan	: -
Surat Tanah	: Sertifikat SHM
Harga Penawaran	: Rp330.000.000,- /m ²
Sumber Informasi	: Ibu Sin/ Perantara
Tanggal Informasi	: 02 Juli 2024
Koordinat	: 0.706483, 101.545049

Data 2:

Properti	: Tanah Kosong
Alamat	: Jalan Hang Tuah
Luas Tanah	: 20.000 m ²
Luas Bangunan	: -
Surat Tanah	: Sertifikat SHM
Harga Penawaran	: Rp130.000.000,- /m ²
Sumber Informasi	: Bapak Herman/ Perantara
Tanggal Informasi	: 02 Juli 2024
Koordinat	: 0.655367, 101.618725

Data 3:

Properti	: Tanah Kosong
Alamat	: Jalan Pemda
Luas Tanah	: 100.000 m ²
Luas Bangunan	: -
Surat Tanah	: Sertifikat SHM
Harga Penawaran	: Rp900.000.000,- /m ²
Sumber Informasi	: Bapak Johan / Perantara
Tanggal Informasi	: 02 Juli 2024
Koordinat	: 0.668457, 101.566482

Data pasar tanah yang tersedia kemudian di sesuaikan dengan kondisi tanah properti objek sehingga menghasilkan Indikasi Nilai Tanah.

ELEMEN PERBANDINGAN

Elemen perbandingan mengidentifikasi karakteristik khusus dari properti dan transaksi yang dapat menjelaskan variasi harga. Analisis pasar mengidentifikasi elemen yang secara khusus bersifat sensitive. Elemen perbandingan berikut ini dianggap mendasar dalam analisis perbandingan data pasar meliputi:

- Hak atas properti yang dialihkan.
- Syarat Pembiayaan
- Kondisi Penjualan
- Pengeluaran yang dilakukan segera setelah pembelian
- Kondisi pasar
- Lokasi
- Karakter fisik
- Karakteristik ekonomi
- Penggunaan Komponen non-realty dalam penjualan

2.3 KESIMPULAN INDIKASI HARGA SEWA TANAH

Berdasarkan pertimbangan di atas serta faktor – faktor yang mempengaruhi nilai kajian, maka kami berkesimpulan bahwa **Indikasi Harga Sewa Tanah** tersebut pada tanggal **31 Maret 2024** adalah sebagai berikut:

Harga Sewa Tanah Per Tahun
Rp1.424.000.000,-
(Satu Miliar Empat Ratus Dua Puluh Empat Juta Rupiah)

ASUMSI DAN SYARAT – SYARAT PEMBATAS

1. Bahwa kami tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap asset yang dikaji dan hasil dari kajian yang dilakukan.
2. Dalam melaksanakan kajian dalam laporan ini kami mengasumsikan dan bergantung kepada keakuratan, kehandalan serta kelengkapan dari semua informasi berdasarkan data legalitas informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami dari pihak pemberi tugas maupun pengguna laporan atau yang tersedia secara umum dengan dilandasi itikad baik, semua dokumen dan informasi yang diberikan oleh Pemberi Tugas dan pengguna laporan kepada kami dalam rangka kajian pada hakikatnya adalah benar, lengkap, sah dan tidak menyesatkan. **Kami tidak bertanggung jawab** untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut.
3. Kajian atas aset dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan diatas, segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara materi. **Kami tidak bertanggung jawab** atas opini yang kami berikan dalam laporan ini yang dapat menyebabkan kerugian yang disebabkan oleh ketidakterbukaan dan ketidaksesuaian/penyesatan informasi sehingga data yang kami peroleh menjadi tidak lengkap dan atau disalah artikan.
4. Bahwa dalam melakukan kajian aset ini, kami tidak memeriksa keaslian legalitas, kelengkapan / syarat-syarat yang harus dipenuhi layaknya sebagai jaminan pengikatan hak tanggungan, dan oleh karenanya jika laporan ini bertujuan sebagai dasar kebijakan pemberi kredit maka bank bersangkutanlah yang berkewajiban memeriksa dan memastikan terpenuhinya syarat-syarat tersebut termasuk didalamnya aspek legalitas.
5. Kami melakukan pengukuran secara sampling atas batas bidang tanah dari objek kajian berdasarkan informasi dari dokumen yang kami terima serta informasi lisan yang kami dapatkan dari pihak yang berkompeten dalam hal ini adalah pihak pemilik objek dan atau orang yang dikuasakan/atau orang yang dianggap mengetahui letak dan batas-batas objek yang dikaji tersebut. Kami tidak bertanggung jawab apabila terdapat pengaburan informasi dari pihak pemberi informasi atas letak dan batas-batas objek yang dikaji.
6. Kami bertanggung jawab terhadap opini kajian yang kami keluarkan pada tanggal kajian dan kami berasumsi bahwa aset yang dikaji bebas dan bersih dari sengketa dalam bentuk pidana dan perdata.
7. Bahwa nilai kajian diberikan dalam bentuk satuan rupiah yang didasari pemahaman bahwa pasar aset/properti dimaksud dalam mata uang rupiah. Untuk itu pengguna mata uang selain rupiah dinyatakan tidak berlaku.
8. Bahwa Laporan Kajian ini dianggap sah apabila terdapat cap, embos, dan tanda tangan asli dari pihak kami.
9. Bahwa biaya kajian ditentukan berdasarkan hari – orang (man-day) dan bukan ditentukan berdasarkan besarnya nilai kajian yang diberikan dalam Laporan Kajian.
10. Bahwa perubahan-perubahan yang dilakukan oleh Pihak Pemerintah maupun Swasta yang berkaitan dengan kondisi aset, dalam hal ini rezoning, pelebaran jalan, market conditions dan sebagainya bukan menjadi tanggung jawab kami.
11. Bahwa jika terdapat bangunan objek kajian, maka kami mempertimbangkan kondisi visual bangunan dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian – bagian dari asset yang tertutup, tidak terlihat maupun tidak terjangkau, dan kami tidak memberikan jaminan jika terdapat pelapukan rayap, kerusakan serta gangguan lain yang tidak terlihat.
12. Bahwa gambar, sketsa atau peta yang dilampirkan dalam laporan kajian ini dimaksudkan hanya untuk membantu pembaca agar mendapatkan gambaran tentang asset yang dikaji.
13. Laporan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan seperti tertulis didalam laporan, serta ditujukan terbatas kepada Pemberi Tugas, kami tidak bertanggung jawab terhadap penggunaan untuk tujuan lain.
14. Penilai bertanggung jawab atas hasil kajian asset tersebut per-tanggal kajian.
15. Penilai bersedia memberikan keterangan dan mempertanggung jawabkan laporan hasil kajian ini kepada pemberi tugas dalam hal ini Bank maupun kepada pihak lain yang berkepentingan dengan persetujuan dari pemberi tugas.
16. Penilai bersedia mempresentasikan laporan kepada unit pemberi tugas apabila (diperlukan).
17. Dilarang menyebarluaskan, memperbanyak Laporan Kajian ini baik secara seluruh, sebagian atau sebagian narasi kajian yang terdapat didalamnya, tanpa persetujuan tertulis dari penilai yang bersangkutan.



SPR

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN
Public Appraisers and Consultants


LAMPIRAN

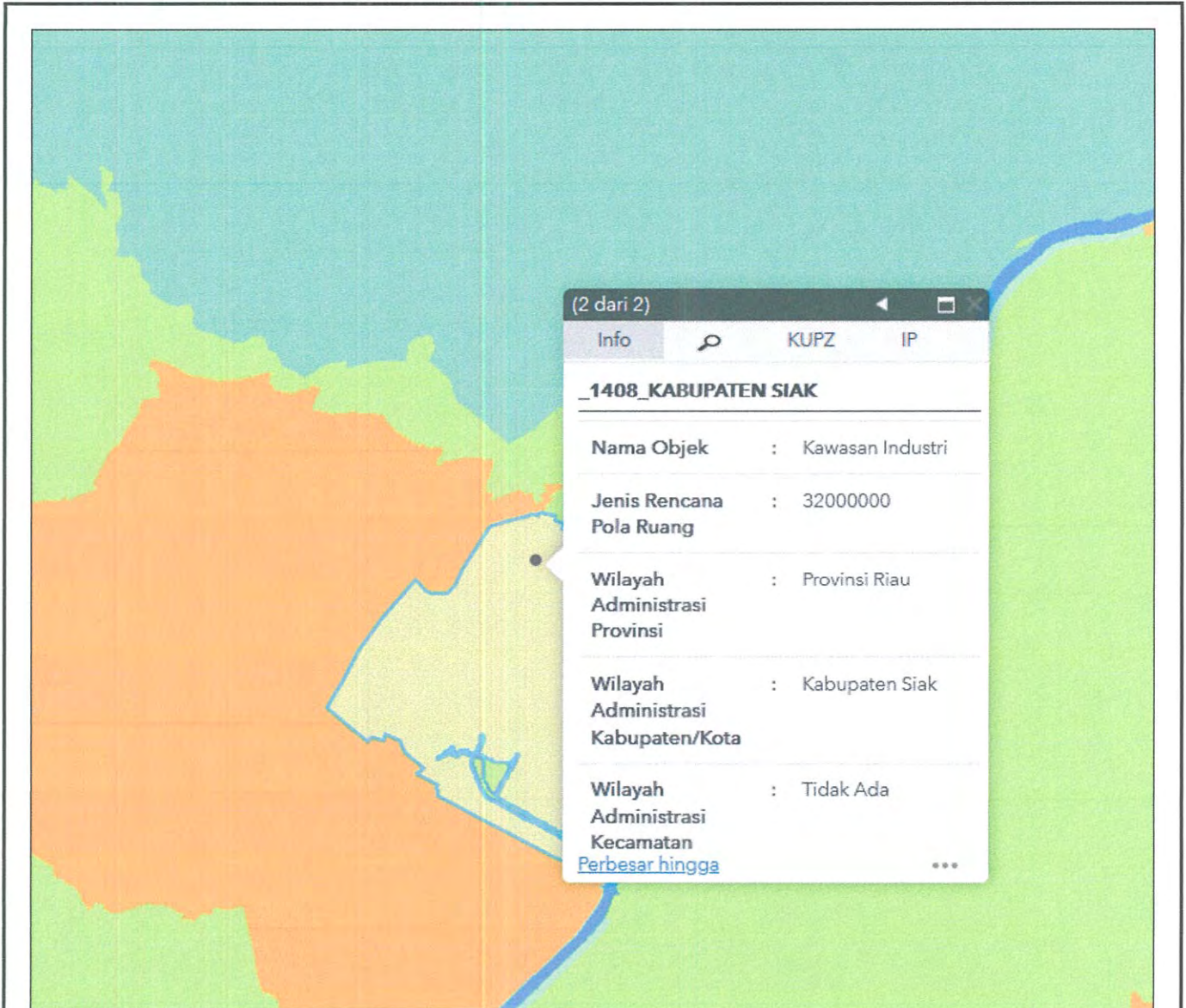


	KLIEN/PEMBERI TUGAS	PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK
	LOKASI	Jalan Raya Minas Perawang KM 26 Desa : Pinang Sebatang Timur Kecamatan : Tualang Kabupaten : Siak Provinsi : Riau
	JUDUL	PETA GOTAGGING
Skala : Tanpa Skala	DIBUAT	KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KIPP) SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN




Koordinat Properti : **0.694614, 101.624430**
 Data 1 : 0.706483, 101.545049
 Data 2 : 0.655367, 101.618725
 Data 3 : 0.668457, 101.566482

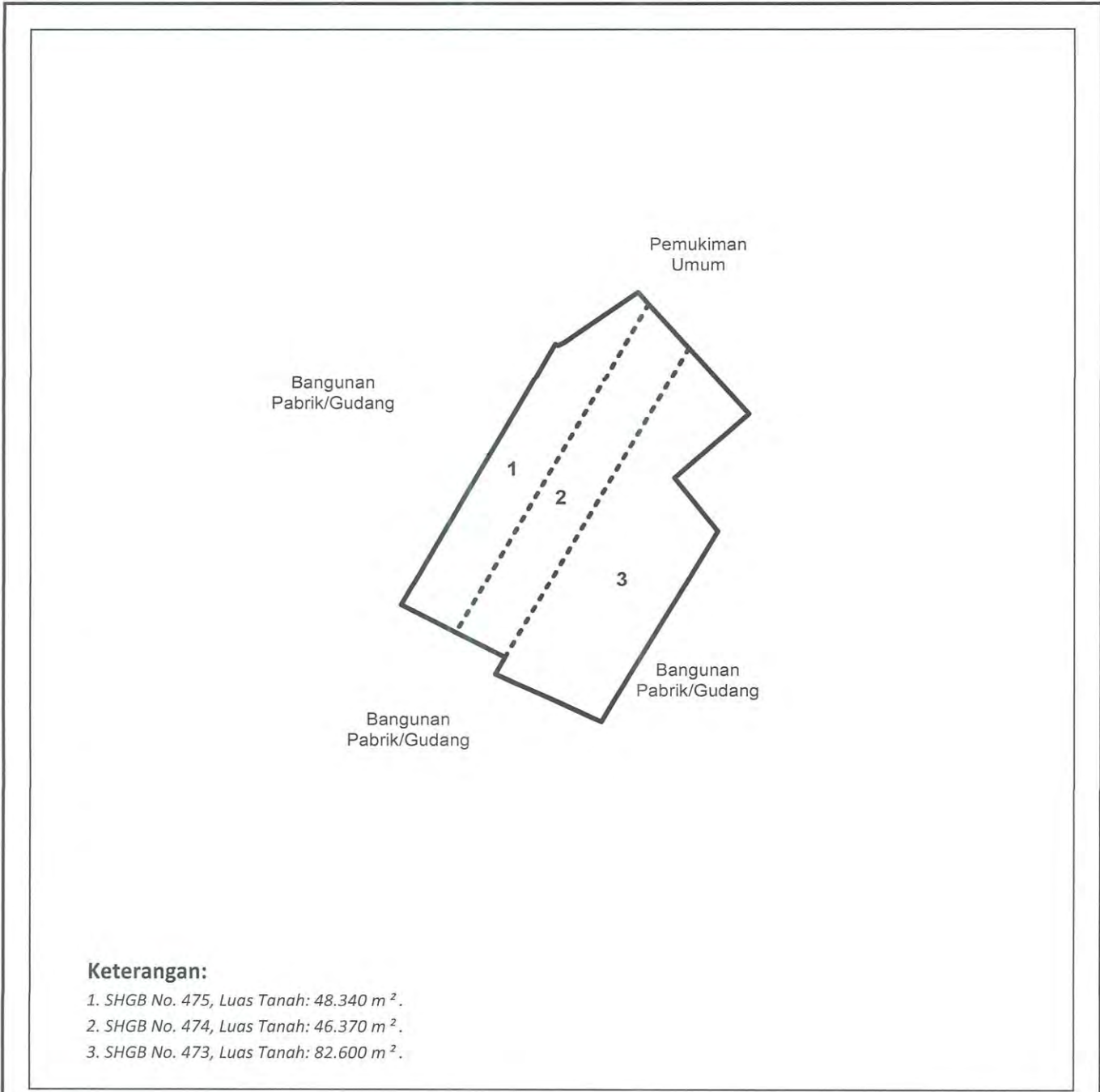
	KLIEN/PEMBERI TUGAS PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK
	LOKASI Jalan Raya Minas Perawang KM 26 Desa : Pinang Sebatang Timur Kecamatan : Tualang Kabupaten : Siak Provinsi : Riau
	JUDUL PETA LOKASI DAN DATA PEMBANDING
Skala : Tanpa Skala	DIBUAT KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN



Sumber : <https://gistaru.atrbpn.go.id/rtronline/>


Zonasi : Kawasan Industri

	KLIEN/PEMBERI TUGAS	PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK
	LOKASI	Jalan Raya Minas Perawang KM 26 Desa : Pinang Sebatang Timur Kecamatan : Tualang Kabupaten : Siak Provinsi : Riau
	JUDUL	PETA RENCANA UMUM TATA RUANG
Skala : Tanpa Skala	DIBUAT	KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN



Keterangan:

- 1. SHGB No. 475, Luas Tanah: 48.340 m².
- 2. SHGB No. 474, Luas Tanah: 46.370 m².
- 3. SHGB No. 473, Luas Tanah: 82.600 m².

	KLIEN/PEMBERI TUGAS	PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK
	LOKASI	Jalan Raya Minas Perawang KM 26 Desa : Pinang Sebatang Timur Kecamatan : Tualang Kabupaten : Siak Provinsi : Riau
	JUDUL	DENAH TANAH
Skala : Tanpa Skala	DIBUAT	KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN



KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN
Public Appraisers and Consultants

FOTO - FOTO PROPERTI



TAMPAK SITUASI JALAN KAWASAN INDUSTRI AKSES KE LOKASI PROPERTI DI SEBELAH KANAN



TAMPAK GERBANG UTAMA PT INDAH KIAT PULP & PAPER TBK



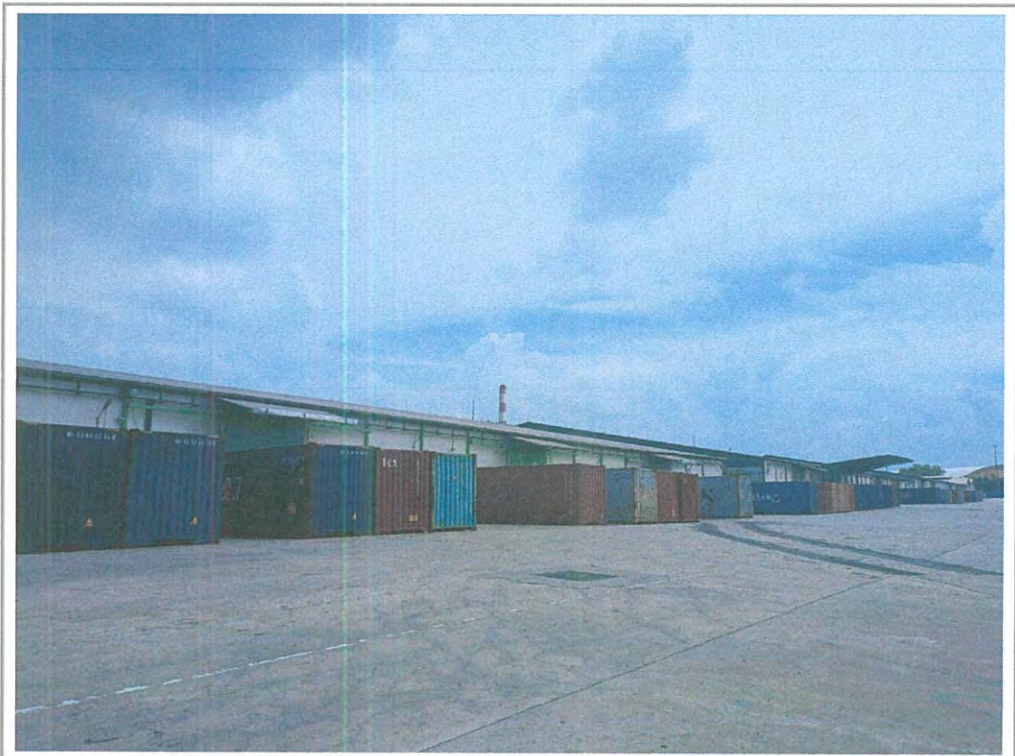
TAMPAK SITUASI JALAN LINGKUNGAN KAWASAN INDUSTRI PROPERTI
DISEBELAH KANAN



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 91



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 91



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 91



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 91



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 91



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 91 (DALAM PABRIK)



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 91 (DALAM PABRIK)



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 89



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 89



TAMPAK LOKASI SHGB NO. 89



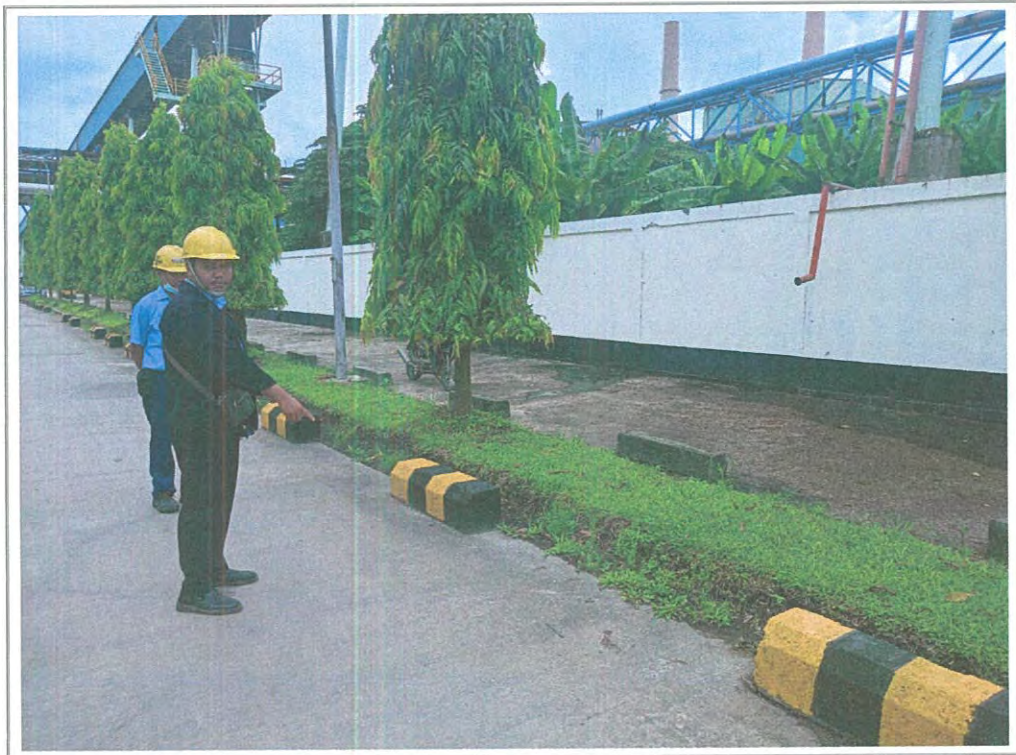
TAMPAK LOKASI SHGB NO. 89



TAMPAK BATAS SHGB NO. 91



TAMPAK BATAS SHGB NO. 89



TAMPAK BATAS SHGB NO. 89



TAMPAK BATAS SHGB NO. 91

PENDAHULUAN PERTAMA

A. ALAMAT

Alamat: Jl. ...
 No. ...
 Kecamatan ...
 Kabupaten ...
 Provinsi ...

B. NAMA PENJAJANGAN

PT. ...
 Gedung ...
 Jalan ...

C. NAMA

...
 ...

D. PEMERINTAH

1. ...
 2. ...
 3. ...

...
 ...
 ...

E. LINGKUP PERTANGGUNGJAWABAN

...
 No. ...

F. TITIK BAHASA

...

G. Sifat Pekerjaan

...
 ...

H. DESKRIPSI SINGKAT

...
 ...

I. Sifat Pekerjaan

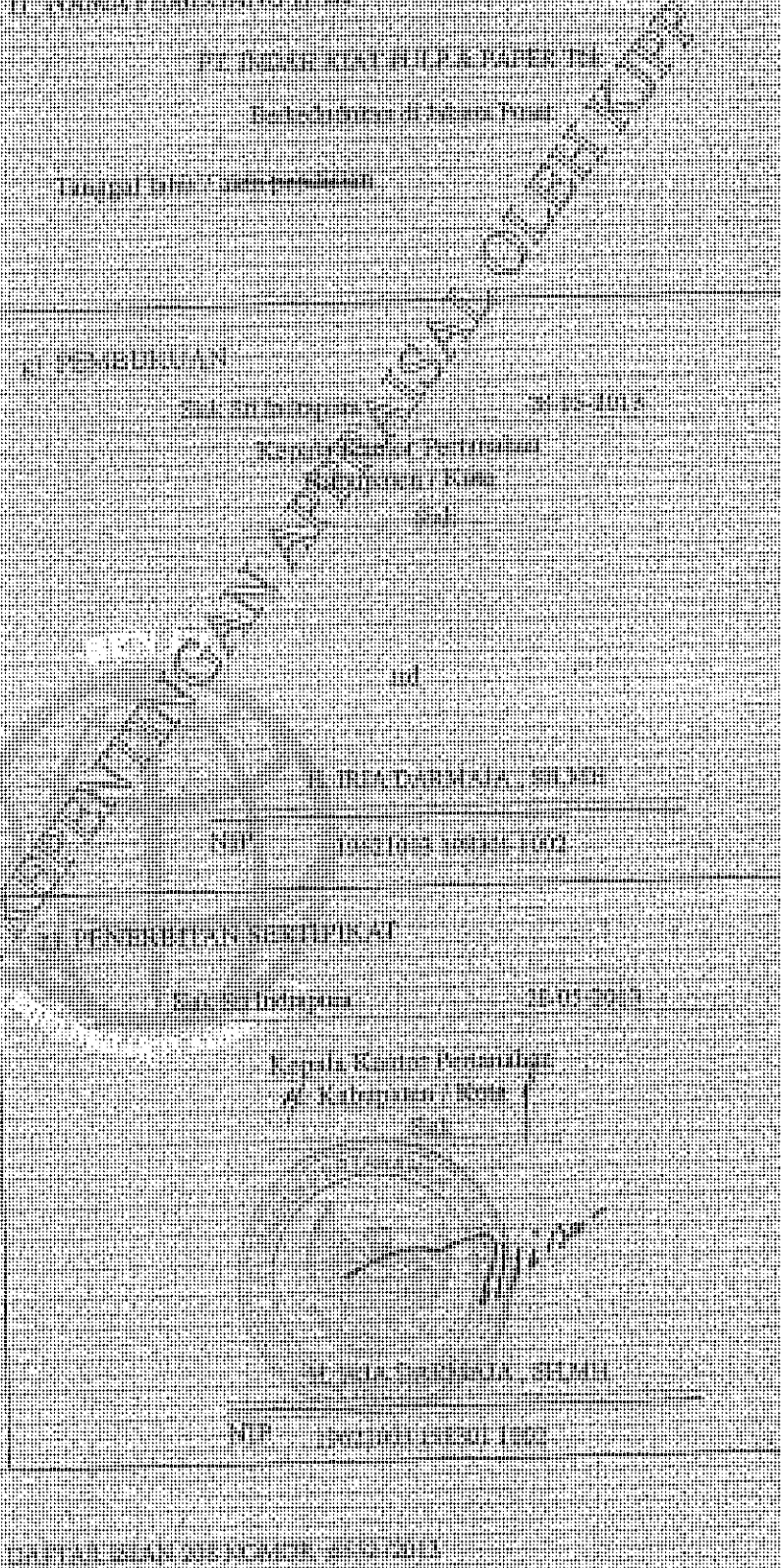
...
 ...

J. Sifat Pekerjaan

...

K. PERSEKUTUAN

...



BN 591640

DIPTARISKAN 307

REPUBLIC OF INDONESIA

NIK 105 11 03 03 0000

SURAT UKUR

Nomor

SERBING TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi

Kabupaten/Kota

Kecamatan

Desa/Kelurahan

Field

Luas

Kondisi Tanah

Tanda-tanda hasil

Luas

Peruntukan dan penetapan reboisasi

Kabupaten/Kota
Kecamatan
Desa/Kelurahan

Field

Luas

Kondisi Tanah

Tanda-tanda hasil

Luas

Peruntukan dan penetapan reboisasi

Nama Desa/Kelurahan

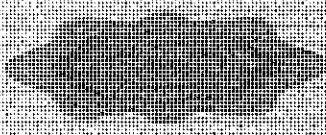
Kondisi Tanah

Kondisi Tanah

Tanda-tanda hasil

Luas

Peruntukan dan penetapan reboisasi



SKALA 1 : 2500

Tanah Masyarakat

B. 86 / Pinang Sebatang Timur
05110805.00238

0089%

B. 474 Pinang Sebatang Timur
05110805.00897

B. 144 / Pinang Sebatang Timur
05110805.00466

FOTOKOPI HANYA UNTUK KEPENTINGAN APPRAISAL OLEH KPP

Berita Acara Perubahan Data Fisik
No. BA.23 / BAPU-05.11 / VII / 2022 Tgl. 19 Juli 2022
DI. 302 : 2008 / 2022 Tgl. 27 Mei 2022
DI. 307 : 6435 / 2022 Tgl. 25 Juli 2022

Kepala Seksi Survei dan Pemetaan

dto

Muhammad Khomsadi, S.ST.
NIP. 19800522 200112 1 008

PERALIHAN HAK, PEMREBANAN DAN PENGATAPAN LAINNYA

Nomor Pendaftaran Tanggal Pendaftaran No. Daftar Sengketa	Nama yang berhak dan Penerima hak lain-lainnya	Tanda-tanda, Lokasi, Luas, dan Cara Pengukuran
1. 15/01/2012 11/01/2012 11/01/2012 11/01/2012
...
...
...
...
...
...

REGISTRASI SENGKETA TANAH DAN BANGUNAN

SKALA 1 : 2500

Tanah Masyarakat

05110805.00898

B. 473 Pinang Sebatang Timur
05110805.00896

B. 144 Pinang Sebatang Timur
05110805.00466

FOTOKOPI HANYA UNTUK KEPENTINGAN APPRAISAL OLEH KJPP

Berita Acara Perubahan Data Fisik
No. BA.19 / BAPU-05.11 / VII / 2022 Tgl. 19 Juli 2022
DI. 302 : 2009 / 2022 Tgl. 27 Mei 2022
DI. 307 : 645 / 2022 Tgl. 25 Juli 2022

Kepala Seksi Survei dan Pemetaan

dto

05110805.01101

Muhammad Khomsadi, S.ST.
NIP. 19600522 200112 1 008

PENDAFTARAN - PERTAMA

<p>a) HAK: Sisa Rekening No. 15 Desa / Kel. Pangkajene-Andone Timur</p>	<p>b) NAMA PELESTARI HAK PT. PTIRAS KATI PRASABATI Kawadahan Uluwatu Tanggal lahir / dan pekerjaan</p>
<p>b) NIB: 1511000000000000000 Lurah Tanah</p>	
<p>c) ASAL HAK 1. Kewenangan 2. Sumber hak 3. Dimasukkan / Pendaftaran / No. Pendaftaran</p>	<p>d) PERUBAHAN 1. No. Pendaftaran 2. No. Pendaftaran 3. No. Pendaftaran</p>
<p>d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 200 Tel. No. 2. Sisa Rekening Tel. No. 3. Perincian Perincian / Perincian Pendaftaran</p>	<p>e) PENERBITAN TERDEKAT 1. No. Pendaftaran 2. No. Pendaftaran 3. No. Pendaftaran</p>
<p>e) SUDUT GARIS 1. No. Pendaftaran 2. No. Pendaftaran</p>	<p>f) PERUBAHAN 1. No. Pendaftaran 2. No. Pendaftaran</p>
<p>f) PERUBAHAN 1. No. Pendaftaran 2. No. Pendaftaran</p>	<p>g) PERUBAHAN 1. No. Pendaftaran 2. No. Pendaftaran</p>

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBERANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Daftar

No. Pendaftaran Tanggal Pendaftaran No. Daftar	Nama yang telah dan Pemegang hak sebelumnya	Nama orang yang akan dan haknya
--	---	------------------------------------

Peraturan Pemerintah Nomor 100 Tahun 1983 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 10 ayat (1) dan (2) serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 10/2013 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 10 ayat (1) dan (2).

1. 100/1983/PP

10/2013/PM

100/1983/PP

10/2013/PM

100/1983/PP

10/2013/PM

100/1983/PP

10/2013/PM

100/1983/PP

10/2013/PM

100/1983/PP

10/2013/PM

100/1983/PP

10/2013/PM

100/1983/PP

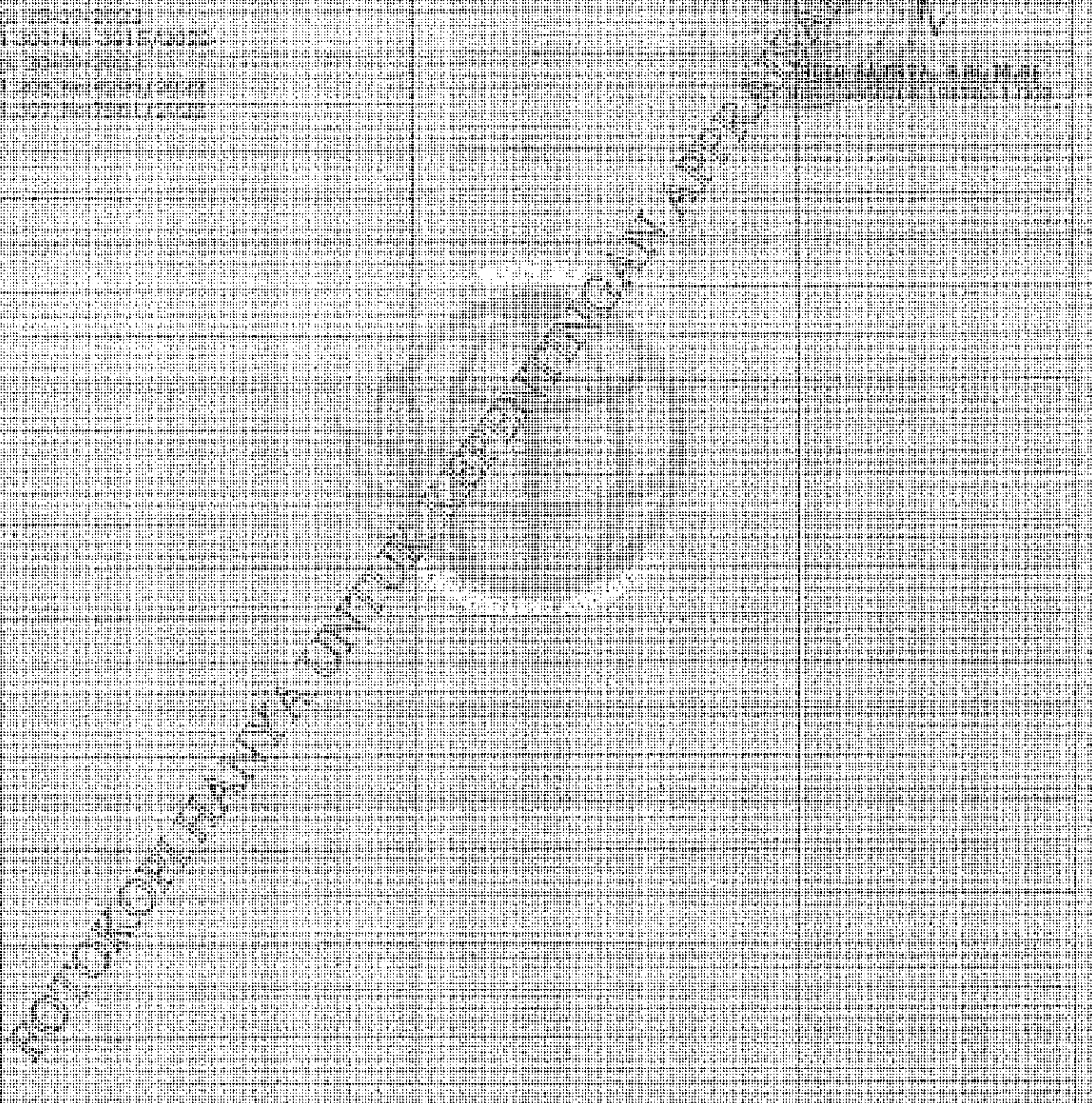
10/2013/PM

100/1983/PP

10/2013/PM

100/1983/PP

10/2013/PM



BN 591662

DAFTAR PISAN 20

REKOR TANAH

NIB 10-1-2015-00015

SURAT UKUR

Memorandum

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi :

KIAS

Kabupaten/Kota :

SITIK

Kecamatan :

TEJALANG

Desa/Kelurahan :

PELAWAN SEPAKATOKTIDUK

Jalan :

PELAWAN

Memorandum

Lokasi :

KIAS

1012/2015/001

Kondisi Tanah :

Sedang dan subur

Terdapat pada :

Tanah persawahan, dengan luas tanah 1,0000 Ha (10000 m²)

1012/2015/001

1012/2015/001

1012/2015/001

Pelaksanaan dan penerbitan surat ukur :

diaksanakan dan diterbitkan pada tanggal 10/11/2015 di Kantor BPTK KIAS



Perbandingan Skala 1 : 5000

FOTOKOPI HANYA UNTUK KEPENTINGAN APPRAISAL OLEH KJPP

Tanah Masyarakat

B. 474 Pinang Sebatang Timur
05110805.00895

B. 472 Pinang Sebatang Timur
05110805.00793

B. 472 Pinang Sebatang Timur
05110805.00895

B. 477 Pinang Sebatang Timur
05110805.01101

Berita Acara Perubahan Data Fisik
No. BA.21 / BAPU-05.11 / VII / 2022 Tgl. 19 Juli 2022
DI. 302 : 2012 / 2022 Tgl. 27 Mei 2022
DI. 307 : 6453 / 2022 Tgl. 26 Juli 2022
Kepala Seksi Survei dan Pemetaan

dto

Muhammad Khomsadi, S.ST.
NIP. 19800522 200112 1 008



PEMERINTAH KABUPATEN SIAK
BADAN KEUANGAN DAERAH

SPPT PBB
BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG

PERKOTAAN

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPPT PBB)

TAHUN 2024

NOP: 14.05.022.003.001-0140.0

#32902241016273PZR7B31003/01#

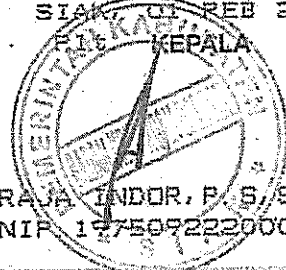
<p>LETAK OBJEK PAJAK JL. RAYA MINAS PERAWANG KM. 26 RT: 000 RW: 00 PINANG SEBATANG TUALANG S I A K</p>	<p>NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK PT. PINDO DELI PULP & PAPER JL. RAYA MINAS PERAWANG KM. 26 RT: 008 RW: 03 PINANG SEBATANG S I A K NPWP:</p>
--	--

OBJEK PAJAK	LUAS (M ²)	KELAS	NJOP PER M ² (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	779.390	073	335.000	261.095.650.000
BANGUNAN	466.404	015	3.625.000	1.690.714.500.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB		= SIAK		1.951.800.150.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)		=		10.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB		= BENDAHARA PENERIMA		1.951.800.150.000
PBB yang Terhutang		= PEMBANTU PBB DAN BPHTB	2% x	3.903.600.300

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp) 3.903.600.300
TIGA MILYAR SEMBILAN RATUS TIGA JUTA ENAM RATUS RIBU TIGA RATUS RUPIAH

TGL. JATUH TEMPO : 30 SEP 2024
TEMPAT PEMBAYARAN :
ATM, E-CHANNEL BRKS & BRI

SIAK, 01 FEB 2024
RAJA INDOR, P. S., SE, M. Si
NIP. 197509222000121001



Apabila ada kekeliruan informasi yang tercantum dalam SPPT PBB ini, maka dapat dilakukan perbaikan sebagaimana semestinya.