



KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
MUHAMMAD TAUFIK DAN REKAN
Property Appraisers and Consultants

—No. Izin: 2.21.0175—

Wilayah Kerja : Seluruh Indonesia

LAPORAN PENILAIAN

Properti Milik

**PT. PERIKANAN INDONESIA
(PERSERO)**

Terletak di :
19 (sembilan belas) Lokasi
yang berada di beberapa Kota di Indonesia

**Dipersiapkan Untuk :
PT. RAJAWALI NUSANTARA INDONESIA (Persero)**



LAPORAN PENILAIAN REAL PROPERTI

No. Laporan : 00125/2.0175-00/PI/11/0194/1/IV/2025
Tanggal Laporan : 09 April 2025
PEMBERI TUGAS : PT. RAJAWALI NUSANTARA INDONESIA (Persero)
PENGGUNA LAPORAN : PT. RAJAWALI NUSANTARA INDONESIA (Persero)

1. BANGUNAN (COLD STORAGE – SHP NO. 133 SISA)

Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman, Jl. Pasar Lelang Ikan Muara Baru
Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan
Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta

2. BANGUNAN (COLD STORAGE – SHP NO. 128)

Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman, Jl. Bawal
Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan
Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta

3. TANAH SAJA SELUAS 5.380 M² (SHGB NO. 00182 DAN SHGB NO. 00435)

Jl. Raya Pemogan No. 136, Perumahan Perikanan
Desa Pemogan, Kec. Denpasar Selatan
Kota Denpasar, Bali

4. TANAH TAMBAK SELUAS 40.800 M² (AJB NO. 594.4/08/PPATS/SA/VII/2007)

Jl. Pelabuhan (Blok A)
Desa Akkajeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan

5. TANAH TAMBAK SELUAS 36.355 M² (AJB NO. 594.4/09/PPATS/SA/VII/2007)

Jalan Desa Akkoteng (Blok B)
Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan

Kantor Pusat:

Gedung Perkantoran WISMA MITRA SUNTER Lt. 6 Unit 605
Jl. Yos Sudarso Kav. 89, Mitra Sunter Boulevard Blok C-2, Jakarta 14350
Telp. (021) 6515483, 65313636, Fax. (021) 65313636

Kantor Cabang Surabaya [PS]:

Green Ambassador Residence, Blok A-43
Kel. Benowo, Kec. Pakal
Kota Surabaya, Jawa Timur



- 6. TANAH TAMBAK SELUAS 17.756 M² (AJB NO. 594.4/10/PPATS/SA/VII/2007)**
Jl. Desa Kaluku (Blok D)
Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
- 7. TANAH TAMBAK SELUAS 17.202 M² (AJB NO. 594.4/13/PPATS/SA/VII/2007)**
Jl. Desa Kaluku (Blok D)
Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
- 8. TANAH TAMBAK SELUAS 16.375 M² (AJB NO. 594.4/12/PPATS/SA/VII/2007)**
Jl. Desa Kaluku (Blok D)
Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
- 9. TANAH TAMBAK SELUAS 19.997 M² (AJB NO. 594.4/14/PPATS/SA/VII/2007)**
Jl. Sungai Lacecang (Blok C)
Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
- 10. TANAH TAMBAK SELUAS 19.998 M² (AJB NO. 594.4/15/PPATS/SA/VII/2007)**
Jl. Sungai Lacecang (Blok C)
Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
- 11. TANAH SAJA SELUAS 3.697 M² (SHGB NO. 01406)**
Jl. Jend. Sudirman
Desa Klaligi, Kec. Sorong Manoi
Kota Sorong, Papua Barat Daya
- 12. TANAH SAJA SELUAS 15.759 M² (SHP NO. 31)**
Jl. Cut Nyak Dien No. 10
Gampong Kuta Timu, Kec. Sukakarya
Kota Sabang, Aceh
- 13. TANAH SAJA SELUAS 24.330 M² (SHP NO. 00032)**
Jl. T. Hamzah
Gampong Kuta Ateueh, Kec. Sukakarya
Kota Sabang, Aceh
- 14. TANAH KOSONG SELUAS 9.558 M² (SHGB NO. 00012)**
Jl. Perikanan
Kel. Kota Baru, Kec. Kota Ternate Tengah
Kota Ternate, Maluku Utara

Kantor Pusat:

Gedung Perkantoran WISMA MITRA SUNTER Lt. 6 Unit 605
Jl. Yos Sudarso Kav. 89, Mitra Sunter Boulevard Blok C-2, Jakarta 14350
Telp. (021) 6515483, 65313636, Fax. (021) 65313636

Kantor Cabang Surabaya [PS]:

Green Ambassador Residence, Blok A-43
Kel. Benowo, Kec. Pakal
Kota Surabaya, Jawa Timur



15. TANAH DAN BANGUNAN (KANTOR - SHGB NO. 994)

Jl. Melawai No. 28
Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru
Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta

16. TANAH KOSONG SELUAS 37.084 M² (SHGB NO. 01341)

Jl. WR. Supratman
Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara
Kota Pekalongan Utara, Jawa Tengah

17. TANAH SAJA SELUAS 15.247 M² (SHGB NO. 01337)

Jl. WR. Supratman
Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara
Kota Pekalongan Utara, Jawa Tengah

18. TANAH DAN BANGUNAN (HOTEL - SHGB NO. 00683, SHGB NO. 00684 DAN SHGB NO. 00685)

Jl. Martoloyo No. 95
Kel. Panggung, Kec. Tegal Timur
Kota Tegal Timur, Jawa Tengah

19. TANAH SAJA SELUAS 145.000 M² (HAK PENGELOLAAN NO. 00005)

Jl. Gajah Mada
Kel. Karang Rejo, Kec. Tarakan Barat
Kota Tarakan, Kalimantan Utara

Kantor Pusat:

Gedung Perkantoran WISMA MITRA SUNTER Lt. 6 Unit 605
Jl. Yos Sudarso Kav. 89, Mitra Sunter Boulevard Blok C-2, Jakarta 14350
Telp. (021) 6515483, 65313636, Fax. (021) 65313636

Kantor Cabang Surabaya [PS]:

Green Ambassador Residence, Blok A-43
Kel. Benowo, Kec. Pakal
Kota Surabaya, Jawa Timur



Jakarta, 09 April 2025

Nomor : 00125/2.0175-00/PI/11/0194/1/IV/2025
Hal : Laporan Penilaian Real Properti
Lampiran : 1 (satu) berkas

Kepada yang terhormat,
Pimpinan PT. RAJAWALI NUSANTARA INDONESIA (Persero)
Lantai 2, Gedung Waskita Rajawali Tower
Jl. MT. Haryono Kav. 12
Cawang, Jakarta Timur - 13330

Dengan hormat,

Berdasarkan penugasan dari **PT. RAJAWALI NUSANTARA INDONESIA (Persero)**, sebagaimana yang tercantum dalam Kontrak Nomor : **04/S.Pj-UP/RNI.02.02/II/2025, tanggal 16 Januari 2025**, yang ditandatangani bersama, kami sebagai Penilai Properti independen dari **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muhammad Taufik dan Rekan**, yang beroperasi berdasarkan izin dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Nomor: 2.21.0175, telah melaksanakan penilaian terhadap aset milik **PT. PERIKANAN INDONESIA** yang merupakan anak perusahaan dari **PT. RAJAWALI NUSANTARA INDONESIA (Persero)**, berupa :

1. Bangunan (*Cold Storage* – SHP No. 133 sisa), di Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman, Jl. Pasar Lelang Ikan Muara Baru, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta
2. Bangunan (*Cold Storage* – SHP No. 128), di Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman, Jl. Bawal, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta
3. Tanah Saja Seluas 5.380 m² (SHGB No. 00182 dan SHGB No. 00435), di Jl. Raya Pemogan No. 136, Perumahan Perikanan, Desa Pemogan, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali
4. Tanah Tambak Seluas 40.800 m² (AJB No. 594.4/08/PPATS/SA/VII/2007), di Jl. Pelabuhan (Blok A), Desa Akkajeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
5. Tanah Tambak Seluas 36.355 m² (AJB No. 594.4/09/PPATS/SA/VII/2007), di Jalan Desa Akkoteng (Blok B), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
6. Tanah Tambak Seluas 17.756 m² (AJB No. 594.4/10/PPATS/SA/VII/2007), di Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
7. Tanah Tambak Seluas 17.202 m² (AJB No. 594.4/13/PPATS/SA/VII/2007), di Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
8. Tanah Tambak Seluas 16.375 m² (AJB No. 594.4/12/PPATS/SA/VII/2007), di Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
9. Tanah Tambak Seluas 19.997 m² (AJB No. 594.4/14/PPATS/SA/VII/2007), di Jl. Sungai Lacecang (Blok C), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
10. Tanah Tambak Seluas 19.998 m² (AJB No. 594.4/15/PPATS/SA/VII/2007), di Jl. Sungai Lacecang (Blok C), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
11. Tanah Saja Seluas 3.697 M² (SHGB No. 01406), di Jl. Jend. Sudirman, Desa Klaligi, Kec. Sorong Manoi, Kota Sorong, Papua Barat Daya
12. Tanah Saja Seluas 15.759 m² (SHP No. 31), di Jl. Cut Nyak Dien No. 10, Gampong Kuta Timu, Kec. Sukakarya, Kota Sabang, Aceh
13. Tanah Saja seluas 24..330 m² (SHP No. 00032), di Jl. T. Hamzah, Ds. Kuta Ateueh, Kec. Sukakarya, Kota Sabang, Aceh



14. Tanah Kosong Seluas 9.558 m² (SHGB No. 00012), di Jl. Perikanan, Kel. Kota Baru, Kec. Kota Ternate Tengah, Kota Ternate, Maluku Utara
15. Tanah dan Bangunan (Kantor - SHGB No. 994), di Jl. Melawai No. 28, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta
16. Tanah Kosong seluas 37.084 M² (SHGB No. 01341), di Jl. WR. Supratman, Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan Utara, Jawa Tengah
17. Tanah Saja seluas 15.247 M² (SHGB No. 01337), di Jl. WR. Supratman, Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan Utara, Jawa Tengah
18. Tanah dan Bangunan (Hotel - SHGB No. 00683, SHGB No. 00684 dan SHGB No. 00685), di Jl. Martoloyo No. 95, Kel. Panggung, Kec. Tegal Timur, Kota Tegal Timur, Jawa Tengah
19. Tanah Saja seluas 145.000 M² (Hak Pengelolaan No. 00005), di Jl. Gajah Mada, Kel. Karang Rejo, Kec. Tarakan Barat, Kota Tarakan, Kalimantan Utara

Maksud dan tujuan dari penugasan ini adalah guna mengungkapkan dan menyatakan pendapat atas **Nilai Wajar** pada tanggal 31 Desember 2024 dari aset tersebut di atas berdasarkan inspeksi yang kami laksanakan pada tanggal 13-26 Januari 2025, dimana hasil penilaian ini sepanjang pengetahuan kami akan digunakan untuk **Laporan Keuangan berdasarkan PSAK 240 – Aset Properti Investasi**.

Penilaian ini disusun mengikuti Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII – 2018, dengan dasar nilai yang sesuai untuk tujuan penilaian ini adalah **Nilai Wajar**. Standar Penilaian Indonesia mendefinisikannya sebagai berikut:

Nilai Wajar

Nilai Wajar didefinisikan harga yang akan diterima dari penjualan aset atau dibayarkan untuk pengalihan liabilitas dalam transaksi yang teratur diantara pelaku pasar pada tanggal pengukuran (**KEPI & SPI Edisi VII -2018, SPI-102 butir 3.17**)

Penilaian ini berpedoman pada Kode Etik Penilai Indonesia - Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII-2018, SPI 205 & PPI 05 yang dikeluarkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

Pendekatan Penilaian

Dalam melakukan analisa dan penilaiannya kami menggunakan 3 (tiga) pendekatan, yakni **Pendekatan Pasar (Market Approach)**, **Pendekatan Pendapatan (Income Approach)** dan **Pendekatan Biaya (Cost Approach)**.

Kami menilai aset dimaksud dengan menggunakan mata uang rupiah. Kami mengingatkan bahwa penggunaan nilai tukar selain yang tercantum dalam laporan ini tidak berlaku.

Penilaian ini kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Standar Penilaian Indonesia.

Penilaian yang dilakukan bergantung pada hal-hal sebagai berikut:

1. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan 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.
2. Batasan, kondisi, komentar dan detail yang berlaku adalah sebagaimana yang tertulis dalam laporan ini.



Dengan memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatas, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian yang terletak di 19 (sembilan belas) lokasi milik **PT. PERIKANAN INDONESIA**, pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar:

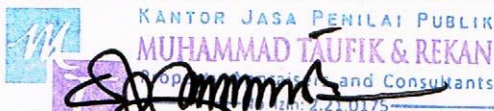
Rp. 153.962.400.000,-

(Seratus Lima Puluh Tiga Miliar Sembilan Ratus Enam Puluh Dua Juta Empat Ratus Ribu Rupiah)

Kami tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun dari properti yang kami nilai atau nilai yang kami laporkan, baik saat ini maupun di masa datang.

Hormat kami,

KJPP MUHAMMAD TAUFIK DAN REKAN



Muhammad Taufik, ST, MAPPI (Cert)

Pemimpin Rekan

Kualifikasi profesional : Penilai Properti
Ijin Penilai Publik No. : P-1.09.00194
MAPPI No. : 03-S-01732
No. Register OJK Pasar Modal : STTD.PP-205/PM.223/2022



Surat ini diikuti dengan Laporan Penilaian Aset Lengkap yang merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan.



DAFTAR ISI

SURAT PENGANTAR	1
DAFTAR ISI.....	4
PERNYATAAN PENILAI	6
RINGKASAN PENILAIAN	8
SYARAT-SYARAT PEMBATAS	12
I. PENDAHULUAN.....	I-1
II. PENILAIAN BANGUNAN (<i>COLD STORAGE</i> – SHP NO. 133 SISA), DI KAWASAN PELABUHAN NIZAM ZACHMAN, JL. PASAR LELANG IKAN MUARA BARU, KEL. PENJARINGAM, KEC. PENJARINGAN, JAKARTA UTARA, DKI JAKARTA.....	II-1
III. PENILAIAN BANGUNAN (<i>COLD STORAGE</i> – SHP NO. 128), DI KAWASAN PELABUHAN NIZAM ZACHMAN, JL. BAWAL, KEL. PENJARINGAM, KEC. PENJARINGAN, JAKARTA UTARA, DKI JAKARTA.....	III-1
IV. PENILAIAN TANAH SAJA SELUAS 5.380 M ² (SHGB NO. 00182 DAN SHGB NO. 00435), DI DI JL. RAYA PEMOGAN NO. 136, PERUMAHAN PERIKANAN, KEL. PEMOGAN, KEC. DENPASAR SELATAN, KOTA DENPASAR, BALI.....	IV-1
V. PENILAIAN TANAH KOSONG SELUAS 40.800 M ² (AJB NO. 594.4/08/PPATS/SA/VII/2007), DI JL. PELABUHAN (BLOK A), DESA AKKAJENG, KEC. SAJOANGING, KAB. WAJO, SULAWESI SELATAN	V-1
VI. PENILAIAN TANAH KOSONG SELUAS 36.355 M ² (AJB NO. 594.4/09/PPATS/SA/VII/2007), DI JL. DESA AKKOTENGENG (BLOK B), DESA AKKOTENGENG, KEC. SAJOANGING, KAB. WAJO, SULAWESI SELATAN	VI-1
VII. PENILAIAN TANAH KOSONG SELUAS 17.756 M ² (AJB NO. 594.4/10/PPATS/SA/VII/2007), JL. DESA KALUKU (BLOK D), DESA AKKOTENGENG, KEC. SAJOANGING, KAB. WAJO, SULAWESI SELATAN	VII-1
VIII. PENILAIAN TANAH KOSONG SELUAS 17.202 M ² (AJB NO. 594.4/13/PPATS/SA/VII/2007), DI JL. DESA KALUKU (BLOK D), DESA AKKOTENGENG, KEC. SAJOANGING, KAB. WAJO, SULAWESI SELATAN	VIII-1
IX. PENILAIAN TANAH KOSONG SELUAS 16.375 M ² (AJB NO. 594.4/12/PPATS/SA/VII/2007), DI JL. DESA KALUKU (BLOK D), DESA AKKOTENGENG, KEC. SAJOANGING, KAB. WAJO, SULAWESI SELATAN	IX-1
X. PENILAIAN TANAH KOSONG SELUAS 19.997 M ² (AJB NO. 594.4/14/PPATS/SA/VII/2007), DI JL. SUNGAI LACECANG (BLOK C), DESA AKKOTENGENG, KEC. SAJOANGING, KAB. WAJO, SULAWESI SELATAN	X-1
XI. PENILAIAN TANAH KOSONG SELUAS 19.998 M ² (AJB NO. 594.4/15/PPATS/SA/VII/2007), DI JL. SUNGAI LACECANG (BLOK C), DESA AKKOTENGENG, KEC. SAJOANGING, KAB. WAJO, SULAWESI SELATAN	XI-1
XII. PENILAIAN TANAH SAJA SELUAS 3.697 M ² (SHGB NO. 01406), DI JL. JEND. SUDIRMAN, KEL. KLALIGI (D/H. KLADEMAK), KEC. SORONG TIMUR, KAB. SORONG, PAPUA.....	XII-1



XIII.	PENILAIAN TANAH, BANGUNAN DAN SARANA PELENGKAP (SHP NO. 31), DI JL. CUT NYAK DIEN NO. 10, GAMPONG KUTA TIMU, KEC. SUKAKARYA, KOTA SABANG, ACEH.....	XIII-1
XIV.	PENILAIAN TANAH SAJA SELUAS 24.300 M ² (SHP NO. 00032), DI JL. T. HAMZAH, GAMPONG KUTA ATEUEH, KEC. SUKAKARYA, KOTA SABANG, ACEH.....	XIV-6
XV.	PENILAIAN TANAH KOSONG SELUAS 9.558 M ² (SHGB NO. 00012), DI JL. PERIKANAN, KEL. KOTA BARU, KEC. KOTA TERNATE TENGAH, KOTA TERNATE, MALUKU UTARA.....	XV-11
XVI.	PENILAIAN TANAH DAN BANGUNAN (KANTOR - SHGB NO. 994), DI JL. MELAWAI RAYA NO. 28, KEL. MELAWAI, KEC. KEBAYORAN BARU, KOTA JAKARTA SELATAN, DKI JAKARTA.....	XVI-16
XVII.	PENILAIAN TANAH KOSONG SELUAS 37.084 M ² (SHGB NO. 01341), DI JL. WR. SUPRATMAN, KEL. PANJANG WETAN, KEC. PEKALONGAN UTARA, KOTA PEKALONGAN, JAWA TENGAH.....	XVII-1
XVIII.	PENILAIAN TANAH KOSONG SELUAS 15.247 M ² (SHGB NO. 01337), DI JL. WR. SUPRATMAN, KEL. PANJANG WETAN, KEC. PEKALONGAN UTARA, KOTA PEKALONGAN, JAWA TENGAH.....	XVIII-1
XIX.	PENILAIAN TANAH DAN BANGUNAN (HOTEL – SHGB NO. 00683, NO. 00684 DAN NO. 00685), DI JL. MARTOLOYO NO. 95, KEL. PANGGUNG, KEC. TEGAL TIMUR, KOTA TEGAL, JAWA TENGAH.....	XIX-1
XX.	PENILAIAN TANAH KOSONG SELUAS 145.000 M ² , DI JL. GAJAH MADA, DESA KARANG REJO, KEC. TARAKAN BARAT, KOTA TARAKAN, KALIMANTAN UTARA	XX-8

LAMPIRAN:

- Foto-foto
- Peta Lokasi
- Gambar Situasi Perletakan Tanah
- Gambar Bidang Tanah dan Bangunan



PERNYATAAN PENILAI

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

1. Pernyataan dalam laporan penilaian ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
2. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dinyatakan di dalam laporan penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam laporan penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
3. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap properti yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap properti yang dinilai.
4. Penunjukkan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
5. Biaya 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 (*subsequentevent*) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
6. Penilai telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh **Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)**.
7. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan properti dan/atau jenis Tanah dan Bangunan yang dinilai.
8. Penilai telah melakukan inspeksi lapangan yang merupakan obyek penilaian.
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 **KEPI dan SPI** yang berlaku.

Penilai Berijin :

Muhammad Taufik, ST, MAPPI (Cert)

Kualifikasi : Penilai Properti
Ijin Penilai Publik No : P-1.09.00194
MAPPI No. : 03-S-01732
No. Register OJK Pasar Modal : STTD.PP-205/PM.223/2022

Reviewer :

Rahardianto Dwi Putranto, ST

Kualifikasi : Penilai Properti
MAPPI No. : 12-S-03547
Register Penilai : RMK-2017.01600

Penilai :

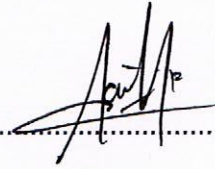
Frendi Wardhana, ST

Kualifikasi : Penilai Properti
MAPPI No. : 16-S-07030
Register Penilai : RMK-2017.00710



Aulia Fikry, S.Pd

Kualifikasi : Penilai Properti
MAPPI No. : 12-T-03548
Register Penilai : RMK-2017.01599


.....


Febrino Dyar Fariza, ST

Kualifikasi : Penilai Properti
MAPPI No. : 17-P-07809
Register Penilai : RMK-2020.03250


.....

Angga Pratama Aditias, SE

Kualifikasi : Penilai Properti
MAPPI No. : 19-P-09667
Register Penilai : RMK-2021.03735


.....


Muhammad Fath Akbar, SE

Kualifikasi : Penilai Properti
MAPPI No. : 16-P-06956
Register Penilai : RMK-2020.03620


.....

Tomy Hariyanto, ST

Kualifikasi : Penilai Properti
MAPPI No. : 22-P-11683
Register Penilai : RMK-2023.04641


.....



RINGKASAN PENILAIAN

1. BANGUNAN (COLD STORAGE – SHP NO. 133 SISA)

Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman, Jl. Pasar Lelang Ikan Muara Baru
Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan
Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta

NO	DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
A	Bangunan	884	2.220.600.000
TOTAL (A+B)			2.220.600.000

2. BANGUNAN (COLD STORAGE – SHP NO. 128)

Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman, Jl. Bawal
Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan
Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta

NO	DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
A	Bangunan	3.098	7.497.200.000
TOTAL (A+B)			7.497.200.000

3. TANAH SAJA SELUAS 5.380 M² (SHGB NO. 00182 DAN SHGB NO. 00435)

Jl. Raya Pemogan No. 136, Perumahan Perikanan
Desa Pemogan, Kec. Denpasar Selatan
Kota Denpasar, Bali

DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
Tanah	5.380	16.678.000.000

4. TANAH TAMBAK SELUAS 40.800 M² (AJB NO. 594.4/08/PPATS/SA/VII/2007)

Jl. Pelabuhan (Blok A)
Desa Akkajeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan

DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
Tanah	40.800	204.000.000

5. TANAH TAMBAK SELUAS 36.355 M² (AJB NO. 594.4/09/PPATS/SA/VII/2007)

Jalan Desa Akkoteng (Blok B)
Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan

DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
Tanah	36.355	189.000.000



6. TANAH TAMBAK SELUAS 17.756 M² (AJB NO. 594.4/10/PPATS/SA/VII/2007)

Jl. Desa Kaluku (Blok D)
Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan

DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
Tanah	17.756	99.400.000

7. TANAH TAMBAK SELUAS 17.202 M² (AJB NO. 594.4/13/PPATS/SA/VII/2007)

Jl. Desa Kaluku (Blok D)
Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan

DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
Tanah	17.202	96.300.000

8. TANAH TAMBAK SELUAS 16.375 M² (AJB NO. 594.4/12/PPATS/SA/VII/2007)

Jl. Desa Kaluku (Blok D)
Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan

DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
Tanah	16.375	91.700.000

9. TANAH TAMBAK SELUAS 19.997 M² (AJB NO. 594.4/14/PPATS/SA/VII/2007)

Jl. Sungai Lacecang (Blok C)
Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan

DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
Tanah	19.997	112.000.000

10. TANAH TAMBAK SELUAS 19.998 M² (AJB NO. 594.4/15/PPATS/SA/VII/2007)

Jl. Sungai Lacecang (Blok C)
Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan

DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
Tanah	19.998	112.000.000

11. TANAH SAJA SELUAS 3.697 M² (SHGB NO. 01406)

Jl. Jend. Sudirman
Desa Klaligi, Kec. Sorong Manoi
Kota Sorong, Papua Barat Daya

DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
Tanah	3.697	7.763.700.000



12. TANAH SAJA SELUAS 15.759 M² (SHP NO. 31)

Jl. Cut Nyak Dien No. 10
Kel. Gampong Kuta Timu, Kec. Sukakarya
Kota Sabang, Aceh

DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
Tanah	15.759	13.964.000.000

13. TANAH SAJA SELUAS 24.330 (SHP NO. 00032)

Jl. T. Hamzah
Gampong Kuta Ateueh, Kec. Sukakarya
Kota Sabang, Aceh

DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
Tanah	24.330	6.013.300.000

14. TANAH KOSONG SELUAS 9.558 M² (SHGB NO. 00012)

Jl. Perikanan
Kel. Kota Baru, Kec. Kota Ternate Tengah
Kota Ternate, Maluku Utara

DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
Tanah	9.558	8.602.200.000

15. TANAH DAN BANGUNAN (KANTOR - SHGB NO. 994)

Jl. Melawai No. 28
Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru
Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta

NO	DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
A	Tanah	585	32.701.500.000
B	Bangunan	1.170	354.900.000
TOTAL (A+B)			33.056.400.000

16. TANAH KOSONG SELUAS 37.084 M² (SHGB NO. 01341)

Jl. WR. Supratman
Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara
Kota Pekalongan Utara, Jawa Tengah

DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
Tanah (SHGB No. 01341)	37.084	10.754.400.000



17. TANAH SAJA SELUAS 15.247 M² (SHGB NO. 01337)

Jl. WR. Supratman
Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara
Kota Pekalongan Utara, Jawa Tengah

DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
Tanah (SHGB No. 01337)	15.247	8.538.300.000

18. TANAH DAN BANGUNAN (HOTEL – SHGB NO. 00683, SHGB NO. 00684 DAN SHGB NO. 00685)

Jl. Martoloyo No. 95
Kel. Panggung, Kec. Tegal Timur
Kota Tegal Timur, Jawa Tengah

NO	DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
A	Tanah	4.584	10.543.200.000
B	<u>Bangunan:</u>		
	B.1. Bangunan Kantor	159	40.200.000
	B.2. Bangunan Hotel 1	144	37.200.000
	B.3. Bangunan Hotel 2	84	21.700.000
	B.4. Bangunan Rumah Tinggal (3 unit)	228	19.600.000
	Sub Total B		118.700.000
TOTAL (A+B)			10.661.900.000

19. TANAH SAJA SELUAS 145.000 M² (HAK PENGELOLAAN NO. 00005)

Jl. Gajah Mada
Kel. Karang Rejo, Kec. Tarakan Barat
Kota Tarakan, Kalimantan Utara

DESKRIPSI	LUAS (M ²)	NILAI WAJAR (Rp)
Tanah	145.000	27.308.000.000



SYARAT-SYARAT PEMBATAS

Penilaian dan Laporan Penilaian aset ini bergantung kepada syarat-syarat pembatas sebagai berikut :

1. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam laporan Penilaian dianggap layak dan dapat 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 ini bertanggung jawab atas segala resiko yang timbul.
3. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari properti 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. Kami telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat terjangkau. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survei/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
8. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Pernyataan Tertulis yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, kami beranggapan bahwa properti yang dinilai tidak berpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan properti maupun kondisi penggunaan baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
9. Bahwa dengan dilandasi itikad baik, semua dokumen yang diberikan atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas dan pihak ketiga kepada kami dalam rangka penilaian aset ini adalah sah, benar, lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal penilaian aset ini. Bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk fotokopi, turunan dan/atau salinan adalah sesuai dengan aslinya dan dokumen tersebut adalah sah, benar, lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal penilaian aset ini. Bila ternyata dokumen tersebut tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya, maka diluar tanggung jawab penilai dan laporan ini dengan sendirinya menjadi tidak berlaku.
10. Bahwa semua tanda tangan, materai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen yang diberikan dan/atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas kepada kami adalah benar, termasuk surat tanah,



materai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen fotokopi, turunan dan / atau salinan yang diberikan oleh pemberi tugas pada kami adalah sesuai dengan yang terdapat dalam dokumen aslinya dan tanda tangan, materai, coretan dan tanda yang terdapat pada dokumen tersebut adalah benar adanya.

11. Bahwa instansi Pemerintah dan/atau pihak yang mengeluarkan dan/atau menerbitkan izin, persetujuan, lisensi dan/atau bukti tanda pendaftaran kepada Pemberi Tugas adalah pejabat dan/atau pihak yang berwenang untuk melakukan tindakan-tindakan tersebut dan diwakili oleh orang - (orang) yang berhak dan mempunyai izin, persetujuan, lisensi, dan/atau bukti tanda pendaftaran yang bersangkutan.
12. Bahwa dalam melakukan penilaian aset ini, kami tidak memberikan legalitas atas suatu transaksi dimana Pemberi Tugas menjadi pihak atau mempunyai kepentingan didalamnya atas aset yang terkait.
13. Bahwa dalam melakukan penilaian aset ini, kami tidak memeriksa kelengkapan/syarat- syarat yang harus dipenuhi layaknya sebagai jaminan pengikatan hak tanggungan, dan oleh karenanya jika laporan ini bertujuan sebagai dasar kebijakan pemberian kredit oleh bank, maka pihak bank bersangkutan berkewajiban memeriksa dan memastikan terpenuhinya syarat-syarat tersebut termasuk didalamnya aspek legalitas.
14. Kecuali dinyatakan secara tegas dalam laporan penilaian aset ini, tidak dapat diasumsikan bahwa kami berkewajiban dan telah melakukan pemeriksaan legalitas dan/atau hutang atas aset yang dinilai; kami tidak melakukan penelitian/penyelidikan atas kepemilikan dan/atau hutang serta keabsahan dokumen-dokumen dari aset yang dinilai, dengan anggapan hak atas Harta Milik tersebut jelas dan berada dibawah kepemilikan yang sah.
15. Bahwa semua sengketa dalam bentuk perkara pidana maupun perdata (baik di dalam maupun diluar Pengadilan) yang berkaitan dengan aset yang dinilai tidak menjadi tanggung jawab kami; dalam penaksiran ini aset yang ditaksir seolah-olah bebas dan bersih dibawah tanggung jawab (milik) pemberi tugas.
16. **KJPP MUHAMMAD TAUFIK DAN REKAN** oleh karena penaksiran ini, tidak mempunyai kewajiban untuk memberikan penjelasan kepada pihak lain maupun memberi kesaksian atau kehadiran dalam suatu perkara pengadilan atau Instansi Pemerintah lainnya yang berhubungan.
17. Bahwa tanggung jawab **KJPP MUHAMMAD TAUFIK DAN REKAN** sehubungan dengan jasa yang diberikan dalam Laporan Penilaian ini (terlepas pada tindakan dalam kontrak, kelalaian, atau lain hal) terbatas pada Fee yang dibayarkan oleh pemberi tugas untuk bagian dari kewajiban jasa atau hasil-hasil pekerjaan yang diberikan. Dalam keadaan apapun, **KJPP MUHAMMAD TAUFIK DAN REKAN** termasuk didalamnya anggota Direksi, Dewan Komisaris dan seluruh staf yang ada, tidak bertanggungjawab atas akibat, kejadian khusus atau kerugian yang ditimbulkan dari pelaksanaan hukum, kerugian atau biaya (termasuk, tetapi tidak terbatas pada kerugian atas keuntungan, biaya yang dimungkinkan, dan sebagainya) walaupun untuk hal itu **KJPP MUHAMMAD TAUFIK DAN REKAN** sebelumnya telah diberitahukan kemungkinan akan terjadinya hal-hal tersebut.
18. Bahwa pemberi tugas harus memberikan ganti rugi dan jaminan dari segala gangguan kepada **KJPP MUHAMMAD TAUFIK DAN REKAN** dari dan terhadap gugatan, tanggung jawab, biaya dan pengeluaran (termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya hukum dan waktu yang telah diberikan) ditujukan pada, dibayarkan atau ditimbulkan oleh **KJPP MUHAMMAD TAUFIK DAN REKAN** pada setiap saat dan berbagai cara yang ditimbulkan sehubungan dengan dikeluarkannya Laporan Penilaian atas aset dimaksud, kecuali sejauh telah ditentukan dalam perjanjian sebelumnya.



I. PENDAHULUAN

I.1. STATUS PENILAI

- a. Dalam penugasan ini dilaksanakan oleh penilai independent dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muhammad Taufik dan Rekan dengan Izin Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.21.0175, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1422/KM.1/2021 tanggal 01 Desember 2021 yang bertindak sebagai Penilai Publik adalah :
- Penilai Publik : **Muhammad Taufik, ST, MAPPI (Cert)**
 - No. Izin Penilai Publik : **P-1.09.00194**
 - No. Register OJK Pasar Modal : **STTD.PP-205/PM.223/2022**
 - Kualifikasi Profesional : **Penilai Properti.**
- b. Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian obyektif dan tidak memihak
- c. Penilai tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan subyek dan atau obyek penilaian
- d. Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian dan kami tidak menggunakan bantuan tenaga ahli dari luar KJPP dalam melaksanakan penugasan penilaian.

I.2. PEMBERI TUGAS DAN PENGGUNA LAPORAN

Pemberi Tugas :

- Nama Perusahaan : **PT. RAJAWALI NUSANTARA INDONESIA (Persero)**
- Alamat : Gedung Waskita Rajawali Tower
Jl. MT. Haryono Kav. 12-13
Cawang, Jakarta Timur
DKI Jakarta - 13330
- Bidang Usaha : Induk Holding BUMN Pangan

Pengguna Laporan :

- Nama Perusahaan : **PT. RAJAWALI NUSANTARA INDONESIA (Persero)**
- Alamat : Gedung Waskita Rajawali Tower
Jl. MT. Haryono Kav. 12-13
Cawang, Jakarta Timur
Jakarta Barat, DKI Jakarta
- Bidang Usaha : Induk Holding BUMN Pangan

I.3. MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN

Penugasan ini dimaksudkan untuk mengemukakan pendapat atas Nilai Wajar atas objek penilaian milik **PT. PERIKANAN INDONESIA** yang merupakan anak perusahaan dari **PT. RAJAWALI NUSANTARA INDONESIA (Persero)** dengan tujuan untuk **Laporan Keuangan berdasarkan PSAK 240 – Aset Properti Investasi**

I.4. OBJEK PENILAIAN DAN BUKTI KEPEMILIKAN

Yang menjadi objek penilaian adalah:

1. Bangunan (*Cold Storage* – SHP No. 133 sisa), di Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman, Jl. Pasar Lelang Ikan Muara Baru, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta
2. Bangunan (*Cold Storage* – SHP No. 128), di Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman, Jl. Bawal, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta
3. Tanah Saja Seluas 5.380 m² (SHGB No. 00182 dan SHGB No. 00435), di Jl. Raya Pemogan No. 136, Perumahan Perikanan, Desa Pemogan, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali
4. Tanah Tambak Seluas 40.800 m² (AJB No. 594.4/08/PPATS/SA/VII/2007), di Jl. Pelabuhan (Blok A), Desa Akkajeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan



5. Tanah Tambak Seluas 36.355 m² (AJB No. 594.4/09/PPATS/SA/VII/2007), di Jalan Desa Akkoteng (Blok B), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
6. Tanah Tambak Seluas 17.756 m² (AJB No. 594.4/10/PPATS/SA/VII/2007), di Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
7. Tanah Tambak Seluas 17.202 m² (AJB No. 594.4/13/PPATS/SA/VII/2007), di Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
8. Tanah Tambak Seluas 16.375 m² (AJB No. 594.4/12/PPATS/SA/VII/2007), di Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
9. Tanah Tambak Seluas 19.997 m² (AJB No. 594.4/14/PPATS/SA/VII/2007), di Jl. Sungai Lacecang (Blok C), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
10. Tanah Tambak Seluas 19.998 m² (AJB No. 594.4/15/PPATS/SA/VII/2007), di Jl. Sungai Lacecang (Blok C), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
11. Tanah Saja Seluas 3.697 M² (SHGB No. 1406), di Jl. Jend. Sudirman, Desa Klaligi, Kec. Sorong Manoi, Kota Sorong, Papua Barat Daya
12. Tanah Saja Seluas 15.759 m² (SHP No. 31), di Jl. Cut Nyak Dien No. 10, Gampong Kuta Timu, Kec. Sukakarya, Kota Sabang, Aceh
13. Tanah Saja seluas 24.330 m² (SHP No. 00032), di Jl. T. Hamzah, Ds. Kuta Ateueh, Kec. Sukakarya, Kota Sabang, Aceh
14. Tanah Kosong Seluas 9.558 m² (SHGB No. 00012), di Jl. Perikanan, Kel. Kota Baru, Kec. Kota Ternate Tengah, Kota Ternate, Maluku Utara
15. Tanah dan Bangunan (Kantor - SHGB No. 994), di Jl. Melawai No. 28, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta
16. Tanah Kosong seluas 37.084 M² (SHGB No. 01341), di Jl. WR. Supratman, Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan Utara, Jawa Tengah
17. Tanah Saja seluas 15.247 M² (SHGB No. 01337), di Jl. WR. Supratman, Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan Utara, Jawa Tengah
18. Tanah dan Bangunan (Hotel - SHGB No. 00683, SHGB No. 00684 dan SHGB No. 00685), di Jl. Martoloyo No. 95, Kel. Panggung, Kec. Tegal Timur, Kota Tegal Timur, Jawa Tengah
19. Tanah Saja seluas 145.000 M² (Hak Pengelolaan No. 00005), di Jl. Gajah Mada, Kel. Karang Rejo, Kec. Tarakan Barat, Kota Tarakan, Kalimantan Utara

I.5. DASAR NILAI

Dasar nilai adalah **Nilai Wajar** yang didefinisikan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia adalah sebagai berikut :

Nilai Wajar

Nilai Wajar didefinisikan harga yang akan diterima dari penjualan aset atau dibayarkan untuk pengalihan liabilitas dalam transaksi yang teratur diantara pelaku pasar pada tanggal pengukuran (**KEPI & SPI Edisi VII -2018, SPI-102 butir 3.17**).

I.6. TANGGAL INSPEKSI DAN TANGGAL PENILAIAN

Tanggal inspeksi adalah **13 - 26 Januari 2025** dan tanggal penilaian adalah **31 Desember 2024**.

I.7. JENIS MATA UANG YANG DIGUNAKAN

Sesuai dengan pasar properti yang berlaku di Indonesia, dalam penilaian ini mata uang yang digunakan adalah Rupiah.



I.8. TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI

Tingkat kedalaman investigasi dalam penilaian ini adalah sebagai berikut :

- a. Penilai diberikan akses untuk memperoleh data dan informasi yang cukup, termasuk yang dilakukan pada saat inspeksi.
- b. Objek penilaian dan dokumen secara fisik terbatas untuk dilihat dan diperiksa maka identifikasi dilakukan berdasarkan data dan informasi yang hanya tersedia dari pemberi tugas.
- c. Penilai tidak melakukan pengecekan keabsahan atas dokumen kepemilikan, legal dan perizinan lainnya ke instansi terkait.
- d. Kami tidak melakukan analisis *Highest and Best Use* (HBU) secara mendalam. Apabila tidak diinformasikan lain, analisis HBU hanya melihat peruntukan setempat dan pengamatan umum lingkungan sekitar aset yang dinilai.

I.9. SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN

Selain menggunakan data yang diberikan oleh pemberi tugas sehubungan dengan objek penilaian, penilai juga menggunakan informasi dan data yang relevan namun tidak membutuhkan verifikasi. Penggunaan informasi dan data tersebut dapat disetujui sepanjang sumber data tersebut dipublikasikan pada tingkat nasional dan atau internasional. Sumber data tersebut antara lain:

- Informasi berdasarkan observasi langsung baik lisan maupun tertulis
- Informasi dari media cetak dan elektronik.
- Instansi yang berkompeten seperti Badan Pusat Statistik, Bank Indonesia dan sebagainya.
- Biaya Teknis Bangunan (BTB) yang dikeluarkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dengan melakukan penyesuaian bila diperlukan.
- Indikasi umur ekonomis bangunan yang dikeluarkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dengan melakukan penyesuaian bila diperlukan.

I.10. ASUMSI

ASUMSI UMUM

- a. Berdasarkan informasi dari pemberi tugas Hirarki Nilai Wajar adalah data masukan level 2
- b. Penilai tidak memeriksa aspek hukum aset yang dinilai yang merupakan kewenangan di luar kewenangan Penilai seperti Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- c. Properti yang dinilai dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan yang berlaku dan sah secara hukum, dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga selain yang dikemukakan dalam laporan ini. Kami tidak melakukan penelitian secara detail aspek hukum dari dokumen kepemilikan yang dimiliki dan menyarankan agar menunjuk konsultan hukum independent untuk melakukannya.
- d. Data dan informasi atas aset yang diberikan, baik berupa dokumen kepemilikan, legal dan perizinan lainnya diasumsikan benar.
- e. Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian kami berdasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.
- f. Semua tandatangan, materai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen (dimana dokumen fotokopi/salinan dan turunan yang diberikan Pemberi Tugas kepada kami adalah dianggap sesuai dengan yang terdapat dalam dokumen asli) yang diberikan dan/atau diperlihatkan oleh pemberi tugas kepada kami adalah benar adanya;
- g. Properti yang ditunjukkan kepada kami oleh Pihak Pemberi Tugas adalah benar merupakan subjek properti dalam penilaian ini dan kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.

ASUMSI KHUSUS

- a. Luas Tanah didasarkan atas hak kepemilikan, sedangkan luas bangunan berdasarkan pengukuran di lapangan. Jika ternyata luas tersebut berbeda maka laporan ini tidak berlaku dan harus segera dilakukan penilaian ulang.



- b. Penilaian ini dilakukan dengan asumsi bahwa kondisi bangunan terbangun sudah memiliki izin-izin terkait izin mendirikan pembangunan, izin penggunaan bangunan, izin lokasi beserta ketentuan yang mengikutinya seperti KDB, KLB, KB, KDH, amdal dan sebagainya.
- c. Kami memahami terdapat perbedaan antara nama pemilik dengan nama yang terdapat dalam bukti kepemilikan aset pada objek penilaian. Dalam penilaian ini, kami mengasumsikan pemegang hak adalah merupakan bagian dari pemberi tugas.

I.11. KONFIRMASI BAHWA OBJEK PENILAIAN TIDAK SEDANG ATAU TELAH DINILAI DALAM JANGKA WAKTU 2 (DUA) BULAN

Penilai sudah mendapatkan konfirmasi dari pemberi tugas bahwa objek penilaian tidak sedang atau telah dilakukan oleh penilai lain pada tanggal penilaian dan atau dengan tujuan penilaian yang sama.

I.12. PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN PUBLIKASI

Tidak dibenarkan bilamana sebagian atau keseluruhan buku laporan penilaian yang akan dikeluarkan/diterbitkan dipublikasikan dimedia cetak/elektronik sebelum mendapat persetujuan tertulis dari kami sebagai penilai dan pembuat laporan. Dilarang menyebarluaskan pernyataan atau laporan yang akan dikeluarkan, baik secara keseluruhan dan atau sebagian dan atau sebagai referensi nilai yang terdapat didalamnya, maupun nama tenaga ahli dari penilai tanpa persetujuan tertulis dari penilai bersangkutan dan kami tidak bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkan akibat penyebarluasan laporan dan pernyataan dalam laporan yang akan dikeluarkan/diterbitkan.

Penggunaan laporan di luar dari ketentuan pada lingkup penugasan ini harus mendapat persetujuan dari KJPP Muhammad Taufik dan Rekan dan Pemberi Tugas.

I.13. PENDEKATAN PENILAIAN

Pendekatan Pasar

Pendekatan pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia. **(SPI – KPUP Butir 15.1)**

Dalam pendekatan pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit atau tidak ada, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (*listed*) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan dasar nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (aset pembandingan) dan yang dinilai. **(SPI – KPUP Butir 15.2).**

Pendekatan Pendapatan

Pendekatan Pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas di masa yang akan datang ke nilai kini. **(SPI – KPUP Butir 16.1)**

Pendekatan ini mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan aset selama masa manfaatnya dan menghitung nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi merupakan konversi pendapatan menjadi sejumlah modal dengan menggunakan tingkat diskonto yang sesuai. Arus kas dapat diperoleh dari pendapatan suatu kontrak atau beberapa kontrak atau bukan dari kontrak; misalnya keuntungan yang diantisipasi akan diperoleh dari penggunaan atau kepemilikan suatu aset. **(SPI – KPUP Butir 16.2)**

Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, dimana pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih daripada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara, pada saat pembelian atau konstruksi. **(SPI – KPUP Butir 17.0)**

Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli di pasar untuk aset yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk aset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, risiko atau faktor lainnya. Umumnya aset yang dinilai akan kurang menarik

dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan aset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan aset alternatif, tergantung pada Dasar Nilai yang diperlukan. **(KEPI & SPI Edisi VII tahun 2018; KPUP Butir 17.0).**

Pendekatan Penilaian yang Digunakan

Mengingat karakter aset yang dinilai adalah tanah dan bangunan berupa bangunan hotel dan kantor, maka untuk Pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Biaya. Untuk aset berupa tanah kosong yang memiliki bukti kepemilikan aset berupa Sertifikat Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, maka untuk Pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Pendapatan. Sedangkan untuk aset berupa tanah kosong, maka Pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Pasar, dengan perincian sebagai berikut :

Pendekatan Penilaian	Alasan Penggunaan
Pendekatan Pasar	Dapat dapat digunakan karena terdapat data yang sejenis dan sebanding
Pendekatan Pendapatan	Dapat digunakan karena objek penilaian mempunyai bukti kepemilikan aset berupa SHP (Sertifikat Hak Pakai) dan Hak Pengelolaan dan mempunyai potensi pendapatan
Pendekatan Biaya	Digunakan karena objek penilaian adalah berupa tanah dan bangunan berupa hotel dan kantor yang memiliki spesifikasi bangunan tertentu.

Metode Penilaian yang Digunakan

Objek penilaian berupa hotel dan kantor menggunakan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi, aset berupa tanah kosong yang memiliki bukti kepemilikan aset berupa Sertifikat Hak Pakai dan Hak Pengelolaan menggunakan Metode Arus Kas Terdiskonto sedangkan untuk aset tanah kosong menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar.

- **Metode Perbandingan Data Pasar**

Metode Perbandingan Data Pasar, dalam penilaian bisnis juga dikenal sebagai *Guideline Transaction Method* sedangkan dalam penilaian properti dikenal sebagai *Direct Comparison Method*, yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama saja atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapat indikasi nilai **(KEPI & SPE Edisi VII – 2018, SPI 106, 6.2.a)**

Ketika Perbandingan Data Pasar yang dipertimbangkan berkaitan dengan aset yang dinilai, metode ini terkadang disebut sebagai metode transaksi sebelumnya (*prior transaction method*) **(KEPI & SPE Edisi VII – 2018, SPI 106, 6.2.b)**

Beberapa langkah penting dalam dalam Metode Perbandingan Data Pasar adalah :

1. Mengidentifikasi unit perbandingan yang digunakan oleh pelaku pasar pada pasar yang relevan.
2. Mengidentifikasi data transaksi atau penawaran pembanding yang relevan dan menghitung tolak ukur utama penilaian (*key valuation metric*) pada data tersebut.
3. Melaksanakan analisis perbandingan yang konsisten terhadap persamaan dan perbedaan kualitatif dan kuantitatif antara aset pembanding dengan aset yang dinilai.
4. Membuat penyesuaian yang diperlukan (jika ada) terhadap tolak ukur utama penilaian untuk merefleksikan perbedaan antara aset dengan aset pembanding.
5. Menerapkan tolak ukur utama penilaian yang disesuaikan terhadap aset yang dinilai, dan

Apabila digunakan beberapa tolak ukur utama penilaian, maka dapat dilakukan rekonsiliasi terhadap indikasi nilai. **(KEPI & SPE Edisi VII – 2018, SPI 106, 6.2.f)**

- **Metode Arus Kas Terdiskonto**

Dalam Metode Arus Kas Terdiskonto, arus kas yang diproyeksikan didiskontokan Kembali ke tanggal penilaian, menghasilkan nilai kini dari aset **(KEPI & SPI Edisi VII - 2018, SPI 106,6.4.b).**

Dalam beberapa kondisi untuk aset berumur Panjang atau umumnya tidak dapat ditentukan, DCF mungkin mencakup Nilai Terminal yang merepresentasikan nilai aset pada akhir periode proyeksi eksplisit. **(KEPI & SPI Edisi VII - 2018, SPI 106,6.4.c).**

Beberapa Langkah penting dalam Metode Arus Kas Terdiskonto adalah:

1. Tentukan arus kas yang paling sesuai dengan sifat dari aset yang dinilai dan tujuan penugasan (misalkan arus kas sebelum atau sesudah pajak, arus kas untuk perusahaan atau arus kas untuk ekuitas, riil atau nominal).
2. Tentukan periode eksplisit yang paling tepat (jika ada), dimana arus kas akan diproyeksikan.
3. Siapkan proyeksi arus kas untuk periode tersebut, dimana untuk penilaian bisnis proyeksi wajib disiapkan oleh manajemen dan dikaji dan disesuaikan oleh penilai.
4. Tentukan apakah ada Nilai Terminal untuk aset yang dinilai setelah akhir periode proyeksi eksplisit (jika ada) dan kemudian tentukan metode Nilai Terminal yang sesuai dengan aset yang dinilai.
5. Tentukan tingkat diskonto yang sesuai, dan
6. Terapkan tingkat diskonto pada arus kas masa depan yang diproyeksikan, termasuk Nilai Terminal (jika ada). **(KEPI & SPI Edisi VII - 2018, SPI 106,6.4.d).**

Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi

Secara umum, biaya pengganti baru adalah biaya yang relevan dalam menentukan harga dimana pelaku pasar akan membayar, yang didasarkan pada penggantian aset dengan utilitas yang setara, dan bukan membuat aset yang sama secara fisik **(KEPI & SPI Edisi VII - 2018, SPI 106,6.6.b).**

Biaya Pengganti Baru kemudian disesuaikan untuk kerusakan fisik dan seluruh bentuk keusangan yang relevan. Setelah penyesuaian tersebut biaya ini disebut sebagai Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost*). **(KEPI & SPI Edisi VII - 2018, SPI 106,6.6.c).**

Dalam konteks Pendekatan Biaya, depresiasi merujuk kepada penyesuaian yang diperhitungkan untuk mengestimasi biaya pembuatan aset dengan utilitas yang setara guna merefleksikan dampak terhadap nilai dari berbagai keusangan yang mempengaruhi aset yang dinilai. **(KEPI & SPI Edisi VII - 2018, SPI 106, 6.8.a).**

Penyesuaian depresiasi umumnya dipertimbangkan untuk berbagai tipe penyusutan/keusangan, yang dapat dipisahkan lebih jauh ke dalam sub-kategori apabila melakukan penyesuaian **(KEPI & SPI Edisi VII - 2018, SPI 106, 6.8.b):**

Penyusutan Fisik (*Physical Depreciations*)

Penyusutan kondisi yang berhubungan dengan umur properti, akibat dari pemeliharaan, cara penggunaan dan hal lain yang mengakibatkan kerusakan fisik meliputi rusak, aus, usang, lapuk, retak, mengeras atau kerusakan pada strukturnya.

Keusangan Fungsional (*Functional Obsolescence*)

Penyusutan akibat perencanaan yang kurang baik, ketidak seimbangan yang bertalian dengan ukuran, model, bentuk, umur dan lain-lain.

Keusangan Eksternal atau Ekonomis (*Economic Obsolescence*)

Penyusutan yang dipengaruhi oleh faktor-faktor, seperti perubahan sosial, peraturan-peraturan pemerintah, dan peraturan lain yang membatasi, peruntukan dan lain-lain

I.14. KONFIRMASI BAHWA PENILAIAN DILAKUKAN BERDASARKAN SPI

Penilaian ini dilakukan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018.



A. TINJAUAN PASAR

PERKEMBANGAN PROPERTI KOMERSIAL

Permintaan Properti Komersial

Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan III 2024 secara tahunan tumbuh 4,10% (yoy), meningkat dibandingkan triwulan II 2024 yang tumbuh 4,00% (yoy). Peningkatan Indeks Permintaan untuk kategori sewa terutama terjadi pada segmen perkantoran sewa dan convention hall. Peningkatan permintaan segmen perkantoran sewa di Jakarta, Surabaya, dan Medan, sementara peningkatan permintaan convention hall terjadi di Jakarta dan Palembang serta segmen hotel di Makassar dan Denpasar seiring maraknya kegiatan *Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition (MICE)* yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah. Lebih lanjut, permintaan untuk segmen hotel juga tercatat meningkat di beberapa kota tempat penyelenggaraan event nasional seperti Balikpapan terkait dengan kegiatan Upacara Hari Ulang Tahun (HUT) Kemerdekaan Republik Indonesia (RI) yang dilaksanakan di Ibu Kota Nusantara (IKN) serta Medan terkait pelaksanaan kegiatan PON XXI di Aceh dan Medan.

Sementara itu, Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan III 2024 tumbuh 0,27% (yoy), melambat dibandingkan pertumbuhan triwulan sebelumnya yang sebesar 0,31% (yoy). Hal tersebut dipengaruhi oleh perlambatan permintaan pada segmen lahan industry di Semarang serta segmen *warehouse complex* di wilayah Bogor, Depok, Bekasi (Bodebek), dan Palembang.

Sejalan dengan pertumbuhan tahunan, Indeks Permintaan Properti Komersial kategori sewa secara triwulanan meningkat 2,57% (qtq), lebih tinggi dari pada kenaikan triwulan sebelumnya yang sebesar 2,27% (qtq). Peningkatan Indeks Permintaan tersebut didorong oleh peningkatan pada segmen hotel di wilayah Bodebek, Bandung, Surabaya, Palembang, Medan, Balikpapan, dan Denpasar. Selain itu, peningkatan Indeks Permintaan juga didorong segmen perkantoran sewa di Balikpapan, Denpasar, Makassar, dan Palembang serta segmen *convention hall* di Jakarta dan Palembang.

Selanjutnya, Indeks Permintaan Properti Komersial kategori jual pada triwulan III 2024 secara triwulanan tumbuh 0,03% (qtq), melambat dibandingkan triwulan II 2024 yang tumbuh 0,10% (qtq). Perlambatan ini didorong oleh perlambatan permintaan pada segmen lahan industry di wilayah Bodebek serta segmen *warehouse complex* di Jakarta dan Palembang.

Pasokan Properti Komersial

Indeks Pasokan Properti Komersial kategori sewa ada triwulan III 2024 secara tahunan tumbuh 2,45% (yoy), lebih tinggi dibandingkan kenaikan triwulan II 2024 yang sebesar 2,15% (yoy). Kenaikan pasokan tersebut terjadi pada seluruh segmen properti sewa. Kenaikan pasokan terutama terjadi pada segmen ritel sewa di Banten serta segmen apartemen sewa di Denpasar. Sejalan dengan hal tersebut, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori jual tumbuh 0,12% (yoy), lebih tinggi dari triwulan sebelumnya yang sebesar 0,07% (yoy). Kondisi ini didorong oleh peningkatan pasokan khususnya penambahan area pada segmen *warehouse complex* di wilayah Bodebek.

Secara triwulanan, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori sewa pada triwulan III 2024 masih melanjutkan perlambatan dari 0,49% (qtq) pada triwulan II 2024 menjadi 0,27% (qtq). Perlambatan tersebut terutama terjadi pada segmen ritel karena penyesuaian pasokan dengan kebutuhan *tenant* yang semakin terkonsentrasi pada kegiatan ritel yang masih memiliki traffic pengunjung tinggi seperti *tenant Food & Beverages, sport fashion, skincare, dan indoor playground*. Hal tersebut membutuhkan perubahan *layout* dan renovasi pada segmen ritel sewa di beberapa kota amatan seperti Medan. Sejalan dengan kategori sewa, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori jual juga mengalami perlambatan dari 0,08% (qtq) pada triwulan sebelumnya 0,03% (qtq) pada triwulan III 2024. Perlambatan ini terutama disebabkan oleh tertahannya pasokan pada segmen *warehouse complex* di Jakarta dan Palembang.

Harga Properti Komersial

Meski dari sisi permintaan mengalami peningkatan, perkembangan harga properti komersial baik kategori jual maupun sewa mengalami perlambatan. Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan III 2024 tumbuh 2,09% (yoy), lebih rendah dibandingkan kenaikan triwulan sebelumnya yang tumbuh 2,32% (yoy). Perlambatan Indeks Harga tersebut terjadi pada seluruh segmen kategori sewa.

Pada kategori jual, perkembangan Indeks Harga Properti Komesial juga melambat dari 0,40% (yoy) pada triwulan II 2024 menjadi 0,63% pada triwulan III 2024. Perlambatan tersebut disebabkan penurunan harga pada segmen perkantoran jual di Surabaya sebagai strategi menarik konsumen. Sementara itu, harga segmen lahan industry mengalami perlambatan di wilayah Bodebek dan Semarang.

Secara triwulanan, Indeks Harga Properti Komesial untuk kategori sewa pada triwulan II 2024 meningkat sebesar 1,56% (qtq), lebih tinggi dibandingkan peningkatan triwulan sebelumnya yang sebesar 1,47% (qtq). Peningkatan terjadi pada segmen hotel di Balikpapan, Medan, dan Palembang.

Di sisi lain, Indeks Harga Properti Komesial untuk kategori jual pada triwulan III 2024 berkontraksi 0,03% (qtq), setelah pada triwulan sebelumnya masih tumbuh 0,15% (qtq). Kontraksi ini terutama disebabkan oleh penurunan Indeks Harga pada segmen lahan industry di wilayah Bodebek

PERKEMBANGAN PROPERTI RESIDENSIAL

Harga Properti Residensial Triwulan III 2024

Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan harga properti residensial di pasar primer mengalami perlambatan baik secara tahunan maupun triwulanan. Perlambatan tersebut tercermin dari perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHRP) triwulan III 2024 yang secara tahunan tumbuh 1,46% (yoy), lebih rendah dibandingkan pertumbuhan triwulan sebelumnya sebesar 1,76% (yoy). Pertumbuhan IHRP yang terbatas tersebut disebabkan oleh perlambatan harga seluruh tipe rumah. Perlambatan harga terutama pada rumah tipe besar dari 1,47% (yoy) pada triwulan II 2024 menjadi tumbuh 1,04% (yoy) pada triwulan III 2024. 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 mengalami perlambatan IHRP secara tahunan pada triwulan III 2024. Perlambatan paling dalam terjadi di Kota Pontianak dari 5,40% (yoy) pada triwulan II 2024 menjadi 3,34% (yoy), diikuti Padang yang melambat dari 2,55% (yoy) menjadi 1,35% (yoy). Sementara itu, harga rumah di beberapa kota mengalami peningkatan, dengan kenaikan paling tinggi di Kota Pekanbaru yang tumbuh dari 1,69% (yoy) menjadi 2,47% (yoy), diikuti Kota Bandung dari 0,89% (yoy) menjadi 1,16% (yoy) dan kota Medan dari 0,86% (yoy) menjadi 1,11% (yoy).

Secara triwulanan, IHRP di pasar primer pada triwulan III 2024 juga melanjutkan perlambatan, yakni dari 0,35% (qta) pada triwulan sebelumnya menjadi 0,27% (qta). Perlambatan harga rumah ini disebabkan oleh perkembangan harga tipe rumah besar yang tumbuh sebesar 0,16% (qta) lebih rendah dari triwulan sebelumnya sebesar 0,34% (yoy). Di sisi lain, harga rumah tipe kecil dan menengah mengalami sedikit peningkatan, masing-masing naik 0,50% (qta) dan 0,40% (qta) pada triwulan III 2024, lebih tinggi dari triwulan sebelumnya yang tumbuh 0,44% (qtq) dan 0,34% (qta).

Secara spasial, perlambatan IHRP primer secara triwulanan terjadi di 10 kota dan 18 kota yang disurvei. Perlambatan paling dalam terjadi di Kota Padang dari 0,34% (qtq) menjadi 0,14% (qtq), diikuti kota Denpasar dari 0,44% (qtq) menjadi 0,25% (qtq), dan Kota Pontianak dari 0,73% (qtq) menjadi 0,44% (qtq).

Perlambatan harga property residensial yang berlanjut dari triwulan II 2024 tersebut juga terindikasi dari pelemahan inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) Subkelompok Pemeliharaan, Perbaikan, dan Keamanan Tempat Tinggal/ Perumahan sejak akhir triwulan III 2023 yang tercatat naik 1,5% (yoy) menjadi 0,51% (yoy) triwulan III 2024.

Penjualan Properti Residensial Triwulan III 2024

Penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan III 2024 secara tahunan menunjukkan penurunan. Pada triwulan III 2024 penjualan property residensial berkontraksi 7,14% (yoy), setelah pada triwulan sebelumnya tumbuh 7,30% (yoy). Penurunan penjualan rumah terjadi pada tipe rumah kecil dan menengah masing-masing berkontraksi 10,05% (yoy) dan 8,80% (yoy). Sementara tipe besar masih tumbuh, namun melambat dari 27,41% (yoy) menjadi 6,83% (yoy).

Secara triwulanan, penjualan rumah juga mengalami kontraksi. Penjualan rumah primer pada triwulan III 2024 berkontraksi 7,62% (qtq) melanjutkan kontraksi triwulan sebelumnya sebesar 12,80% (qtq). Kontraksi penjualan rumah selama triwulan III 2024 terjadi pada seluruh tipe rumah. Tipe kecil dan menengah masing-masing berkontraksi sebesar 9,80% (qtq) dan 5,25% (qtq), namun tidak sedalam kontraksi pada triwulan II 2024. Sementara itu, penjualan rumah tipe besar yang pada triwulan sebelumnya masih tumbuh 5,08% (qtq), pada triwulan III 2024 berkontraksi 4,47% (qtq).

Berdasarkan informasi dari responden, sejumlah faktor yang menghambat pengembangan dan penjualan property residensial primer adalah kenaikan harga bangunan (38,98%), masalah perizinan (27,33%), proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR (18,53%), dan perpajakan (15,61%). Sementara itu, tingginya suku bunga KPR dianggap oleh responden tidak menghambat pengembangan dan penjualan property. Hal ini tercermin dari trend perlambatan suku bunga KPR, di mana pada triwulan III 2024, realisasi suku bunga KPR sebesar 7,46%.

Pembiayaan Properti Residensial

Pada triwulan III 2024 sumber pembiayaan utama pengembang dalam Pembangunan property residensial masih berasal dari dana internal Perusahaan dengan pangsa 74,31%. Sumber pembiayaan lainnya yang digunakan pengembang rumah primer adalah pinjaman perbankan (15,91%) dan pembayaran dari konsumen (60,1%).

Sementara dari sisi konsumen, mayoritas pembelian rumah primer dilakukan dengan cara Kredit Pemilik Rumah (KPR) dengan pangsa sebesar 75,80%. Selanjutnya, pembelian rumah primer melalui pembayaran tunai bertahap dan tunai masing-masing memiliki pangsa sebesar 17,24% dan 6,96%.

Pada triwulan III 2024 total nilai kenaikan kredit KPR secara tahunan melambat sebesar 10,37 (yoy). Realisasi KPR pada triwulan III 2024 secara triwulanan juga tidak setinggi triwulan sebelumnya yang tumbuh sebesar 1,70% (qtq), melambat dibandingkan realisasi triwulan II 2024 sebesar 2,55% (qtq).

INFLASI

Divergensi pertumbuhan ekonomi dunia melebar dan ketidakpastian pasar keuangan global berlanjut. Perekonomian Amerika Serikat (AS) tumbuh lebih kuat dari prakiraan didukung oleh stimulus fiskal yang meningkatkan permintaan domestik dan kenaikan investasi di bidang teknologi yang mendorong peningkatan produktivitas. Sebaliknya, ekonomi Eropa, Tiongkok, dan Jepang masih lemah dipengaruhi oleh menurunnya keyakinan konsumen dan tertahannya produktivitas, sementara ekonomi India masih tertahan akibat sektor manufaktur yang terbatas. Sejalan dengan itu, prospek pertumbuhan ekonomi dunia 2025 diprakirakan lebih tinggi dari proyeksi sebelumnya menjadi 3,2%. Di sisi lain, arah kebijakan Pemerintah dan bank sentral AS berpengaruh pada ketidakpastian pasar keuangan global. Kuatnya ekonomi AS serta dampak kebijakan tarif menahan proses disinflasi di AS dan berdampak pada menguatnya ekspektasi penurunan Fed Funds Rate (FFR) yang lebih terbatas. Kebijakan fiskal AS yang lebih ekspansif mendorong yield US Treasury tetap tinggi, baik pada tenor jangka pendek maupun jangka panjang. Bersamaan dengan ketegangan geopolitik yang meningkat, perkembangan tersebut menyebabkan makin besarnya preferensi investor global untuk memindahkan portofolionya ke AS. Indeks mata uang dolar AS naik tinggi makin menambah tekanan pelemahan berbagai mata uang dunia. Berbagai perkembangan global ini memerlukan penguatan respons kebijakan dalam memitigasi dampak rambatan global untuk tetap menjaga stabilitas dan mendorong pertumbuhan ekonomi di dalam negeri.

Pertumbuhan ekonomi Indonesia tumbuh baik dengan kecenderungan lebih rendah dari prakiraan sebelumnya. Pertumbuhan ekonomi triwulan IV 2024 sedikit di bawah prakiraan dipengaruhi oleh lebih rendahnya permintaan domestik, baik konsumsi maupun investasi. Secara keseluruhan, pertumbuhan ekonomi 2024 diprakirakan sedikit di bawah titik tengah kisaran 4,7–5,5%. Pada 2025, pertumbuhan ekonomi diperkirakan juga cenderung lebih rendah dari prakiraan sebelumnya. Ekspor diprakirakan lebih rendah sehubungan dengan melambatnya permintaan negara-negara mitra dagang utama, kecuali AS. Konsumsi rumah tangga juga masih lemah, khususnya golongan menengah ke bawah sehubungan dengan belum kuatnya ekspektasi penghasilan dan ketersediaan lapangan kerja. Pada saat yang sama, dorongan investasi swasta juga belum kuat karena masih lebih besarnya kapasitas produksi dalam memenuhi permintaan, baik domestik maupun ekspor. Bank Indonesia memprakirakan pertumbuhan ekonomi Indonesia 2025 mencapai kisaran 4,7–5,5%, sedikit lebih rendah dari kisaran prakiraan sebelumnya 4,8–5,6%. Dalam kaitan ini, Bank Indonesia terus mengoptimalkan bauran



kebijakannya untuk tetap menjaga stabilitas dan turut mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Upaya tersebut dilakukan melalui optimalisasi stimulus kebijakan makroprudensial dan akselerasi digitalisasi transaksi pembayaran yang ditempuh Bank Indonesia dengan kebijakan stimulus fiskal Pemerintah. Lebih dari itu, Bank Indonesia mendukung penuh implementasi program-program Pemerintah dalam Asta Cita, termasuk untuk ketahanan pangan, pembiayaan ekonomi, serta akselerasi ekonomi dan keuangan digital.

Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) 2024 terjaga dalam kisaran sasarannya $2,5\pm 1\%$, sejalan inflasi IHK Desember 2024 yang tercatat 1,57% (yoy). Perkembangan ini dipengaruhi oleh inflasi inti yang terkendali pada level 2,26% (yoy) sejalan dengan konsistensi suku bunga kebijakan Bank Indonesia (BI-Rate) untuk mengarahkan ekspektasi inflasi sesuai dengan sasarannya. Sementara itu, kelompok volatile food (VF) mencatat inflasi 0,12% (yoy) didukung oleh peningkatan pasokan pangan seiring berlanjutnya musim panen, serta eratnya sinergi pengendalian inflasi TPIP/TPID melalui GNPIP. Secara spasial, inflasi IHK di berbagai daerah juga terkendali dalam kisaran sasaran inflasi nasional. Ke depan, Bank Indonesia meyakini inflasi IHK tetap terkendali dalam sasarannya. Inflasi inti diperkirakan terjaga seiring ekspektasi inflasi yang terjangkau dalam sasaran, kapasitas perekonomian yang masih besar dan dapat merespons permintaan domestik, imported inflation yang terkendali sejalan dengan kebijakan stabilisasi nilai tukar Rupiah Bank Indonesia, serta dampak positif berkembangnya digitalisasi. Inflasi VF diperkirakan terkendali didukung oleh sinergi pengendalian inflasi Bank Indonesia dan Pemerintah Pusat dan Daerah. Bank Indonesia terus berkomitmen memperkuat efektivitas kebijakan moneter guna menjaga inflasi tahun 2025 dan 2026 terkendali dalam sasaran $2,5\pm 1\%$, dengan tetap mendukung upaya turut mendorong pertumbuhan ekonomi.



II. PENILAIAN BANGUNAN (*COLD STORAGE* – SHP NO. 133 SISA) DI KAWASAN PELABUHAN NIZAM ZACHMAN, JL. PASAR LELANG IKAN MUARA BARU KEL. PENJARINGAM, KEC. PENJARINGAN, JAKARTA UTARA, DKI JAKARTA

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa bangunan *cold storage* dengan luas bangunan ± 884 m² yang terletak di **Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman, Jl. Pasar Lelang Ikan Muara Baru, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Lahan Kawasan Kawasan Peruntukan Industri, dimana lingkungan sekitarnya adalah bangunan gudang dan *cold storage* dengan kondisi bangunan yang mempunyai ketinggian bangunan 2 - 3 lantai.

Jl. Pasar Lelang Ikan Muara Baru yang berada di depan lokasi mempunyai lapisan beton dengan lebar badan jalan ± 10 m dilengkapi dengan saluran air tertutup dan dalam kondisi baik. Jalan di depan objek penilaian tidak dilewati oleh angkutan umum

Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. Muara Baru yang berada ± 370 m dari lokasi aset, merupakan jalan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaian sedang. Jalan tersebut mempunyai lapisan perkerasan beton dengan lebar badan jalan ± 10 meter, dan dilengkapi dengan saluran air terbuka dan dalam kondisi baik.

Beberapa objek penting yang berada disekitar objek penilaian antara lain :

- **SDN O3 PENJARINGAN**, berada di sebelah selatan, berjarak ± 2 km dari lokasi objek penilaian.
- **POLSEK PENJARINGAN**, berada di sebelah selatan, berjarak $\pm 2,2$ km dari lokasi objek penilaian.
- **LANDMARK PLUIT**, berada di sebelah selatan, berjarak $\pm 2,3$ km dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah selatan melalui Jl. Raya Pluit selatan ke arah timur kemudian belok kiri kearah utara melalui Jl. Muara Baru $\pm 1,4$ km, kemudian memasuki gerbang Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman melalui Jl. Hiu Raya kearah utara, kemudian belok kiri kearah barat melalui Jl. Pasar Lelang Ikan Muara Baru langsung belok kanan kearah utara masih di Jl. Pasar Lelang ikan Muara Baru, kemudian belok kiri kearah barat masih di Jl. Pasar lelang Ikan Muara Baru untuk untuk menuju lokasi aset berada di sebelah kanan.

C. DATA KEPEMILIKAN

Dalam penilaian ini atas permintaan pemberi tugas objek yang dinilai hanya bangunannya saja, tidak termasuk tanah, dimana bangunan tersebut berdiri diatas tanah milik DIREKTORAT JENDRAL PERIKANAN yang dilengkapi dengan bukti kepemilikan berupa :

- **Sertipikat Hak Pakai No. 133 Sisa**, serta Surat Ukur No. 68/1982, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara, pada tanggal **26 Januari 1982**, tercatat terakhir atas nama **DIREKTORAT JENDRAL PERIKANAN**, dengan luas **91.190 m²**

D. URAIAN TAPAK BANGUNAN

Bangunan objek penilaian terdiri dari bangunan dengan luas keseluruhan 884 m², Lebar bangunan yang menghadap Jl. Pasar Lelang Ikan Muara Baru ± 17 m dan panjang ke belakang ± 26 m..

Batas-batas bangunan ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Jl. Pari
Sebelah Timur	:	Bangunan <i>Storage</i>
Sebelah Selatan	:	Bangunan Jl. Pasar Lelang Ikan Muara Baru
Sebelah Barat	:	Bangunan <i>Storage</i>



Titik Koordinat Objek Penilaian :

Latitude : 6°06'31.6"S
Longitude : 106°48'05.9"E

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Berdasarkan Pergub DKI Nomor 31 Tahun 2022, Tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, objek penilaian berada di Kawasan Peruntukan Industri, dengan parameter pengembangan sebagai berikut :

- Peruntukan : Kawasan Peruntukan Industri
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 55 %
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 3
- Ketinggian Bangunan (KB) : 5
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) : 20 %

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Bangunan *Cold Storage*.

F. SPESIFIKASI BANGUNAN

Bangunan objek penilaian adalah berupa Bangunan *Cold Storage*, dengan spesifikasi bangunan sebagai berikut :

• BANGUNAN COLD STORAGE

Tipe bangunan	:	<i>Low Rise Building</i>
Jumlah lantai	:	2 (dua) lantai
Struktur bangunan	:	
– Struktur Bawah	:	Batu kali dan beton bertulang
– Struktur Atas	:	Beton bertulang
Non Struktur Bangunan	:	
– Dinding Permanen	:	Pasangan batu bata, diplester, diaci, dicat
– Pintu dan Jendela	:	Pintu kaca kombinasi kayu dengan rangka alumunium dan jendela kaca dengan rangka alumunium
Penutup atap	:	Asbes
Langit-langit	:	Gypsum
Lantai	:	Keramik kombinasi beton expose
Tangga	:	Konstruksi beton bertulang dilapis keramik dengan handrail besi
Utilitas dan Sanitari	:	
		– Saluran air bersih dan kotor
		– Closet dan wastafel
		– Daya Listrik dari PLN
		– Air bersih dari Sumur
Luas total bangunan	:	± 884 m ²
Kondisi fisik	:	Cukup

Perizinan

No. IMB : Tidak diberikan
Atas Nama IMB : Tidak diberikan

Kami tidak melakukan survey properti secara detil dan juga tidak menginspeksi bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat ataupun tidak dapat dijangkau, dan bagian tersebut dianggap dalam kondisi baik. Kami tidak dapat memberikan pendapat ataupun saran atas kondisi bagian properti yang tidak diinspeksi dan laporan ini tidak dimaksudkan untuk memberikan gambaran ataupun pernyataan atas bagian bangunan tersebut.



G. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian Nilai Wajar kami menggunakan Pendekatan Biaya dengan pertimbangan objek penilaian merupakan bangunan, dimana masih didapatnya data dengan menggunakan teknik perbandingan data pasar dan ekstraksi, dan masih didapatnya data-data untuk menghitung biaya pengganti baru bangunan yang berupa bangunan *cold storage* yang memiliki spesifikasi bangunan tertentu.

Pendekatan Biaya

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

Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli di pasar untuk aset yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk aset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, risiko, atau faktor lainnya. Umumnya aset yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan aset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini, diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan aset alternatif, tergantung pada Dasar Nilai yang diperlukan (KPUP 17.0).

Metode yang digunakan

Objek penilaian berupa bangunan *cold storage*, metode penilaian yang diterapkan dalam penilaian ini adalah Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi.

- **Penilaian Bangunan**

Nilai bangunan diperoleh dengan terlebih dahulu menghitung biaya pengganti baru dari bangunan berdasarkan harga-harga komponen saat ini dengan tingkat kegunaan yang sejenis, kemudian dikurangi dengan perkiraan depresiasi yang disebabkan oleh keusangan fisik, kemuduran fungsi, dan ekonomi.

Bangunan	Luas (m ²)	Indikasi Nilai Wajar (Rp.)
Bangunan <i>Cold Storage</i>	884	2.220.600.000

H. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatas, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian berupa Bangunan *Cold Storage* yang berlokasi di Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman, Jl. Pasar Lelang Ikan Muara Baru, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 2.220.600.000,-

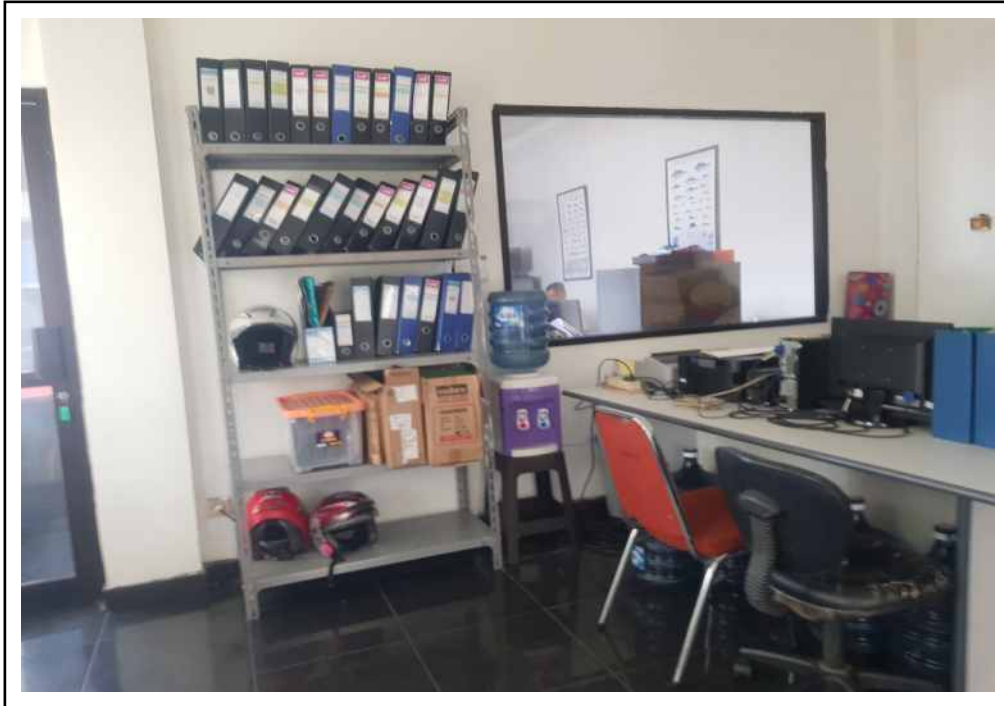
(Dua Miliar Dua Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Ribu Rupiah)



Tampak Kondisi Lingkungan Jl. Pasar Lelang Ikan Muara Baru yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



Tampak Dalam Properti



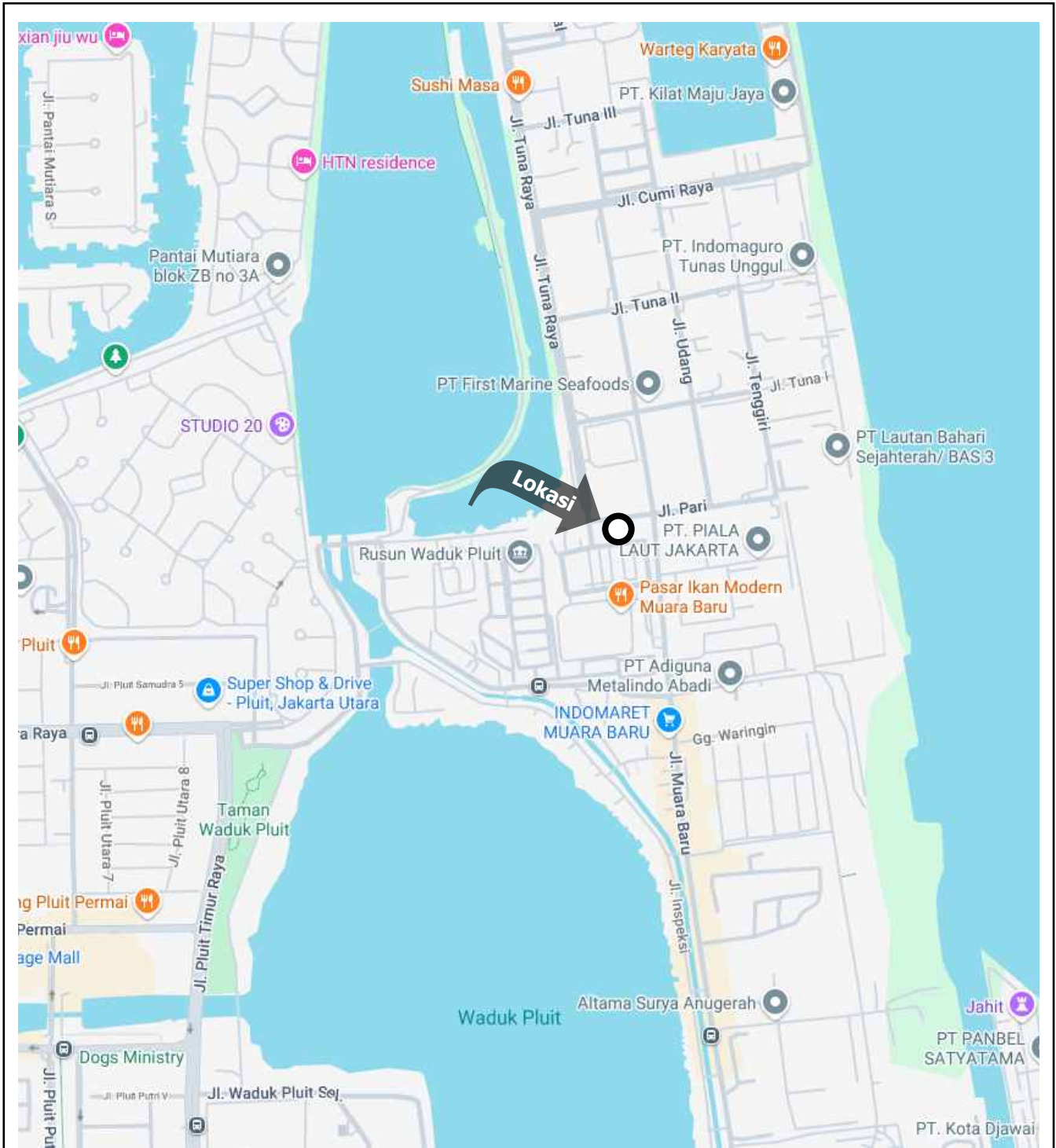
Tampak Dalam Properti



Tampak Dalam Properti



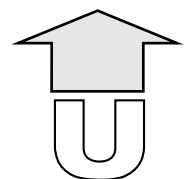
Tampak Dalam Properti

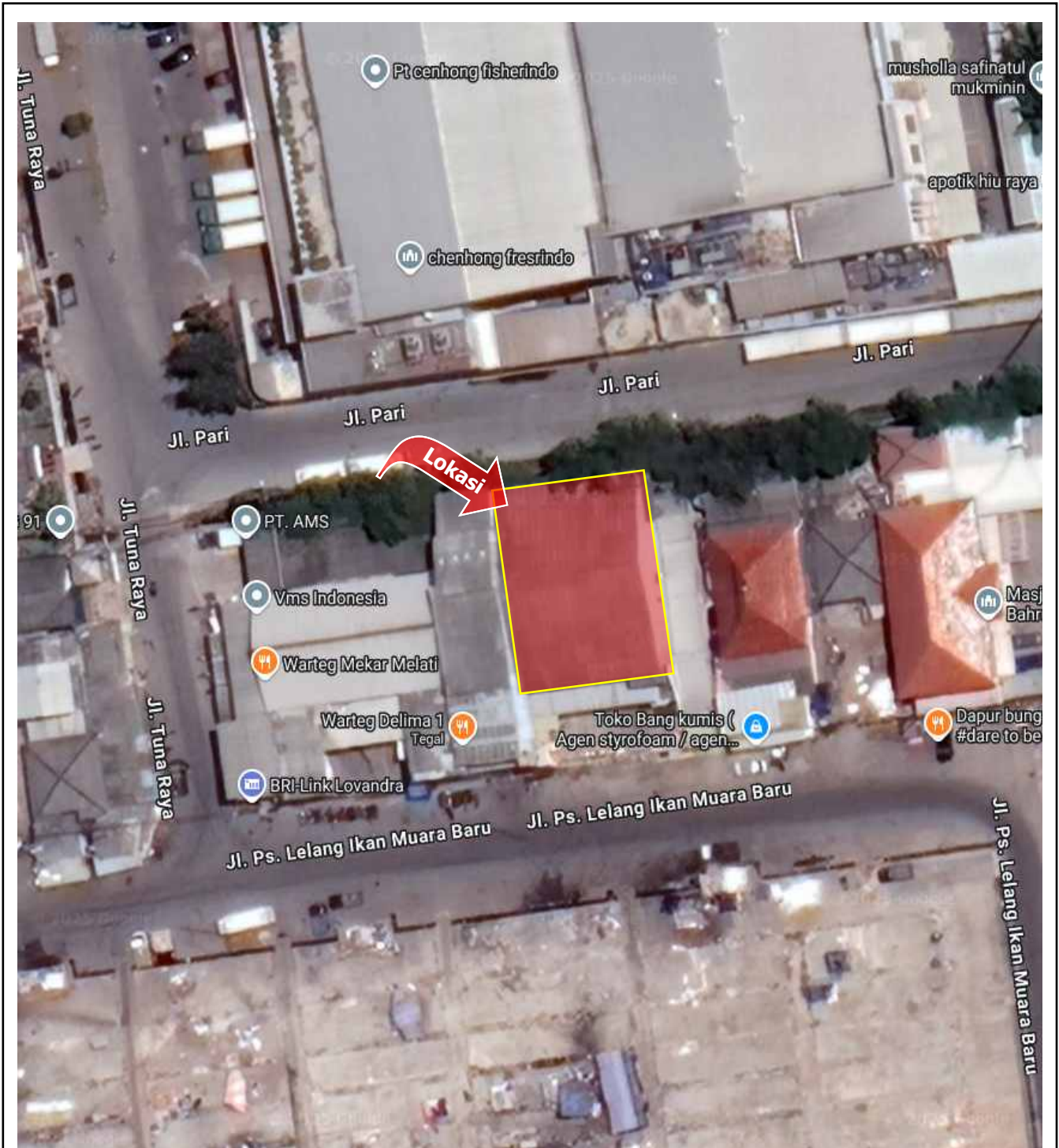


PETA LOKASI

Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman,
Jl. Pasar Lelang Ikan Muara Baru, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan
Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta

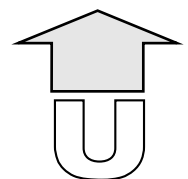




SITUASI PERLETAKAN BANGUNAN

Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman,
Jl. Pasar Lelang Ikan Muara Baru, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan
Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta





III. PENILAIAN BANGUNAN (*COLD STORAGE* – SHP NO. 128) DI KAWASAN PELABUHAN NIZAM ZACHMAN, JL. BAWAL KEL. PENJARINGAM, KEC. PENJARINGAN, JAKARTA UTARA, DKI JAKARTA

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa bangunan *cold storage* dengan luas bangunan $\pm 3.098 \text{ m}^2$ yang terletak di **Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman, Jl. Bawal, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Lahan Kawasan Peruntukan industri, dimana lingkungan sekitarnya adalah bangunan gudang dan *cold storage* dengan kondisi bangunan yang mempunyai ketinggian bangunan 2 - 3 lantai.

Jl. Pasar Lelang Ikan Muara Baru yang berada di depan lokasi mempunyai lapisan beton dengan lebar badan jalan $\pm 10 \text{ m}$ dilengkapi dengan saluran air tertutup dan dalam kondisi baik. Jalan di depan objek penilaian tidak dilewati oleh angkutan umum

Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. Muara Baru yang berada $\pm 1,6 \text{ km}$ dari lokasi aset, merupakan jalan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaian sedang. Jalan tersebut mempunyai lapisan perkerasan beton dengan lebar badan jalan $\pm 10 \text{ meter}$, dan dilengkapi dengan saluran air terbuka dan dalam kondisi baik.

Beberapa objek penting yang berada disekitar objek penilaian antara lain :

- **SDN 03 PENJARINGAN**, berada di sebelah selatan, berjarak $\pm 3,2 \text{ km}$ dari lokasi objek penilaian.
- **POLSEK PENJARINGAN**, berada di sebelah selatan, berjarak $\pm 3,4 \text{ km}$ dari lokasi objek penilaian.
- **LANDMARK PLUIT**, berada di sebelah selatan, berjarak $\pm 3,5 \text{ km}$ dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah selatan melalui Jl. Raya Pluit selatan ke arah timur kemudian belok kiri ke arah utara melalui Jl. Muara Baru $\pm 1,4 \text{ km}$, kemudian memasuki gerbang Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman melalui Jl. Hiu Raya ke arah utara, kemudian belok kiri ke arah barat melalui Jl. Pari, kemudian belok kanan ke arah utara melalui Jl. Tuna Raya $\pm 980 \text{ m}$, kemudian belok kanan ke arah timur melalui Jl. Tuna V, kemudian belok kiri ke arah utara memasuki Jl. Bawal untuk menuju lokasi aset berada di sebelah kiri.

C. DATA KEPEMILIKAN

Dalam penilaian ini atas permintaan pemberi tugas objek yang dinilai hanya bangunannya saja, tidak termasuk tanah, dimana bangunan tersebut berdiri diatas tanah milik PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT. PERIKANAN INDONESIA yang dilengkapi dengan bukti kepemilikan berupa :

- **Sertipikat Hak Pakai No. 128**, serta Gambar Situasi No. 128/U/1984, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara, pada tanggal **07 Januari 1985**, tercatat terakhir atas nama **PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT. PERIKANAN INDONESIA ATAU DISINGKAT PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)**, dengan luas **268.735 m²**

D. URAIAN TAPAK BANGUNAN

Bangunan objek penilaian terdiri dari bangunan dengan luas keseluruhan 3.098 m^2 , Lebar bangunan yang menghadap Jl. Bawal $\pm 36 \text{ m}$ dan panjang ke belakang $\pm 38 \text{ m}$.

Batas-batas bangunan ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Bangunan Storage
Sebelah Timur	:	Jl. Bawal
Sebelah Selatan	:	Bangunan Storage
Sebelah Barat	:	Jalan Lingkungan



Titik Koordinat Objek Penilaian :

Latitude : 6°05'57.6"S
Longitude : 106°48'00.4"E

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Berdasarkan Pergub DKI Nomor 31 Tahun 2022, Tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, objek penilaian berada di Kawasan Peruntukan Industri, dengan parameter pengembangan sebagai berikut :

- Peruntukan : Kawasan Peruntukan Industri
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 55 %
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 3
- Ketinggian Bangunan (KB) : 5

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Bangunan *Cold Storage*.

F. SPESIFIKASI BANGUNAN

Bangunan objek penilaian adalah berupa Bangunan *Cold Storage*, dengan spesifikasi bangunan sebagai berikut :

• BANGUNAN COLD STORAGE

Tipe bangunan	:	<i>Low Rise Building</i>
Jumlah lantai	:	3 (tiga) lantai
Struktur bangunan	:	
– Struktur Bawah	:	Batu kali dan beton bertulang
– Struktur Atas	:	Beton bertulang
Non Struktur Bangunan	:	
– Dinding Permanen	:	Pasangan batu bata, diplester, diaci, dicat
– Pintu dan Jendela	:	Pintu kaca kombinasi kayu dengan rangka alumunium dan jendela kaca dengan rangka alumunium
Penutup atap	:	Spandek
Langit-langit	:	Gypsum kombinasi beton expose
Lantai	:	Keramik kombinasi beton expose
Tangga	:	Konstruksi beton bertulang dilapis keramik dengan handraill besi
Utilitas dan Sanitari	:	
		– Saluran air bersih dan kotor
		– Lift Penumpang
		– Closet dan wastafel
		– Daya Listrik dari PLN
		– Air bersih dari Sumur
Luas total bangunan	:	± 3.098 m ²
Kondisi fisik	:	Baik

Perizinan

No. IMB : Tidak diberikan
Atas Nama IMB : Tidak diberikan

Kami tidak melakukan survey properti secara detil dan juga tidak menginspeksi bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat ataupun tidak dapat dijangkau, dan bagian tersebut dianggap dalam kondisi baik. Kami tidak dapat memberikan pendapat ataupun saran atas kondisi bagian properti yang tidak diinspeksi dan laporan ini tidak dimaksudkan untuk memberikan gambaran ataupun pernyataan atas bagian bangunan tersebut.



G. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian Nilai Wajar kami menggunakan Pendekatan Biaya dengan pertimbangan objek penilaian merupakan bangunan, dimana masih didapatnya data dengan menggunakan teknik perbandingan data pasar dan ekstraksi, dan masih didapatnya data-data untuk menghitung biaya pengganti baru bangunan yang berupa bangunan *cold storage* yang memiliki spesifikasi bangunan tertentu.

Pendekatan Biaya

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

Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli di pasar untuk aset yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk aset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, risiko, atau faktor lainnya. Umumnya aset yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan aset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini, diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan aset alternatif, tergantung pada Dasar Nilai yang diperlukan (KPUP 17.0).

Metode yang digunakan

Objek penilaian berupa bangunan *cold storage*, metode penilaian yang diterapkan dalam penilaian ini adalah Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi.

- Penilaian Bangunan

Nilai bangunan diperoleh dengan terlebih dahulu menghitung biaya pengganti baru dari bangunan berdasarkan harga-harga komponen saat ini dengan tingkat kegunaan yang sejenis, kemudian dikurangi dengan perkiraan depresiasi yang disebabkan oleh keusangan fisik, kemuduran fungsi, dan ekonomi.

Bangunan	Luas (m ²)	Indikasi Nilai Wajar (Rp.)
Bangunan <i>Cold Storage</i>	3.098	7.497.200.000

H. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatas, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian berupa Bangunan *Cold Storage* yang berlokasi di Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman, Jl. Bawal, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 7.497.200.000,-

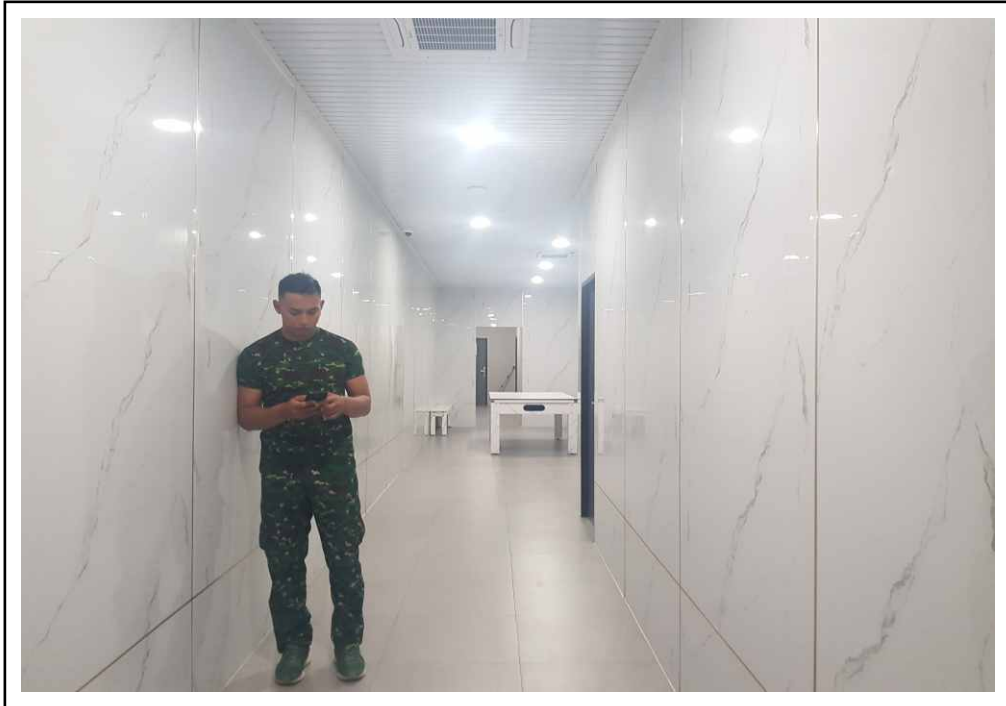
(Tujuh Miliar Empat Ratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Ribu Rupiah)



Tampak Kondisi Lingkungan Jl. Bawal
yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



Tampak Dalam Properti



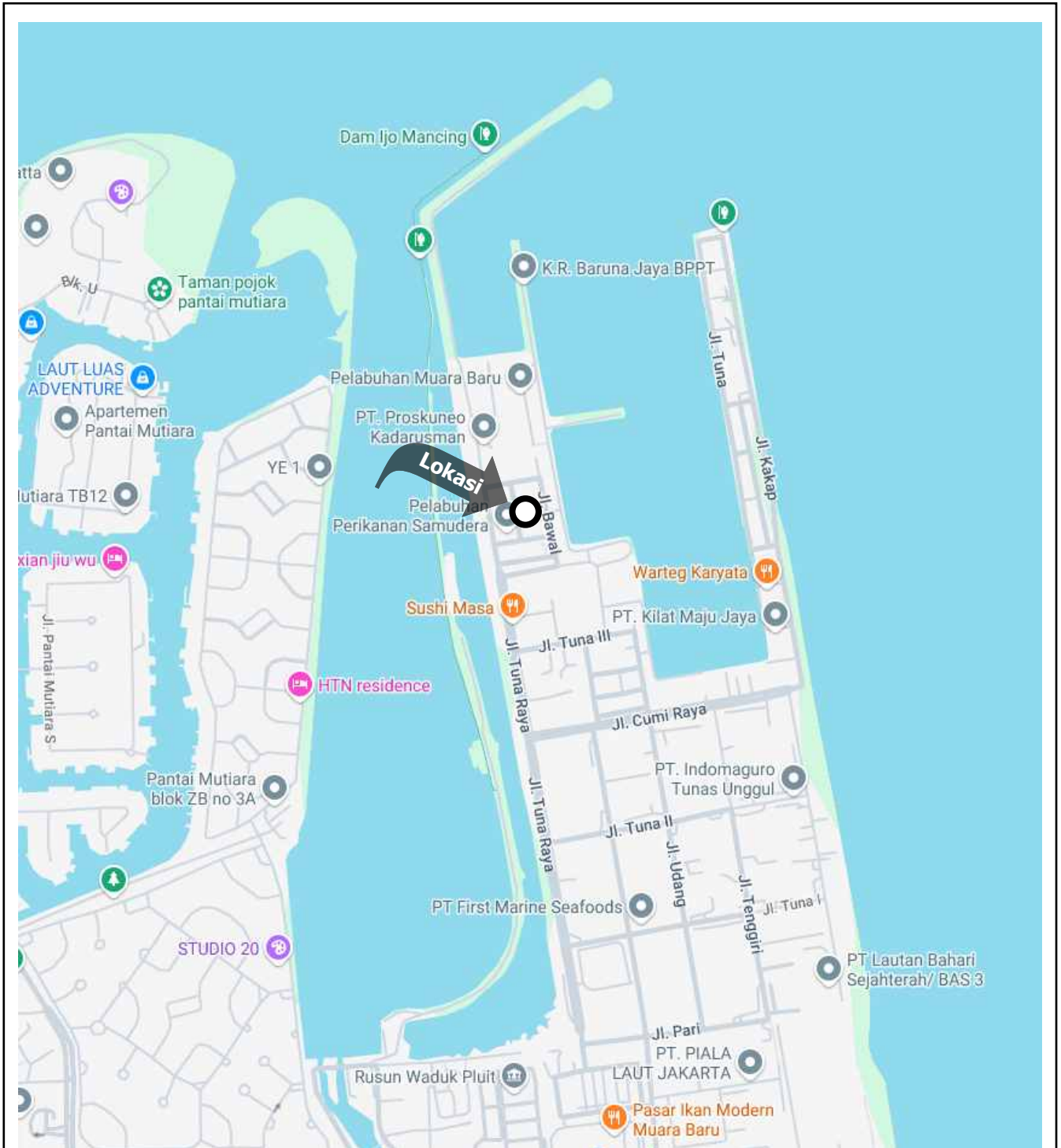
Tampak Dalam Properti



Tampak Dalam Properti



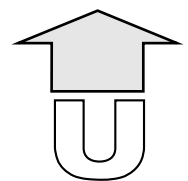
Tampak Dalam Properti

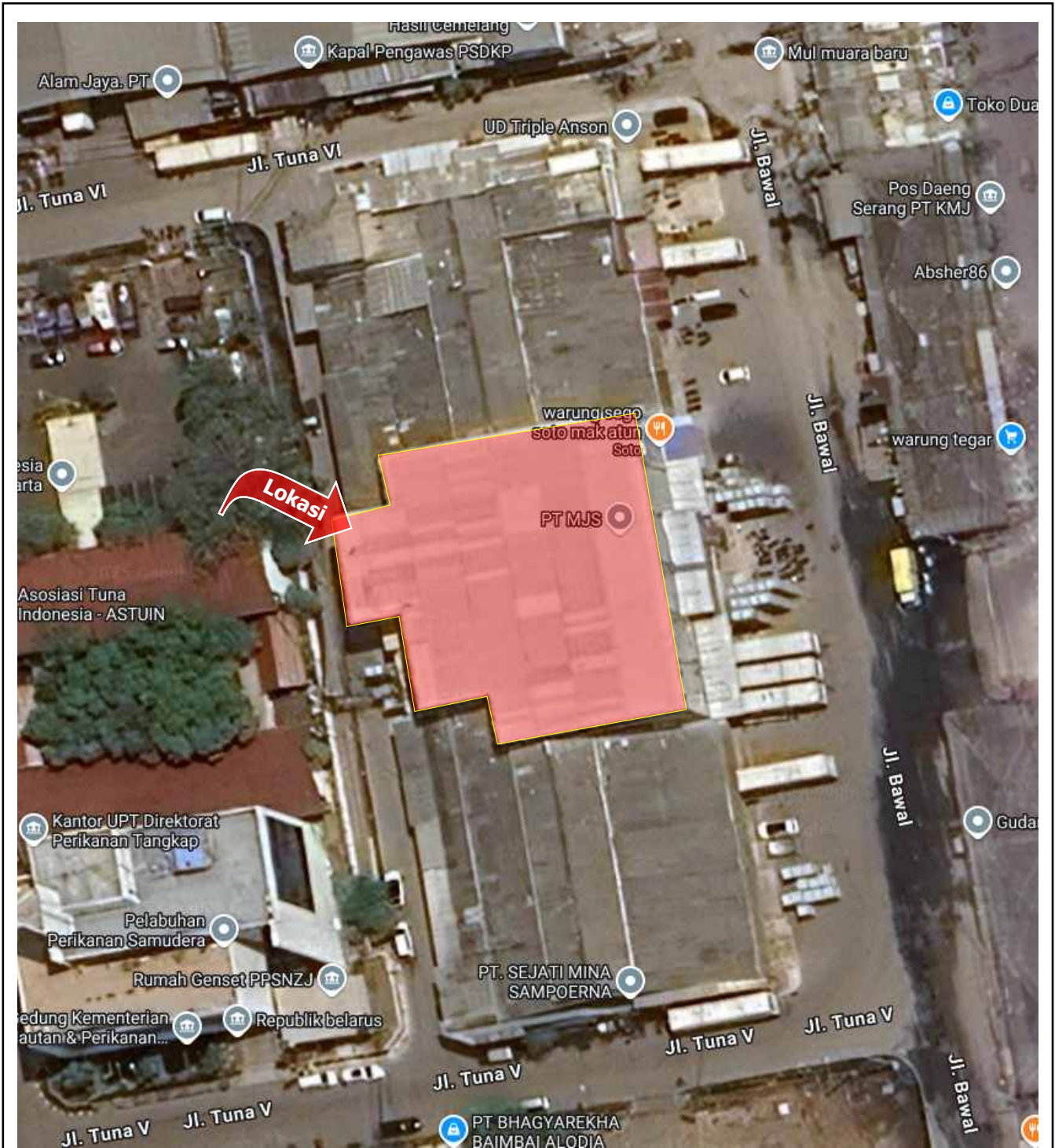


PETA LOKASI

Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman, Jl. Bawal, Kel. Penjaringan
Kec. Penjaringan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta

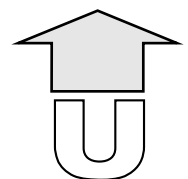




SITUASI PERLETAKAN BANGUNAN

Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Kawasan Pelabuhan Nizam Zachman, Jl. Bawal, Kel. Penjaringan
Kec. Penjaringan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta





**IV. PENILAIAN TANAH SAJA SELUAS 5.380 M² (SHGB NO. 00182 DAN SHGB NO. 00435)
JL. RAYA PEMOGAN NO. 136, PERUMAHAN PERIKANAN,
KEL. PEMOGAN, KEC. DENPASAR SELATAN, KOTA DENPASAR, BALI**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa tanah saja, dengan luas tanah 5.380 m² yang terletak di **Jl. Raya Pemogan No. 136, Perumahan Perikanan, Kel. Pemogan, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Perdagangan dan Jasa Skala SWP serta Perumahan Kepadatan Sedang, dimana lingkungan sekitarnya adalah toko dan rumah tinggal dengan kondisi bangunan yang mempunyai ketinggian bangunan ≥ 1 lantai.

Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. Raya Pemogan yang berada di depan lokasi aset, merupakan jalan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaian sedang. Jalan tersebut mempunyai lapisan perkerasan aspal dengan lebar badan jalan ± 10 m. Jalan di depan objek penilaian dilewati oleh angkutan umum.

Beberapa objek penting yang berada disekitar objek penilaian antara lain :

- **GSJA KASIH KARUNIA**, berada di sebelah selatan, berjarak ± 800 m dari lokasi objek penilaian.
- **INDOMARET BY PASS NGURAH RAI**, berada di sebelah selatan, berjarak ± 900 m dari lokasi objek penilaian.
- **MITRA 10 BYPASS BALI**, berada di sebelah barat daya, berjarak $\pm 1,4$ km dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah barat melalui Jl. Bypass Ngurah Rai ke arah timur, lalu belok kiri setelah melewati Indomaret By Pass Ngurah Rai memasuki Jl. Raya Pemogan. Lurus terus sampai ± 900 m untuk menuju lokasi objek penilaian yang berada di sebelah kanan jalan.

C. DATA KEPEMILIKAN

Objek penilaian dilengkapi dengan bukti kepemilikan tunggal dengan rincian sebagai berikut :

1. **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00182**, serta Surat Ukur No. 6074/2014, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, diterbitkan pada tanggal **18 Februari 2014**, berakhirnya hak pada tanggal **30 April 2042**, tercatat terakhir atas nama **PERSEROAN TERBATAS (PERSEROAN) PT. PERIKANAN NUSANTARA**, dengan luas..... **4.450 m²**
2. **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00435**, serta Surat Ukur No. 09252/2021, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, diterbitkan pada tanggal **27 Desember 2021**, berakhirnya hak pada tanggal **27 Desember 2051**, tercatat terakhir atas nama **PERSEROAN TERBATAS (PERSEROAN) PT. PERIKANAN NUSANTARA**, dengan luas..... **930 m²**

Luas tanah keseluruhan berdasarkan surat bukti kepemilikan diatas adalah **5.380 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 2 (dua) bidang tanah dengan luas keseluruhan 5.380 m², dengan bentuk tanah keseluruhan persegi panjang, posisi objek penilaian berada di sebelah timur Jl. Raya Pemogan. Lebar tanah yang menghadap Jl. Raya Pemogan ± 24 m dan panjang ke belakang ± 154 m. Permukaan tapak secara umum datar dan kedudukan lebih tinggi ± 0.1 m dari Jl. Raya Pemogan yang berada di depan objek penilaian. Saat ini kondisi tapak adalah tanah matang yang di atasnya berdiri Bangunan Rumah Tinggal.

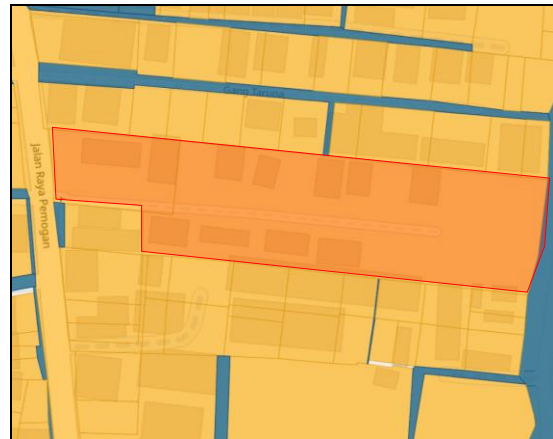
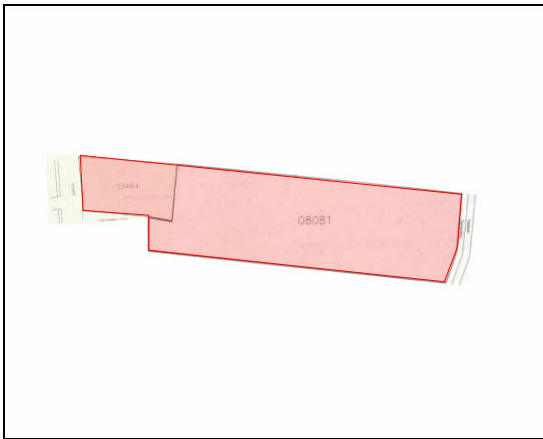
Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Bangunan Toko dan Bangunan Rumah Tinggal
Sebelah Timur	:	Kali
Sebelah Selatan	:	Bangunan Toko dan Bangunan Rumah Tinggal
Sebelah Barat	:	Jl. Raya Pemogan

Titik Koordinat Agunan :

Latitude : 8°42'44.1"S
Longitude : 115°12'00.5"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

1. -

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Peraturan Walikota Denpasar Nomor 8 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Selatan, objek penilaian berada di Perdagangan dan Jasa Skala SWP serta Perumahan Kepadatan Sedang, dengan parameter pengembangan sebagai berikut :

Bagian Depan :

- Peruntukan : Perdagangan dan Jasa Skala SWP
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 65% (maksimum)
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 3.25 (maksimum)
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) : 20% (minimum)

Bagian Belakang :

- Peruntukan : Perumahan Kepadatan Sedang
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 65% (maksimum)
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 3.25 (maksimum)
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) : 25% (minimum)

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Bangunan Rumah Tinggal.

F. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa agen properti dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga properti ditawarkan berkisar **Rp. 6.006.000.000,- sampai dengan Rp. 15.900.000.000,-** dengan luas tanah 924 m² sampai dengan 1.776 m².

G. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Standard Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Dalam Keadaan Kosong (*as vacant*) :

– Analisa Penggunaan secara Hukum

Berdasarkan Peraturan Walikota Denpasar Nomor 8 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Selatan, objek penilaian berada di Perdagangan dan Jasa Skala SWP serta Perumahan Kepadatan Sedang. Kami berasumsi bahwa objek penilaian memiliki izin penggunaan bangunan yang sesuai dengan penggunaan bangunan saat ini sehingga pengembangan saat ini yang diperbolehkan secara hukum.



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

– Analisa Kelayakan Secara Fisik

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 5.380 m² memiliki *frontage* sejajar Jl. Raya Pemogan ± 24 m dengan jenis tanah darat dengan kondisi datar sehingga sangat memungkinkan untuk pembangunan Bangunan Toko dan Rumah Tinggal.

– Analisa Kelayakan Finansial

Dengan memperhatikan kondisi pasar disekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai Bangunan Toko dan Rumah Tinggal merupakan penggunaan yang layak secara finansial.



– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, kondisi tanah saat ini apabila di kembangkan sebagai lahan untuk Bangunan Toko dan Rumah Tinggal menghasilkan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah apabila dikembangkan sebagai lahan untuk bangunan toko dan rumah tinggal memenuhi penggunaan tertinggi dan terbaik. Pembeli potensial atas objek penilaian adalah perusahaan atau individu yang membutuhkan tanah kosong untuk dikembangkan sebagai bangunan ruko dan rumah tinggal.

H. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian ini yang menjadi obyek penilaian adalah berupa tanah saja, sehingga kami menggunakan Pendekatan Pasar dengan pertimbangan terdapat data sejenis dan sebanding dari objek penilaian yang merupakan satu kesatuan.

Pendekatan Pasar

Pendekatan pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia. (KPUP 15.1)

Dalam, Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit atau tidak ada, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (*listed*) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (aset pembeding) dan yang dinilai. (KPUP 15.2).

Metode Penilaian yang digunakan

Objek penilaian berupa Tanah Kosong, metode penilaian yang diterapkan dalam penilaian ini adalah Metode Perbandingan Data Pasar.

Penilaian Tanah

Nilai tanah didapatkan melalui analisa transaksi, penawaran dan permintaan properti sejenis yang berada di sekitar lokasi objek penilaian dengan memperhatikan faktor perbandingan, antara lain lokasi, jenis surat tanah, kondisi pembiayaan, kondisi transaksi, kondisi pasar, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi penilaian.

Data 1:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| - Jenis | : Rumah Tinggal (Hitung Tanah) |
| - Status Hak Tanah | : Hak Milik (HM) |
| - Luas Tanah | : ± 1.776 m ² |
| - Lokasi | : Jl. Griya Anyar |
| - Harga Penawaran | : Rp. 15.900.000.000,- |
| - Indikasi Harga Transaksi | : Rp. 11.925.000.000,- |
| - Tanggal Data | : 31 Desember 2024 |



Data 2:

- Jenis : Tanah Kosong
- Status Hak Tanah : Hak Milik (HM)
- Luas Tanah : ± 1.735 m²
- Lokasi : Jl. Taman Pancing Timur
- Harga Penawaran : Rp. 11.277.500.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 8.458.125.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Data 3:

- Jenis : Tanah Kosong
- Status Hak Tanah : Hak Milik (HM)
- Luas Tanah : ± 924 m²
- Lokasi : Jl. Taman Pancing Timur
- Harga Penawaran : Rp. 6.006.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 4.504.500.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Setelah mendapatkan data perbandingan, selanjutnya masing-masing perbandingan tersebut dilakukan penyesuaian dengan mempertimbangkan faktor-faktor tertentu, agar harga jual (penawaran) dari properti perbandingan mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Properti perbandingan yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapatkan penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian perbandingan adalah :

1. Faktor waktu yaitu kemungkinan perbedaan harga antara waktu penawaran/transaksi dengan indikasi harga pada saat penilaian.
2. Faktor Status Kepemilikan dengan perbandingan antara Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Girik atau lain-lainnya.
3. Faktor lokasi yang meliputi pertimbangan pada aksesibilitas, fasilitas infrastruktur, prospek pengembangan, dan keadaan lingkungan secara keseluruhan.
4. Faktor luas sehubungan dengan likuiditas (tingkat kemudahan) penjualan.
5. Faktor bentuk yang meliputi denah, lebar muka (front tage) jenis dan peruntukan tanah.

Berdasarkan analisa penyesuaian terhadap beberapa parameter yang berpengaruh terhadap indikasi nilai objek penilaian, maka :

I. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian yang berlokasi di Jl. Raya Pemogan No. 136, Perumahan Perikanan, Kel. Pemogan, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 16.678.000.000,-

(Enam Belas Miliar Enam Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah)



Tampak Kondisi Lingkungan Jl. Raya Pemogan
yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



Bangunan Rumah Nomor 1



Bangunan Rumah Nomor 2



Bangunan Rumah Nomor 3



Bangunan Rumah Nomor 4



Bangunan Rumah Nomor 5



Bangunan Rumah Nomor 6



Bangunan Rumah Nomor 7



Bangunan Rumah Nomor 8



Bangunan Rumah Nomor 9



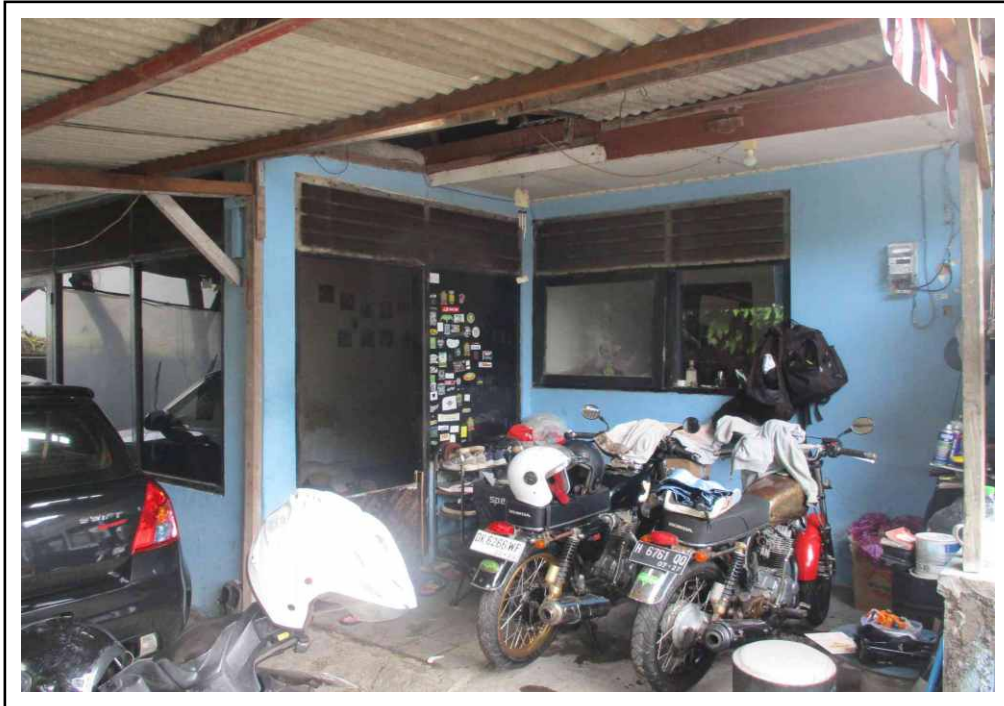
Bangunan Rumah Nomor 10



Bangunan Rumah Nomor 16



Bangunan Rumah Nomor 17



Bangunan Rumah Nomor 18



Bangunan Rumah Nomor 19



Bangunan Rumah Nomor 20



Bangunan Rumah Nomor 21



Bangunan Rumah Nomor 22



Bangunan Rumah Nomor 23



Bangunan Rumah Nomor 24



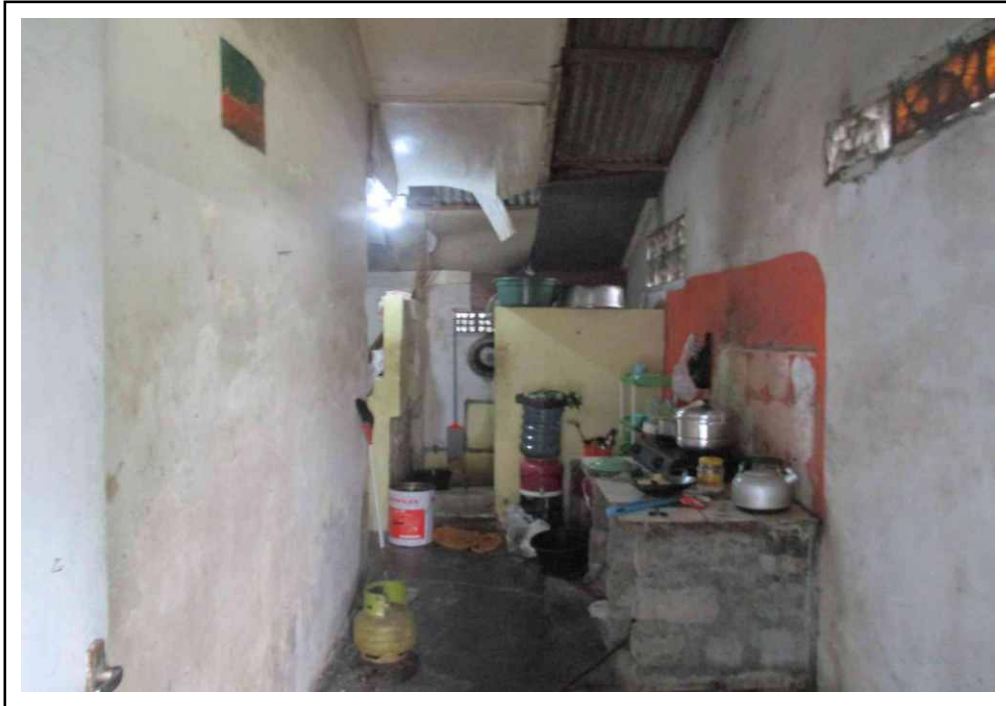
Bangunan Rumah Nomor 25



Bangunan Rumah Nomor 26



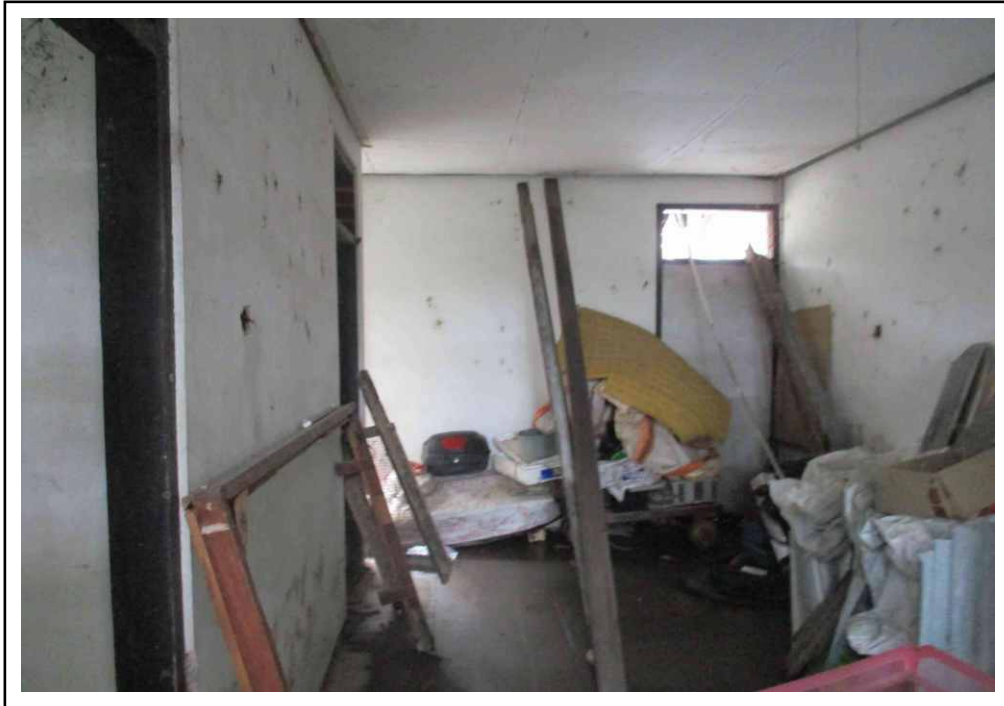
Bangunan Rumah Nomor 27



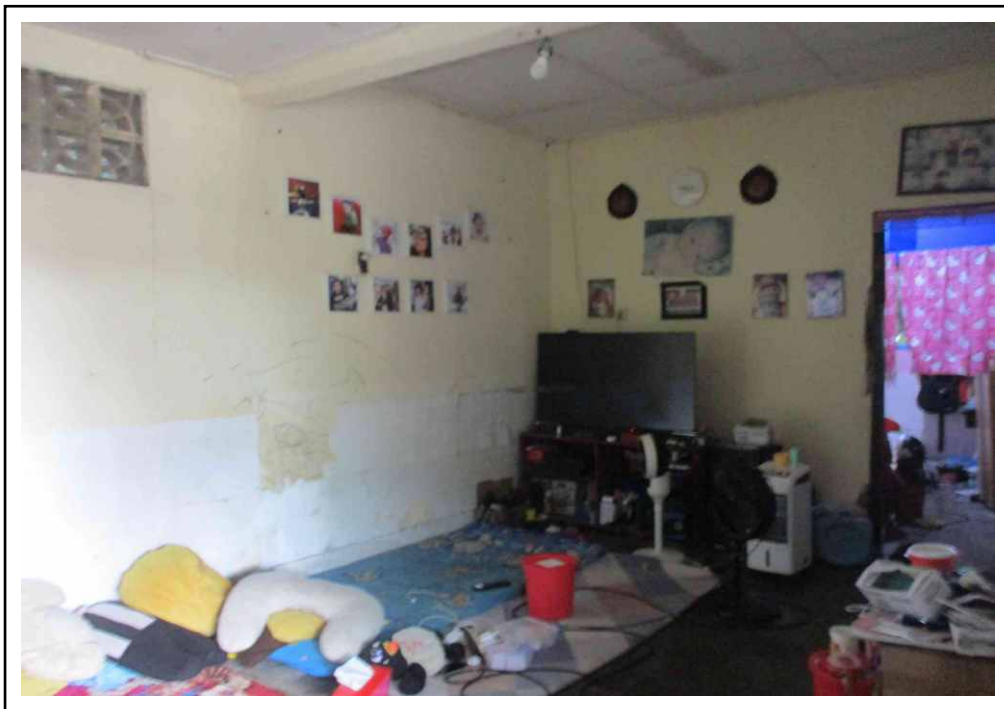
Tampak Dalam Rumah



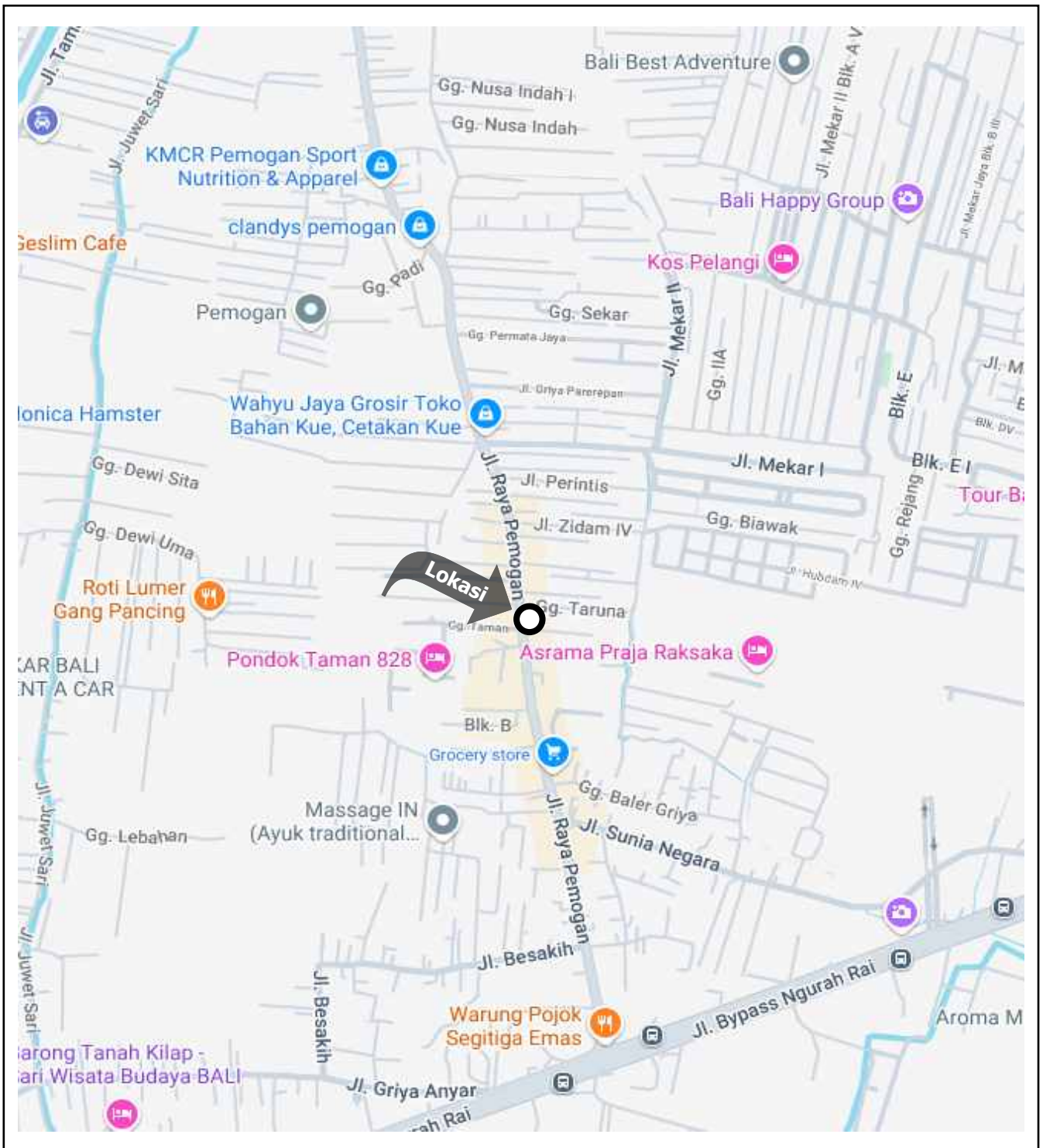
Tampak Dalam Rumah



Tampak Dalam Rumah

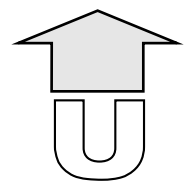


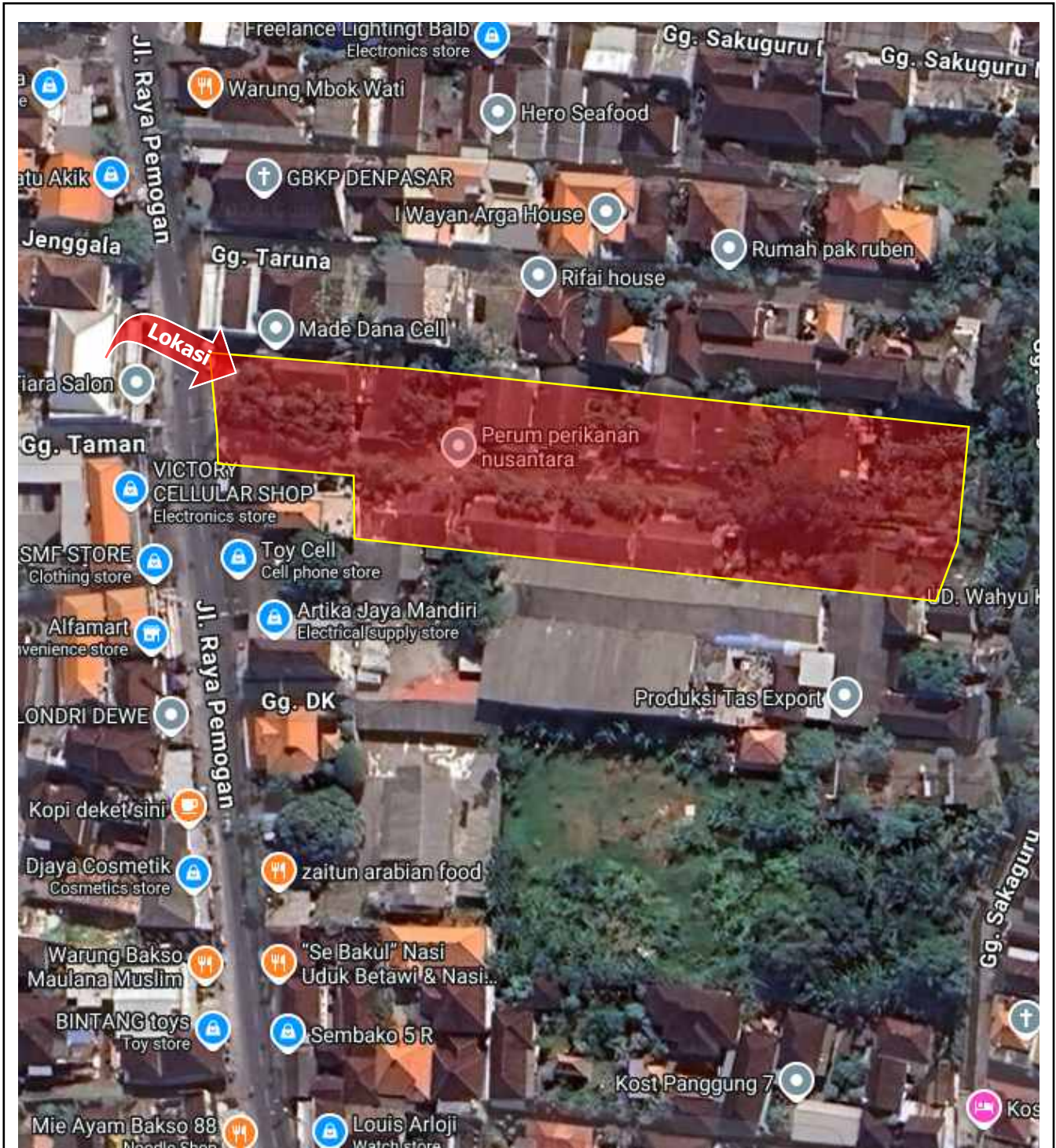
Tampak Dalam Rumah



PETA LOKASI

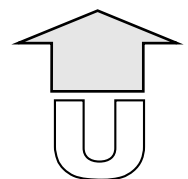
Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)
Lokasi : Jl. Raya Pemogan No. 136, Perumahan Perikanan, Desa Pemogan
Kec. Denpasar Selatan, Bali

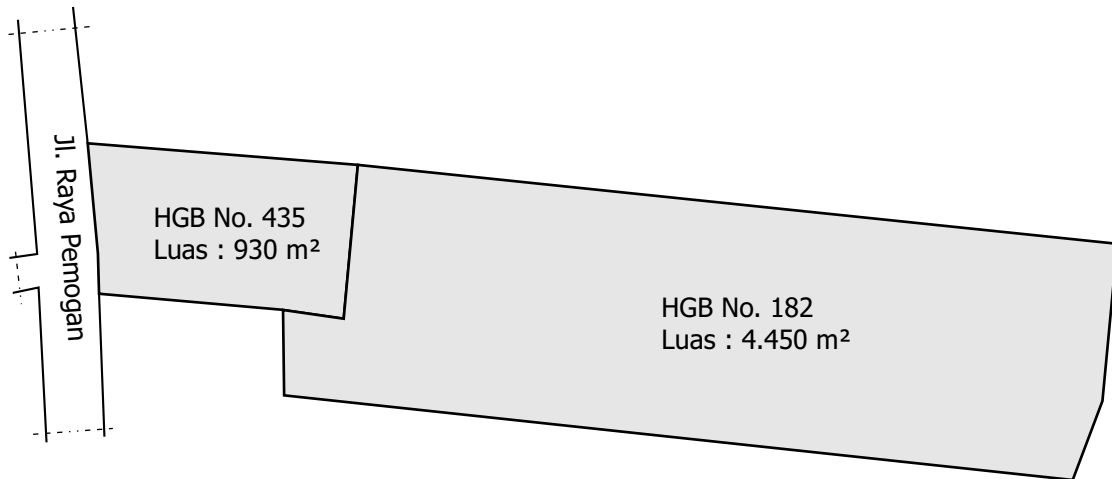




SITUASI PERLETAKAN TANAH

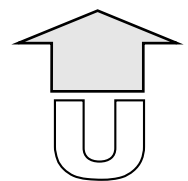
Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)
Lokasi : Jl. Raya Pemogan No. 136, Perumahan Perikanan, Desa Pemogan
Kec. Denpasar Selatan, Bali





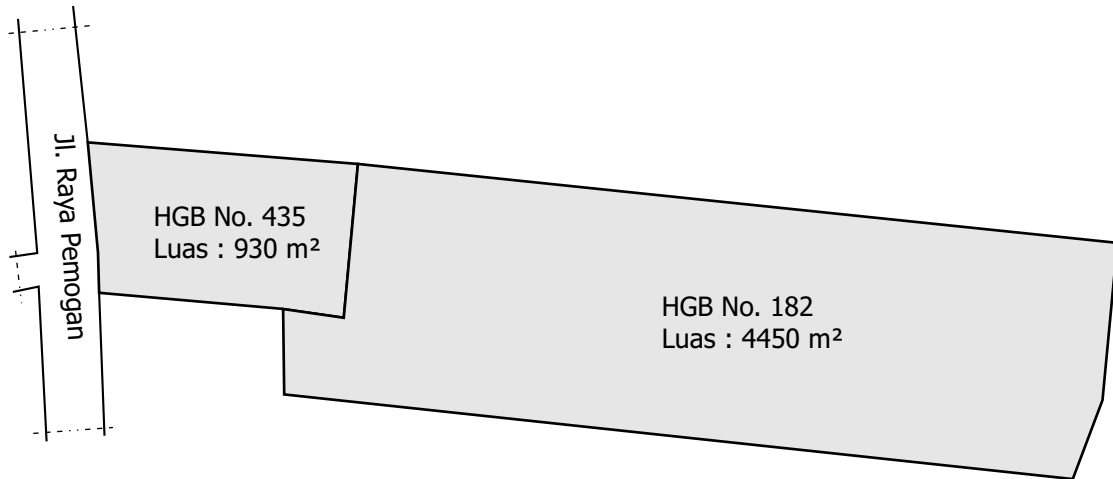
GAMBAR BIDANG TANAH

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)
Lokasi : Jl. Raya Pemogan No. 136, Perumahan Perikanan, Desa Pemogan
Kec. Denpasar Selatan, Bali

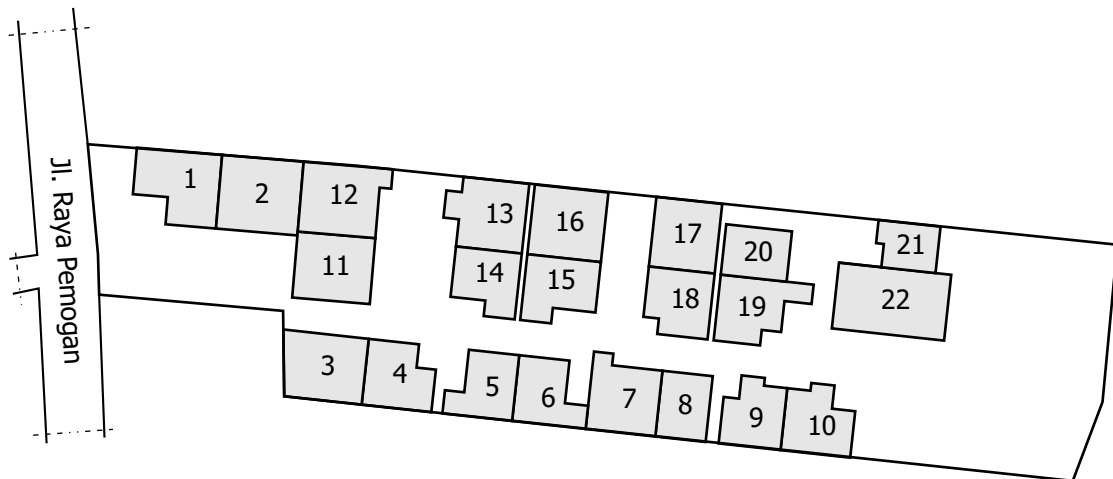




GAMBAR BIDANG TANAH

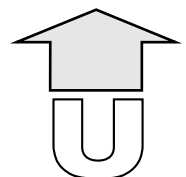


GAMBAR BIDANG BANGUNAN



Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Raya Pemogan No. 136, Perumahan Perikanan, Desa Pemogan
Kec. Denpasar Selatan, Bali





**V. PENILAIAN TANAH TAMBAK SELUAS 40.800 M² (AJB NO. 594.4/08/PPATS/SA/VII/2007)
JI. PELABUHAN (BLOK A), DESA AKKAJENG, KEC. SAJOANGING
KAB. WAJO, SULAWESI SELATAN**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa Tanah Tambak seluas 40.800 m² (AJB No. 594.4/08/PPATS/SA/VII/2007) yang terletak di **Jl. Pelabuhan (Blok A), Desa Akkajeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Kawasan Perikanan Budi Daya, dimana lingkungan sekitarnya adalah kawasan perikanan (tambak).

Jalan Lingkungan yang berada di depan lokasi objek penilaian merupakan tanggul (pembatas antar bidang tambak) dengan lebar ± 1 m.

Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. Pelabuhan, yang berjarak ± 650 m dari lokasi objek penilaian, merupakan jalan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaian rendah. Jalan tersebut mempunyai lapisan perkerasan aspal dengan lebar badan jalan ± 6 m.

Beberapa objek penting yang berada di sekitar objek penilaian antara lain :

- **LAPANGAN SEPAK BOLA RATTIGA JALANG**, berada di sebelah selatan, berjarak ± 750 m dari lokasi objek penilaian.
- **MASJID NURUL IMAN**, berada di sebelah selatan, berjarak ± 850 m dari lokasi objek penilaian.
- **PUSKESMAS SAJOANGING**, berada di sebelah barat daya, berjarak ± 1 km dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah selatan melalui Jl. Pelabuhan. Kemudian belok kiri setelah Lapangan Sepak Bola Rattiga Jalang memasuki jalan lingkungan untuk menuju daerah pertambakan tempat objek penilaian berada.

C. DATA KEPEMILIKAN

Objek penilaian dilengkapi dengan bukti kepemilikan tunggal dengan rincian sebagai berikut:

- **Akta Jual Beli No. No. 594.4/08/PPATS/SA/VII/2007**, dikeluarkan oleh **Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. ANDI WALINONO, MH.**, pada tanggal **03 Juli 2007**, antara **HAJI DG. SIKKI** sebagai Pihak Pertama, dengan **Doktorandus SYAFRULLAH NAFIS, berlaku an. Direksi PT. Perikanan Nusantara (Persero)** sebagai Pihak Kedua, dengan luas **40.800 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dengan luas keseluruhan 40.800 m², posisi objek penilaian berada di daerah pertambakan. Permukaan tanah lebih rendah ± 1 m dari permukaan jalan lingkungan (tanggul) yang berada di sekeliling objek penilaian. Saat ini kondisi tapak objek penilaian adalah tambak.

Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Sungai
Sebelah Timur	:	Sungai
Sebelah Selatan	:	Saluran Air dan Tambak
Sebelah Barat	:	Tambak

Titik Koordinat Agunan :

Latitude : 4°02'08.3"S
Longitude : 120°19'59.0"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

- -

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Perda Kabupaten Wajo Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wajo Tahun 2023-2042, objek penilaian berada di Kawasan Perikanan Budi Daya, dengan parameter pengembangan sebagai berikut :

- Peruntukan : Kawasan Perikanan Budi Daya

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Tambak.

F. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa agen properti dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga tanah ditawarkan berkisar **Rp. 120.000.000,- sampai dengan Rp. 175.000.000,-** dengan luas tanah 15.000 m² sampai dengan 25.000 m².

G. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

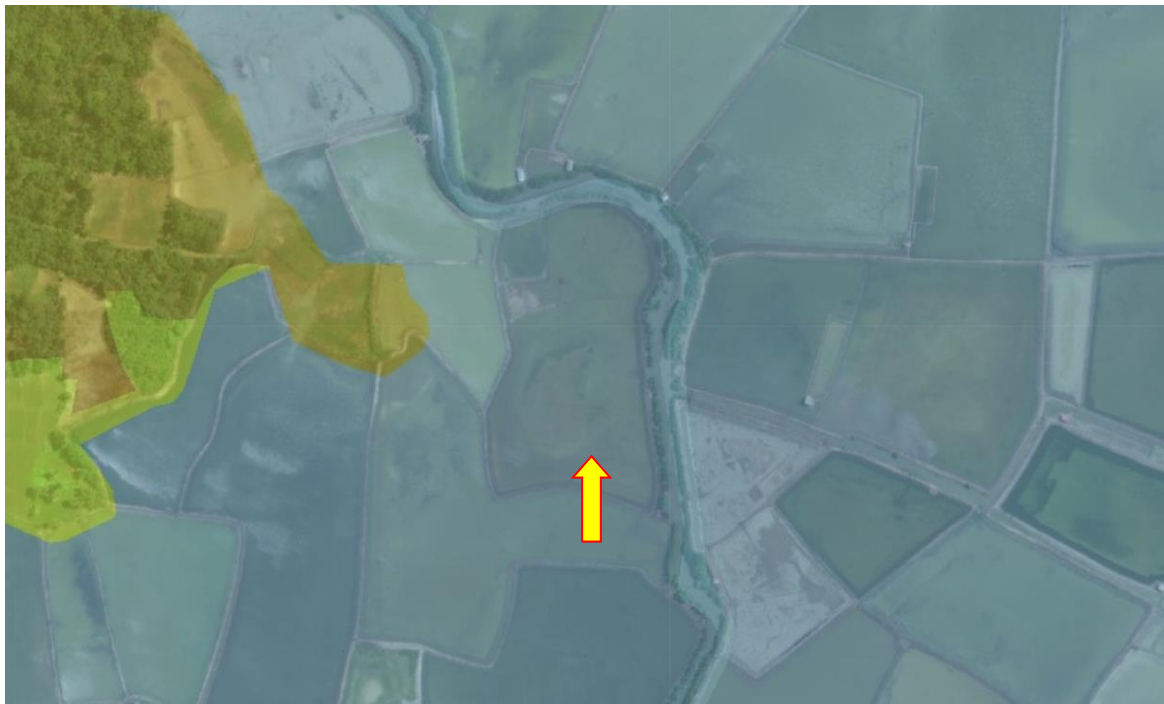
Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Dalam Keadaan Kosong (*as vacant*) :

- Analisa Penggunaan secara Hukum

Berdasarkan Perda Kabupaten Wajo Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wajo Tahun 2023-2042, objek penilaian berada di Kawasan Perikanan Budi Daya. Kami berasumsi bahwa objek penilaian memiliki izin penggunaan yang sesuai dengan penggunaan saat ini sehingga pengembangan saat ini yang diperbolehkan secara hukum.



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

– **Analisa Kelayakan secara Fisik**

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 40.800 m², dengan jenis tanah rawa dengan kondisi datar sehingga sangat memungkinkan untuk Kawasan Pertambakan.

– **Analisa Kelayakan Finansial**

Dengan memperhatikan kondisi pasar di sekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai Kawasan Pertambakan merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, kondisi properti terbangun saat ini sudah memenuhi kelayakan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah saat ini adalah sebagai Kawasan Pertambakan. Pembeli potensial atas objek penilaian adalah perusahaan atau individu yang membutuhkan tambak untuk menjalankan usaha.

H. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian Nilai Pasar kami menggunakan Pendekatan Pasar dengan pertimbangan objek penilaian merupakan tanah kosong, terdapat informasi transaksi atau pun penawaran data-data tanah kosong yang sejenis dan sebanding, sehingga memungkinkan digunakan teknik teknik perbandingan data pasar untuk memperoleh estimasi Nilai Pasar.



Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (KPUP 15.1).

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit atau tidak ada, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (listed) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (aset perbandingan) dan yang dinilai (KPUP 15.2).

Metode Penilaian yang digunakan

Objek penilaian berupa tanah kosong, metode penilaian yang diterapkan dalam penilaian ini adalah Metode Perbandingan Data Langsung.

Metode Perbandingan Data Langsung atau dikenal sebagai *Direct Comparison Method*, yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai. (SPI 106.6.2.a).

Penilaian Tanah

Nilai tanah didapatkan melalui analisa transaksi, penawaran dan permintaan properti sejenis yang berada di sekitar lokasi objek penilaian dengan memperhatikan faktor perbandingan, antara lain lokasi, jenis surat tanah, kondisi pembiayaan, kondisi transaksi, kondisi pasar, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi penilaian.

Data 1:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 20.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 150.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 112.500.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Data 2:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 15.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 120.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 84.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Data 3:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 25.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 175.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 140.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024



Setelah mendapatkan data perbandingan, selanjutnya masing-masing perbandingan tersebut dilakukan penyesuaian dengan mempertimbangkan faktor-faktor tertentu, agar harga jual (penawaran) dari properti perbandingan mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Properti perbandingan yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapatkan penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian perbandingan adalah :

- Faktor luas sehubungan dengan likuiditas (tingkat kemudahan) penjualan.

I. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatas, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian berupa tanah tambak yang terletak di Jl. Pelabuhan (Blok A), Desa Akkajeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan, pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 204.000.000,-

(Dua Ratus Empat Juta Rupiah)



Tampak Kondisi Jalan Lingkungan
yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



Tampak Dalam Properti



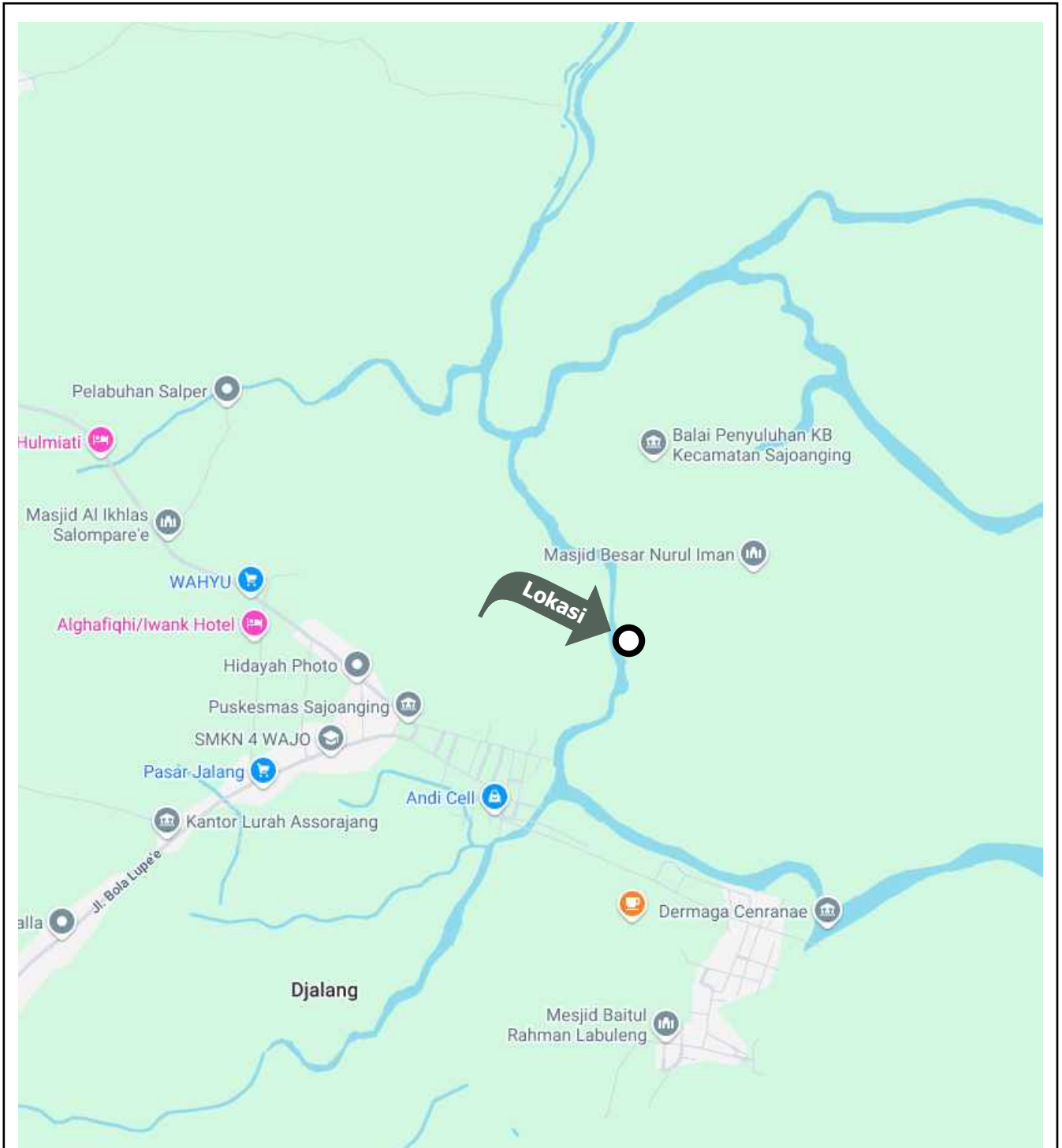
Tampak Dalam Properti



Tampak Dalam Properti

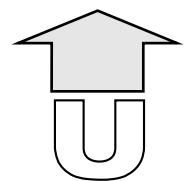


Tampak Dalam Properti



PETA LOKASI

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)
Lokasi : Jl. Pelabuhan (Blok A), Desa Akkajeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo Sulawesi Selatan

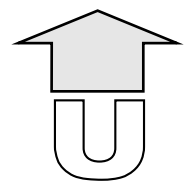




SITUASI PERLETAKAN TANAH

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Pelabuhan (Blok A), Desa Akkajeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo Sulawesi Selatan





**VI. PENILAIAN TANAH TAMBAK SELUAS 36.355 M² (AJB NO. 594.4/09/PPATS/SA/VII/2007)
JI. DESA AKKOTENGENG (BLOK B), DESA AKKOTENGENG, KEC. SAJOANGING
KAB. WAJO, SULAWESI SELATAN**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa Tanah Kosong seluas 36.355 m² (AJB No. 594.4/09/PPATS/SA/VII/2007) yang terletak di **Jl. Desa Akkotengeng (Blok B), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Kawasan Perikanan Budi Daya, dimana lingkungan sekitarnya adalah kawasan perikanan (tambak).

Jalan Lingkungan yang berada di depan lokasi objek penilaian merupakan tanggul (pembatas antar bidang tambak) dengan lebar ± 1 m.

Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. Desa Akkotengeng, yang berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian, merupakan jalan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaian rendah. Jalan tersebut mempunyai lapisan perkerasan aspal dengan lebar badan jalan ± 6 m.

Beberapa objek penting yang berada di sekitar objek penilaian antara lain :

- **KANTOR DESA AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.
- **SD NEGERI 308 AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.
- **PUSKESMAS PEMBANTU DESA AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah barat melalui Jl. Poros Kulampu. Kemudian belok ke arah timur di pertigaan dekat Puskesmas Pembantu Desa Akkotengeng memasuki Jl. Desa Akkotengeng untuk menuju daerah pertambakan tempat objek penilaian berada.

C. DATA KEPEMILIKAN

Objek penilaian dilengkapi dengan bukti kepemilikan tunggal dengan rincian sebagai berikut:

- **Akta Jual Beli No. No. 594.4/09/PPATS/SA/VII/2007**, dikeluarkan oleh **Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. ANDI WALINONO, MH.**, pada tanggal **03 Juli 2007**, antara **HAJI SAIDE** sebagai Pihak Pertama, dengan **Doktorandus SYAFRULLAH NAFIS, berlaku an. Direksi PT. Perikanan Nusantara (Persero)** sebagai Pihak Kedua, dengan luas **36.355 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dengan luas keseluruhan 36.355 m², posisi objek penilaian berada di daerah pertambakan. Permukaan tanah lebih rendah ± 1 m dari permukaan jalan lingkungan (tanggul) yang berada di sekeliling objek penilaian. Saat ini kondisi tapak objek penilaian adalah tambak.

Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Tambak
Sebelah Timur	:	Saluran Air
Sebelah Selatan	:	Sungai
Sebelah Barat	:	Tambak

Titik Koordinat Agunan :

Latitude : 3°58'41.2"S
Longitude : 120°19'58.1"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

- -

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Perda Kabupaten Wajo Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wajo Tahun 2023-2042, objek penilaian berada di Kawasan Perikanan Budi Daya, dengan parameter pengembangan sebagai berikut :

- Peruntukan : Kawasan Perikanan Budi Daya

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Tambak.

F. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa agen properti dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga tanah ditawarkan berkisar **Rp. 120.000.000,- sampai dengan Rp. 175.000.000,-** dengan luas tanah 15.000 m² sampai dengan 25.000 m².

G. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Dalam Keadaan Kosong (*as vacant*) :

- Analisa Penggunaan secara Hukum

Berdasarkan Perda Kabupaten Wajo Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wajo Tahun 2023-2042, objek penilaian berada di Kawasan Perikanan Budi Daya. Kami berasumsi bahwa objek penilaian memiliki izin penggunaan yang sesuai dengan penggunaan saat ini sehingga pengembangan saat ini yang diperbolehkan secara hukum.



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

– **Analisa Kelayakan secara Fisik**

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 36.355 m², dengan jenis tanah rawa dengan kondisi datar sehingga sangat memungkinkan untuk Kawasan Pertambakan.

– **Analisa Kelayakan Finansial**

Dengan memperhatikan kondisi pasar di sekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai Kawasan Pertambakan merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, kondisi properti terbangun saat ini sudah memenuhi kelayakan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah saat ini adalah sebagai Kawasan Pertambakan. Pembeli potensial atas objek penilaian adalah perusahaan atau individu yang membutuhkan tambak untuk menjalankan usaha.

H. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian Nilai Pasar kami menggunakan Pendekatan Pasar dengan pertimbangan objek penilaian merupakan tanah kosong, terdapat informasi transaksi atau pun penawaran data-data tanah kosong yang sejenis dan sebanding, sehingga memungkinkan digunakan teknik teknik perbandingan data pasar untuk memperoleh estimasi Nilai Pasar.



Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (KPUP 15.1).

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit atau tidak ada, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (listed) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (aset perbandingan) dan yang dinilai (KPUP 15.2).

Metode Penilaian yang digunakan

Objek penilaian berupa tanah kosong, metode penilaian yang diterapkan dalam penilaian ini adalah Metode Perbandingan Data Langsung.

Metode Perbandingan Data Langsung atau dikenal sebagai *Direct Comparison Method*, yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai. (SPI 106.6.2.a).

Penilaian Tanah

Nilai tanah didapatkan melalui analisa transaksi, penawaran dan permintaan properti sejenis yang berada di sekitar lokasi objek penilaian dengan memperhatikan faktor perbandingan, antara lain lokasi, jenis surat tanah, kondisi pembiayaan, kondisi transaksi, kondisi pasar, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi penilaian.

Data 1:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 20.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 150.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 112.500.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Data 2:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 15.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 120.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 84.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Data 3:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 25.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 175.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 140.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024



Setelah mendapatkan data pembandingan, selanjutnya masing-masing pembandingan tersebut dilakukan penyesuaian dengan mempertimbangkan faktor-faktor tertentu, agar harga jual (penawaran) dari properti pembandingan mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Properti pembandingan yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapatkan penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian perbandingan adalah :

- Faktor luas sehubungan dengan likuiditas (tingkat kemudahan) penjualan.

I. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatas, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian berupa tanah tambak yang terletak di Jl. Desa Akkotengeng (Blok B), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan, pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 189.000.000,-

(Seratus Delapan Puluh Sembilan Juta Rupiah)



Tampak Kondisi Jalan Lingkungan
yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



Tampak Dalam Properti



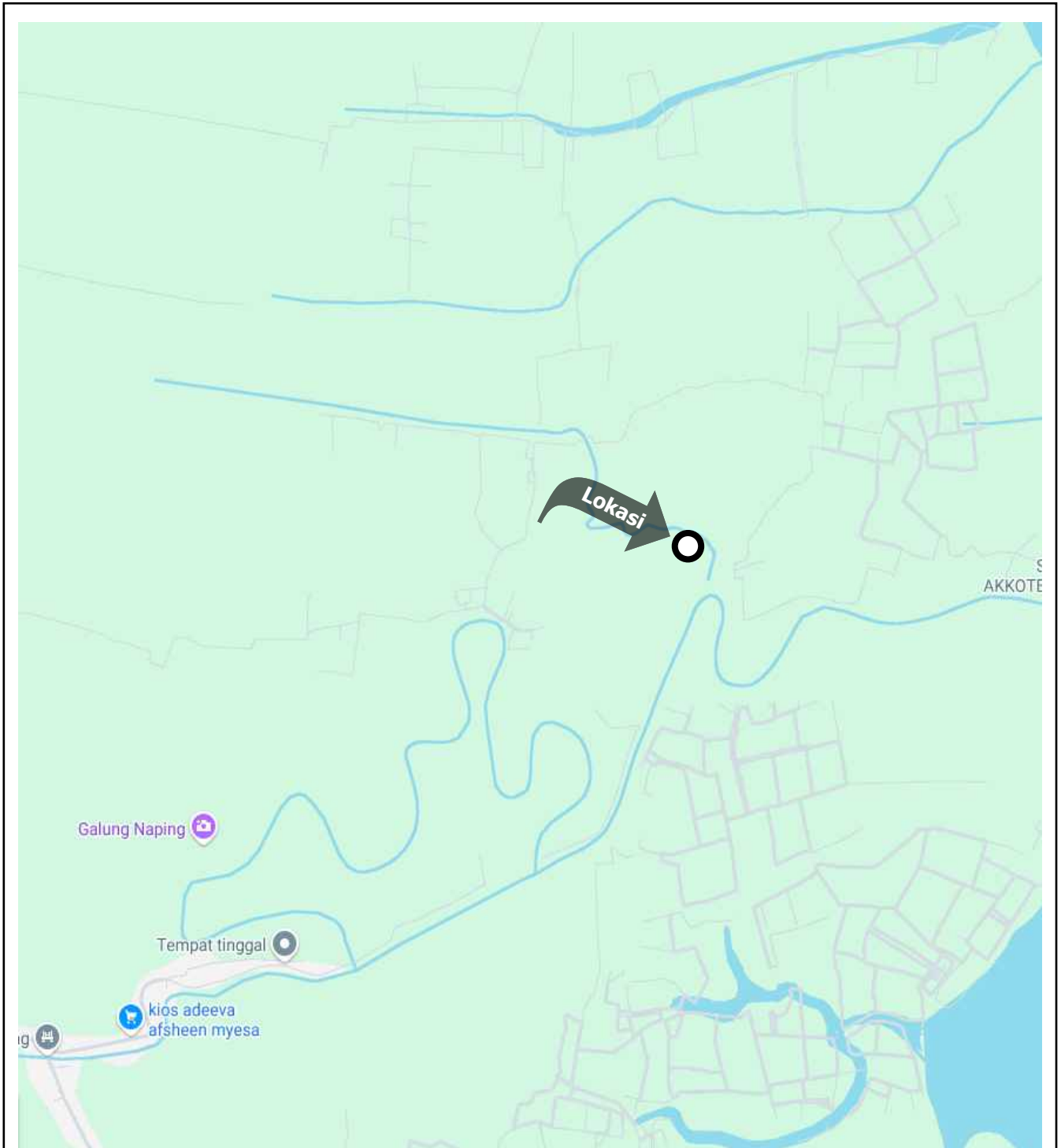
Tampak Dalam Properti



Tampak Dalam Properti

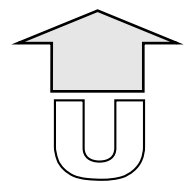


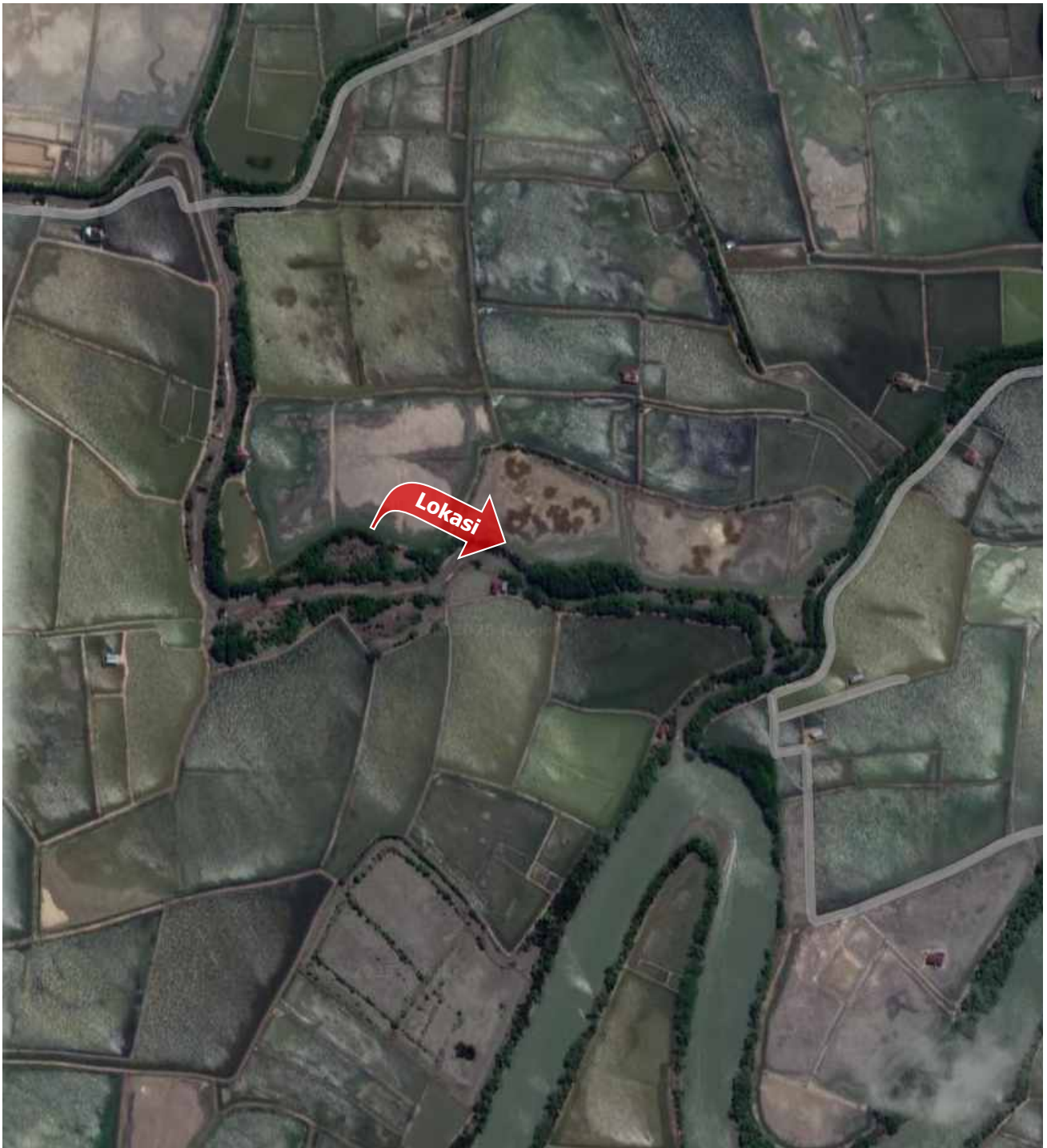
Tampak Dalam Properti



PETA LOKASI

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)
Lokasi : Jl. Desa Akkoteng (Blok B), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan

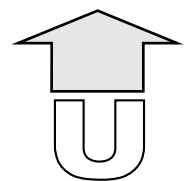




SITUASI PERLETAKAN TANAH

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Desa Akkoteng (Blok B), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan





**VII. PENILAIAN TANAH TAMBAK SELUAS 17.756 M² (AJB NO. 594.4/10/PPATS/SA/VII/2007)
JI. DESA KALUKU (BLOK D), DESA AKKOTENGENG, KEC. SAJOANGING
KAB. WAJO, SULAWESI SELATAN**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa Tanah Tambak seluas 17.756 m² (AJB No. 594.4/10/PPATS/SA/VII/2007) yang terletak di **Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Kawasan Perikanan Budi Daya, dimana lingkungan sekitarnya adalah kawasan perikanan (tambak).

Jalan Lingkungan yang berada di depan lokasi objek penilaian merupakan tanggul (pembatas antar bidang tambak) dengan lebar ± 1 m.

Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. Desa Akkotengeng, yang berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian, merupakan jalan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaian rendah. Jalan tersebut mempunyai lapisan perkerasan aspal dengan lebar badan jalan ± 6 m.

Beberapa objek penting yang berada di sekitar objek penilaian antara lain :

- **KANTOR DESA AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.
- **SD NEGERI 308 AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.
- **PUSKESMAS PEMBANTU DESA AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah barat melalui Jl. Poros Kulampu. Kemudian belok ke arah timur di pertigaan dekat Puskesmas Pembantu Desa Akkotengeng memasuki Jl. Desa Akkotengeng untuk menuju daerah pertambakan tempat objek penilaian berada.

C. DATA KEPEMILIKAN

Objek penilaian dilengkapi dengan bukti kepemilikan tunggal dengan rincian sebagai berikut:

- **Akta Jual Beli No. No. 594.4/10/PPATS/SA/VII/2007**, dikeluarkan oleh **Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. ANDI WALINONO, MH.**, pada tanggal **03 Juli 2007**, antara **HAJI SAIDE** sebagai Pihak Pertama, dengan **Doktorandus SYAFRULLAH NAFIS, berlaku an. Direksi PT. Perikanan Nusantara (Persero)** sebagai Pihak Kedua, dengan luas **17.756 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dengan luas keseluruhan 17.756 m², posisi objek penilaian berada di daerah pertambakan. Permukaan tanah lebih rendah ± 1 m dari permukaan jalan lingkungan (tanggul) yang berada di sekeliling objek penilaian. Saat ini kondisi tapak objek penilaian adalah tambak.

Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Saluran Air
Sebelah Timur	:	Tambak
Sebelah Selatan	:	Tambak
Sebelah Barat	:	Tambak

Titik Koordinat Agunan :

Latitude : 3°57'51.4"S
Longitude : 120°19'34.0"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

- -

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Perda Kabupaten Wajo Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wajo Tahun 2023-2042, objek penilaian berada di Kawasan Perikanan Budi Daya, dengan parameter pengembangan sebagai berikut :

- Peruntukan : Kawasan Perikanan Budi Daya

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Tambak.

F. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa agen properti dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga tanah ditawarkan berkisar **Rp. 120.000.000,- sampai dengan Rp. 175.000.000,-** dengan luas tanah 15.000 m² sampai dengan 25.000 m².

G. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Dalam Keadaan Kosong (*as vacant*) :

– Analisa Penggunaan secara Hukum

Berdasarkan Perda Kabupaten Wajo Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wajo Tahun 2023-2042, objek penilaian berada di Kawasan Perikanan Budi Daya. Kami berasumsi bahwa objek penilaian memiliki izin penggunaan yang sesuai dengan penggunaan saat ini sehingga pengembangan saat ini yang diperbolehkan secara hukum.



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

– **Analisa Kelayakan secara Fisik**

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 17.756 m², dengan jenis tanah rawa dengan kondisi datar sehingga sangat memungkinkan untuk Kawasan Pertambakan.

– **Analisa Kelayakan Finansial**

Dengan memperhatikan kondisi pasar di sekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai Kawasan Pertambakan merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, kondisi properti terbangun saat ini sudah memenuhi kelayakan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah saat ini adalah sebagai Kawasan Pertambakan. Pembeli potensial atas objek penilaian adalah perusahaan atau individu yang membutuhkan tambak untuk menjalankan usaha.

H. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian Nilai Pasar kami menggunakan Pendekatan Pasar dengan pertimbangan objek penilaian merupakan tanah kosong, terdapat informasi transaksi atau pun penawaran data-data tanah kosong yang sejenis dan sebanding, sehingga memungkinkan digunakan teknik teknik perbandingan data pasar untuk memperoleh estimasi Nilai Pasar.



Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (KPUP 15.1).

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit atau tidak ada, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (listed) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (aset pembandingan) dan yang dinilai (KPUP 15.2).

Metode Penilaian yang digunakan

Objek penilaian berupa tanah kosong, metode penilaian yang diterapkan dalam penilaian ini adalah Metode Perbandingan Data Langsung.

Metode Perbandingan Data Langsung atau dikenal sebagai *Direct Comparison Method*, yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai. (SPI 106.6.2.a).

Penilaian Tanah

Nilai tanah didapatkan melalui analisa transaksi, penawaran dan permintaan properti sejenis yang berada di sekitar lokasi objek penilaian dengan memperhatikan faktor perbandingan, antara lain lokasi, jenis surat tanah, kondisi pembiayaan, kondisi transaksi, kondisi pasar, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi penilaian.

Data 1:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 20.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 150.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 112.500.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Data 2:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 15.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 120.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 84.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Data 3:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 25.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 175.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 140.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024



Setelah mendapatkan data perbandingan, selanjutnya masing-masing perbandingan tersebut dilakukan penyesuaian dengan mempertimbangkan faktor-faktor tertentu, agar harga jual (penawaran) dari properti perbandingan mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Properti perbandingan yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapatkan penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian perbandingan adalah :

- Faktor luas sehubungan dengan likuiditas (tingkat kemudahan) penjualan.

I. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatas, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian berupa tanah tambak yang terletak di Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan, pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 99.400.000,-

(Sembilan Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Ribu Rupiah)



Tampak Kondisi Jalan Lingkungan
yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



Tampak Dalam Properti



Tampak Dalam Properti



Tampak Dalam Properti



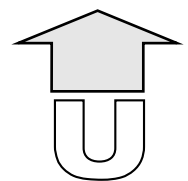
Tampak Dalam Properti

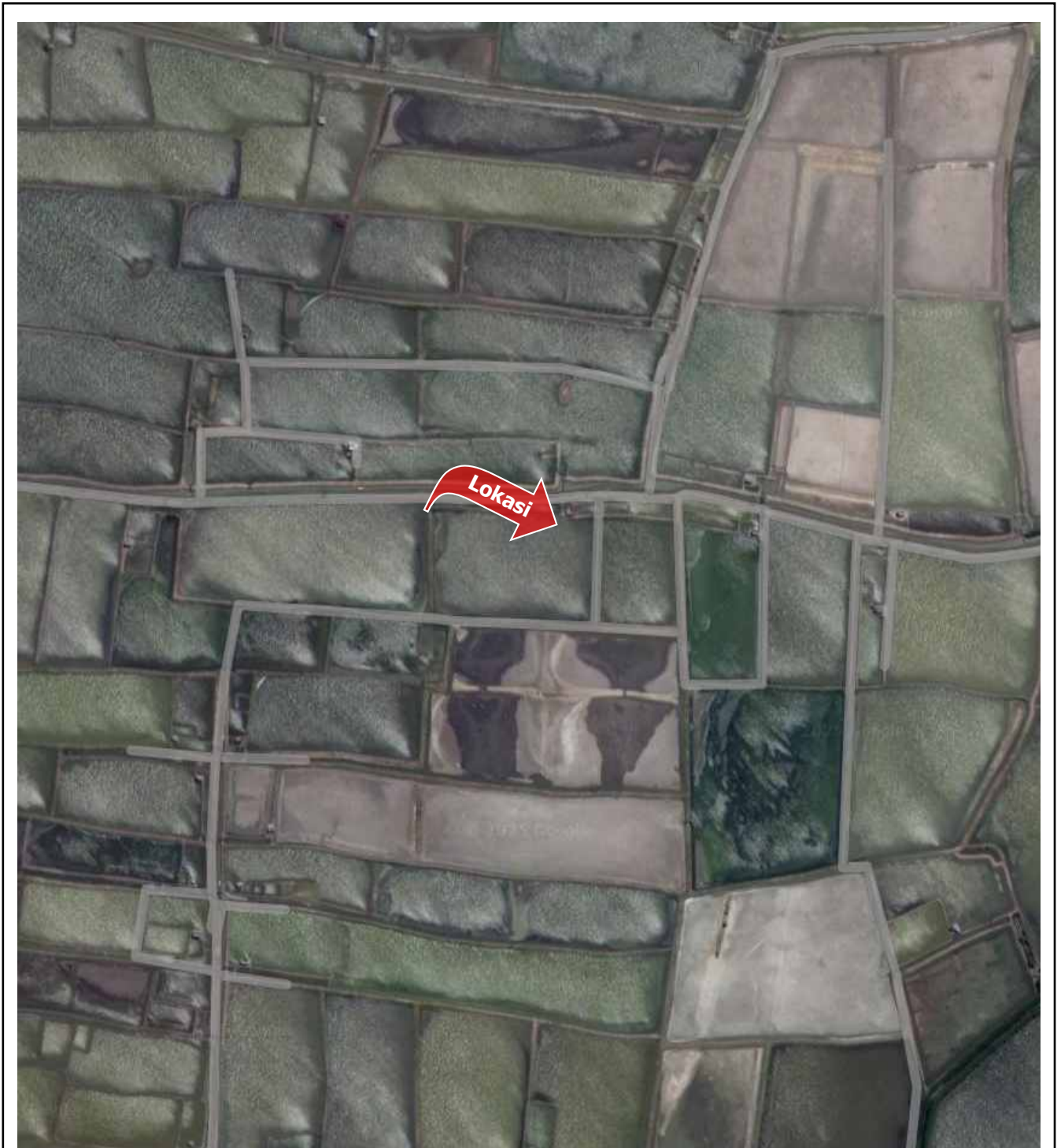


PETA LOKASI

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan

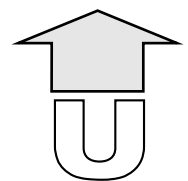




SITUASI PERLETAKAN TANAH

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan





**VIII. PENILAIAN TANAH TAMBAK SELUAS 17.202 M² (AJB NO. 594.4/13/PPATS/SA/VII/2007)
JI. DESA KALUKU (BLOK D), DESA AKKOTENGENG, KEC. SAJOANGING
KAB. WAJO, SULAWESI SELATAN**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa Tanah Kosong seluas 17.202 m² (AJB No. 594.4/13/PPATS/SA/VII/2007) yang terletak di **Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Kawasan Perikanan Budi Daya, dimana lingkungan sekitarnya adalah kawasan perikanan (tambak).

Jalan Lingkungan yang berada di depan lokasi objek penilaian merupakan tanggul (pembatas antar bidang tambak) dengan lebar ± 1 m.

Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. Desa Akkotengeng, yang berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian, merupakan jalan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaian rendah. Jalan tersebut mempunyai lapisan perkerasan aspal dengan lebar badan jalan ± 6 m.

Beberapa objek penting yang berada di sekitar objek penilaian antara lain :

- **KANTOR DESA AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.
- **SD NEGERI 308 AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.
- **PUSKESMAS PEMBANTU DESA AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah barat melalui Jl. Poros Kulampu. Kemudian belok ke arah timur di pertigaan dekat Puskemas Pembantu Desa Akkotengeng memasuki Jl. Desa Akkotengeng untuk menuju daerah pertambakan tempat objek penilaian berada.

C. DATA KEPEMILIKAN

Objek penilaian dilengkapi dengan bukti kepemilikan tunggal dengan rincian sebagai berikut:

- **Akta Jual Beli No. No. 594.4/13/PPATS/SA/VII/2007**, dikeluarkan oleh **Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. ANDI WALINONO, MH.**, pada tanggal **03 Juli 2007**, antara **HAJI SAIDE** sebagai Pihak Pertama, dengan **Doktorandus SYAFRULLAH NAFIS, berlaku an. Direksi PT. Perikanan Nusantara (Persero)** sebagai Pihak Kedua, dengan luas **17.202 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dengan luas keseluruhan 17.202 m², posisi objek penilaian berada di daerah pertambakan. Permukaan tanah lebih rendah ± 1 m dari permukaan jalan lingkungan (tanggul) yang berada di sekeliling objek penilaian. Saat ini kondisi tapak objek penilaian adalah tambak.

Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Saluran Air
Sebelah Timur	:	Tambak
Sebelah Selatan	:	Tambak
Sebelah Barat	:	Tambak

Titik Koordinat Agunan :

Latitude : 3°57'51.4"S
Longitude : 120°19'34.0"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

- -

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Perda Kabupaten Wajo Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wajo Tahun 2023-2042, objek penilaian berada di Kawasan Perikanan Budi Daya, dengan parameter pengembangan sebagai berikut :

- Peruntukan : Kawasan Perikanan Budi Daya

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Tambak.

F. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa agen properti dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga tanah ditawarkan berkisar **Rp. 120.000.000,- sampai dengan Rp. 175.000.000,-** dengan luas tanah 15.000 m² sampai dengan 25.000 m².

G. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Dalam Keadaan Kosong (*as vacant*) :

– Analisa Penggunaan secara Hukum

Berdasarkan Perda Kabupaten Wajo Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wajo Tahun 2023-2042, objek penilaian berada di Kawasan Perikanan Budi Daya. Kami berasumsi bahwa objek penilaian memiliki izin penggunaan yang sesuai dengan penggunaan saat ini sehingga pengembangan saat ini yang diperbolehkan secara hukum.



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

– **Analisa Kelayakan secara Fisik**

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 17.202 m², dengan jenis tanah rawa dengan kondisi datar sehingga sangat memungkinkan untuk Kawasan Pertambakan.

– **Analisa Kelayakan Finansial**

Dengan memperhatikan kondisi pasar di sekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai Kawasan Pertambakan merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, kondisi properti terbangun saat ini sudah memenuhi kelayakan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah saat ini adalah sebagai Kawasan Pertambakan. Pembeli potensial atas objek penilaian adalah perusahaan atau individu yang membutuhkan tambak untuk menjalankan usaha.

H. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian Nilai Pasar kami menggunakan Pendekatan Pasar dengan pertimbangan objek penilaian merupakan tanah kosong, terdapat informasi transaksi atau pun penawaran data-data tanah kosong yang sejenis dan sebanding, sehingga memungkinkan digunakan teknik teknik perbandingan data pasar untuk memperoleh estimasi Nilai Pasar.



Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (KPUP 15.1).

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit atau tidak ada, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (listed) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (aset perbandingan) dan yang dinilai (KPUP 15.2).

Metode Penilaian yang digunakan

Objek penilaian berupa tanah kosong, metode penilaian yang diterapkan dalam penilaian ini adalah Metode Perbandingan Data Langsung.

Metode Perbandingan Data Langsung atau dikenal sebagai *Direct Comparison Method*, yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai. (SPI 106.6.2.a).

Penilaian Tanah

Nilai tanah didapatkan melalui analisa transaksi, penawaran dan permintaan properti sejenis yang berada di sekitar lokasi objek penilaian dengan memperhatikan faktor perbandingan, antara lain lokasi, jenis surat tanah, kondisi pembiayaan, kondisi transaksi, kondisi pasar, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi penilaian.

Data 1:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 20.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 150.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 112.500.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Data 2:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 15.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 120.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 84.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Data 3:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 25.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 175.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 140.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024



Setelah mendapatkan data pembandingan, selanjutnya masing-masing pembandingan tersebut dilakukan penyesuaian dengan mempertimbangkan faktor-faktor tertentu, agar harga jual (penawaran) dari properti pembandingan mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Properti pembandingan yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapatkan penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian perbandingan adalah :

- Faktor luas sehubungan dengan likuiditas (tingkat kemudahan) penjualan.

I. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatas, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian berupa tanah tambak yang terletak di Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan, pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 96.300.000,-

(Sembilan Puluh Enam Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah)



Tampak Kondisi Jalan Lingkungan
yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



Tampak Dalam Properti



Tampak Dalam Properti



Tampak Dalam Properti



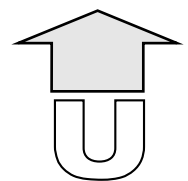
Tampak Dalam Properti

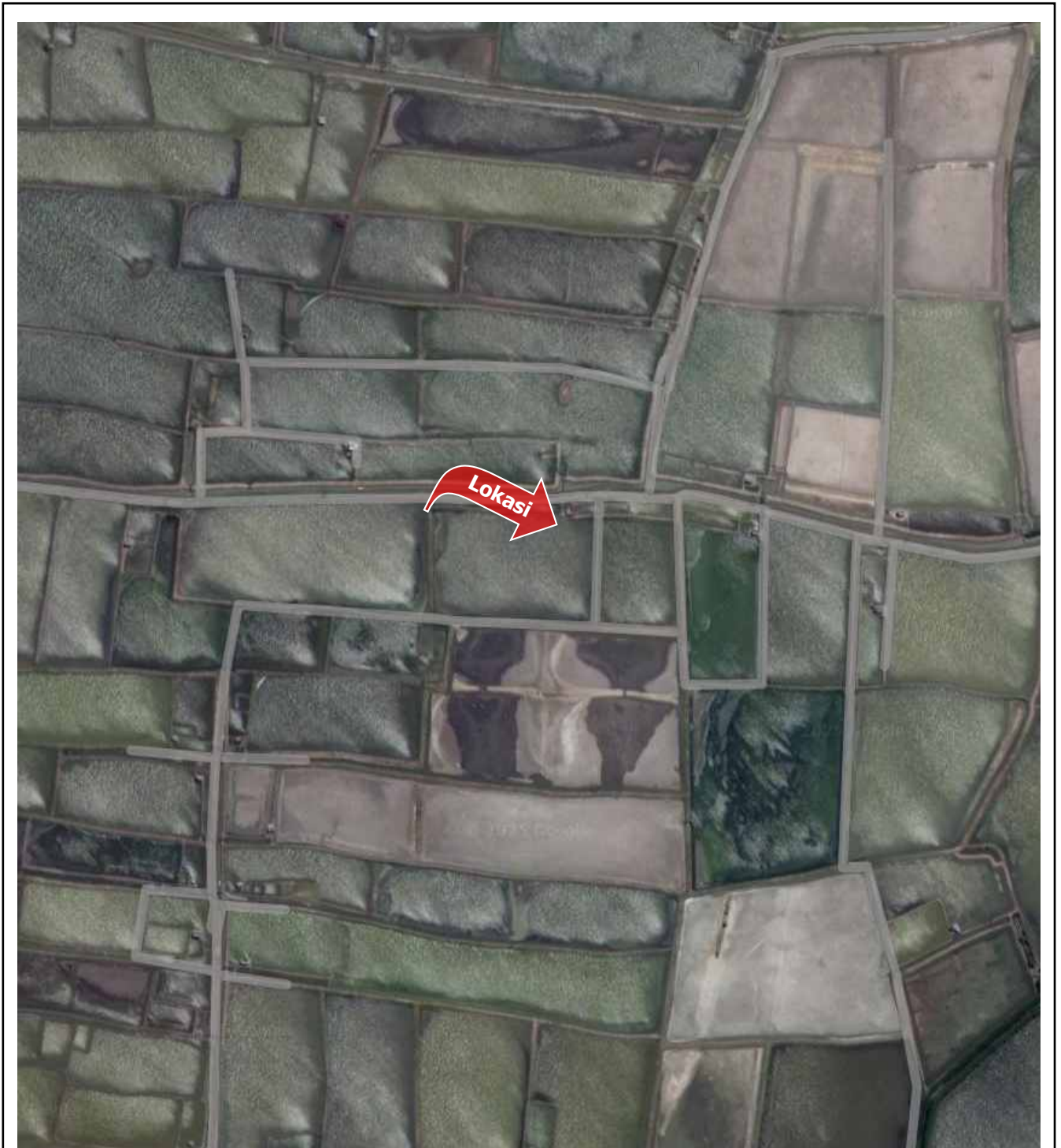


PETA LOKASI

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan

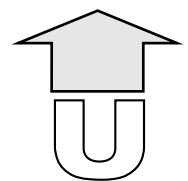




SITUASI PERLETAKAN TANAH

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan





**IX. PENILAIAN TANAH TAMBAK SELUAS 16.375 M² (AJB NO. 594.4/12/PPATS/SA/VII/2007)
JI. DESA KALUKU (BLOK D), DESA AKKOTENGENG, KEC. SAJOANGING
KAB. WAJO, SULAWESI SELATAN**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa Tanah Tambak seluas 16.375 m² (AJB No. 594.4/12/PPATS/SA/VII/2007) yang terletak di **Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Kawasan Perikanan Budi Daya, dimana lingkungan sekitarnya adalah kawasan perikanan (tambak).

Jalan Lingkungan yang berada di depan lokasi objek penilaian merupakan tanggul (pembatas antar bidang tambak) dengan lebar ± 1 m.

Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. Desa Akkotengeng, yang berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian, merupakan jalan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaian rendah. Jalan tersebut mempunyai lapisan perkerasan aspal dengan lebar badan jalan ± 6 m.

Beberapa objek penting yang berada di sekitar objek penilaian antara lain :

- **KANTOR DESA AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.
- **SD NEGERI 308 AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.
- **PUSKESMAS PEMBANTU DESA AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah barat melalui Jl. Poros Kulampu. Kemudian belok ke arah timur di pertigaan dekat Puskesmas Pembantu Desa Akkotengeng memasuki Jl. Desa Akkotengeng untuk menuju daerah pertambakan tempat objek penilaian berada.

C. DATA KEPEMILIKAN

Objek penilaian dilengkapi dengan bukti kepemilikan tunggal dengan rincian sebagai berikut:

- **Akta Jual Beli No. No. 594.4/12/PPATS/SA/VII/2007**, dikeluarkan oleh **Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. ANDI WALINONO, MH.**, pada tanggal **03 Juli 2007**, antara **HAJI SAIDE** sebagai Pihak Pertama, dengan **Doktorandus SYAFRULLAH NAFIS**, berlaku an. **Direksi PT. Perikanan Nusantara (Persero)** sebagai Pihak Kedua, dengan luas **16.375 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dengan luas keseluruhan 16.375 m², posisi objek penilaian berada di daerah pertambakan. Permukaan tanah lebih rendah ± 1 m dari permukaan jalan lingkungan (tanggul) yang berada di sekeliling objek penilaian. Saat ini kondisi tapak objek penilaian adalah tambak.

Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Saluran Air
Sebelah Timur	:	Tambak
Sebelah Selatan	:	Tambak
Sebelah Barat	:	Tambak

Titik Koordinat Agunan :

Latitude : 3°57'51.4"S
Longitude : 120°19'34.0"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

- -

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Perda Kabupaten Wajo Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wajo Tahun 2023-2042, objek penilaian berada di Kawasan Perikanan Budi Daya, dengan parameter pengembangan sebagai berikut :

- Peruntukan : Kawasan Perikanan Budi Daya

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Tambak.

F. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa agen properti dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga tanah ditawarkan berkisar **Rp. 120.000.000,- sampai dengan Rp. 175.000.000,-** dengan luas tanah 15.000 m² sampai dengan 25.000 m².

G. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Dalam Keadaan Kosong (*as vacant*) :

- Analisa Penggunaan secara Hukum

Berdasarkan Perda Kabupaten Wajo Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wajo Tahun 2023-2042, objek penilaian berada di Kawasan Perikanan Budi Daya. Kami berasumsi bahwa objek penilaian memiliki izin penggunaan yang sesuai dengan penggunaan saat ini sehingga pengembangan saat ini yang diperbolehkan secara hukum.



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

– **Analisa Kelayakan secara Fisik**

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 16.375 m², dengan jenis tanah rawa dengan kondisi datar sehingga sangat memungkinkan untuk Kawasan Pertambakan.

– **Analisa Kelayakan Finansial**

Dengan memperhatikan kondisi pasar di sekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai Kawasan Pertambakan merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, kondisi properti terbangun saat ini sudah memenuhi kelayakan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah saat ini adalah sebagai Kawasan Pertambakan. Pembeli potensial atas objek penilaian adalah perusahaan atau individu yang membutuhkan tambak untuk menjalankan usaha.

H. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian Nilai Pasar kami menggunakan Pendekatan Pasar dengan pertimbangan objek penilaian merupakan tanah kosong, terdapat informasi transaksi atau pun penawaran data-data tanah kosong yang sejenis dan sebanding, sehingga memungkinkan digunakan teknik teknik perbandingan data pasar untuk memperoleh estimasi Nilai Pasar.



Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (KPUP 15.1).

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit atau tidak ada, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (listed) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (aset perbandingan) dan yang dinilai (KPUP 15.2).

Metode Penilaian yang digunakan

Objek penilaian berupa tanah kosong, metode penilaian yang diterapkan dalam penilaian ini adalah Metode Perbandingan Data Langsung.

Metode Perbandingan Data Langsung atau dikenal sebagai *Direct Comparison Method*, yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai. (SPI 106.6.2.a).

Penilaian Tanah

Nilai tanah didapatkan melalui analisa transaksi, penawaran dan permintaan properti sejenis yang berada di sekitar lokasi objek penilaian dengan memperhatikan faktor perbandingan, antara lain lokasi, jenis surat tanah, kondisi pembiayaan, kondisi transaksi, kondisi pasar, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi penilaian.

Data 1:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 20.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 150.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 112.500.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Data 2:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 15.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 120.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 84.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Data 3:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 25.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 175.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 140.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024



Setelah mendapatkan data pembandingan, selanjutnya masing-masing pembandingan tersebut dilakukan penyesuaian dengan mempertimbangkan faktor-faktor tertentu, agar harga jual (penawaran) dari properti pembandingan mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Properti pembandingan yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapatkan penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian perbandingan adalah :

- Faktor luas sehubungan dengan likuiditas (tingkat kemudahan) penjualan.

I. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatas, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian berupa tanah tambak yang terletak di Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan, pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 91.700.000,-

(Sembilan Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah)



Tampak Kondisi Jalan Lingkungan
yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



Tampak Dalam Properti



Tampak Dalam Properti



Tampak Dalam Properti



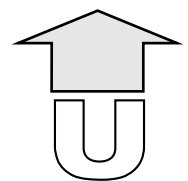
Tampak Dalam Properti

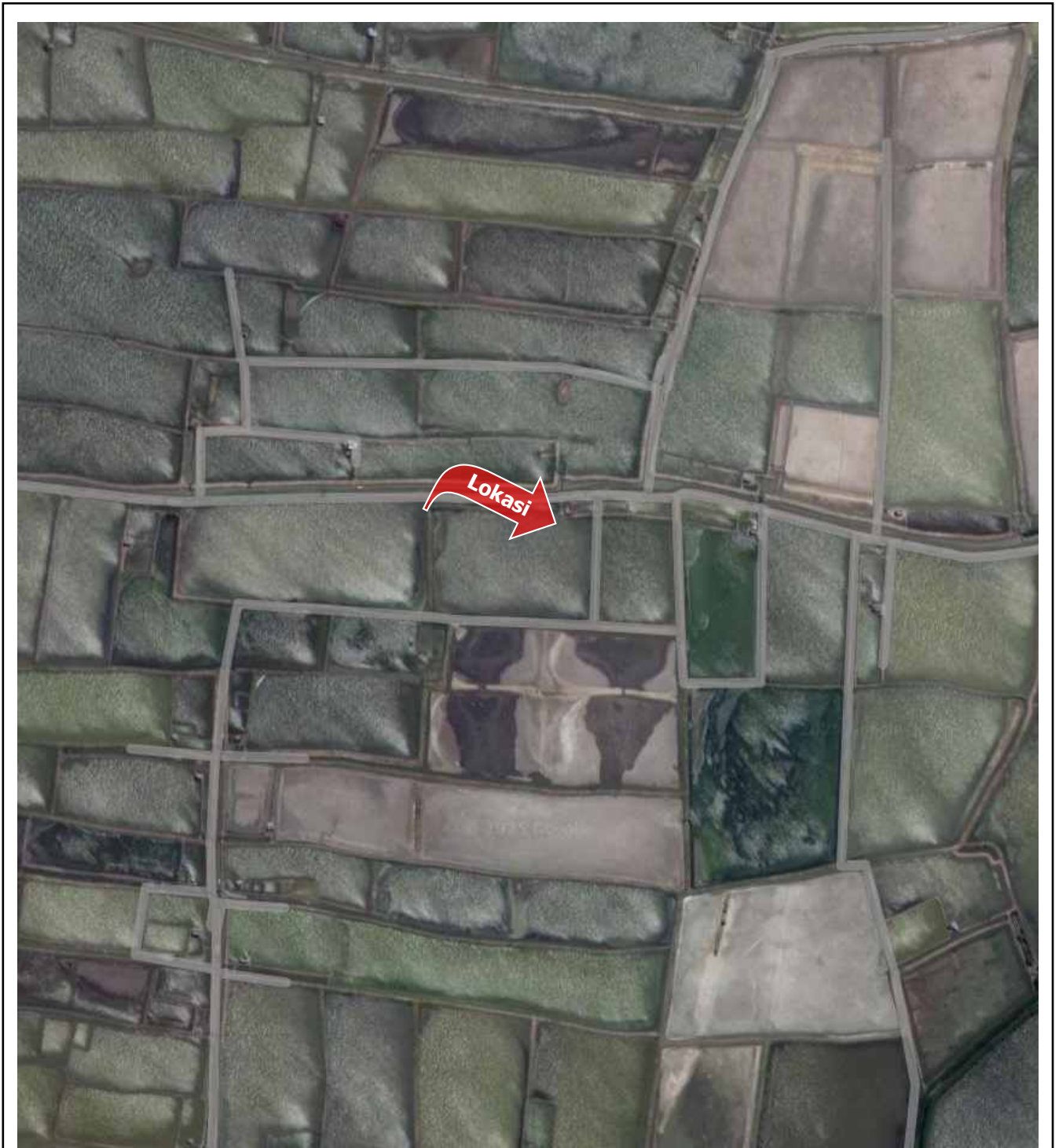


PETA LOKASI

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan

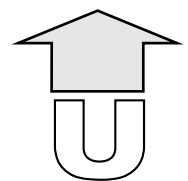




SITUASI PERLETAKAN TANAH

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Desa Kaluku (Blok D), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan





**X. PENILAIAN TANAH TAMBAK SELUAS 19.997 M² (AJB NO. 594.4/14/PPATS/SA/VII/2007)
JI. SUNGAI LACECANG (BLOK C), DESA AKKOTENGENG, KEC. SAJOANGING
KAB. WAJO, SULAWESI SELATAN**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa Tanah Tambak seluas 19.997 m² (AJB No. 594.4/14/PPATS/SA/VII/2007) yang terletak di **Jl. Sungai Lacecang (Blok C), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Kawasan Perikanan Budi Daya, dimana lingkungan sekitarnya adalah kawasan perikanan (tambak).

Jalan Lingkungan yang berada di depan lokasi objek penilaian merupakan tanggul (pembatas antar bidang tambak) dengan lebar ± 1 m.

Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. Desa Akkotengeng, yang berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian, merupakan jalan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaian rendah. Jalan tersebut mempunyai lapisan perkerasan aspal dengan lebar badan jalan ± 6 m.

Beberapa objek penting yang berada di sekitar objek penilaian antara lain :

- **KANTOR DESA AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.
- **SD NEGERI 308 AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.
- **PUSKESMAS PEMBANTU DESA AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah barat melalui Jl. Poros Kulampu. Kemudian belok ke arah timur di pertigaan dekat Puskemas Pembantu Desa Akkotengeng memasuki Jl. Desa Akkotengeng untuk menuju daerah pertambakan tempat objek penilaian berada.

C. DATA KEPEMILIKAN

Objek penilaian dilengkapi dengan bukti kepemilikan tunggal dengan rincian sebagai berikut:

- **Akta Jual Beli No. No. 594.4/14/PPATS/SA/VII/2007**, dikeluarkan oleh **Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. ANDI WALINONO, MH.**, pada tanggal **03 Juli 2007**, antara **HAJI SAIDE** sebagai Pihak Pertama, dengan **Doktorandus SYAFRULLAH NAFIS, berlaku an. Direksi PT. Perikanan Nusantara (Persero)** sebagai Pihak Kedua, dengan luas **19.997 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dengan luas keseluruhan 19.997 m², posisi objek penilaian berada di daerah pertambakan. Permukaan tanah lebih rendah ± 1 m dari permukaan jalan lingkungan (tanggul) yang berada di sekeliling objek penilaian. Saat ini kondisi tapak objek penilaian adalah tambak.

Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Tambak
Sebelah Timur	:	Tambak
Sebelah Selatan	:	Tambak
Sebelah Barat	:	Saluran Air

Titik Koordinat Agunan :

Latitude : 3°58'35.5"S
Longitude : 120°19'49.7"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

- -

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Perda Kabupaten Wajo Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wajo Tahun 2023-2042, objek penilaian berada di Kawasan Perikanan Budi Daya, dengan parameter pengembangan sebagai berikut :

- Peruntukan : Kawasan Perikanan Budi Daya

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Tambak.

F. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa agen properti dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga tanah ditawarkan berkisar **Rp. 120.000.000,- sampai dengan Rp. 175.000.000,-** dengan luas tanah 15.000 m² sampai dengan 25.000 m².

G. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Dalam Keadaan Kosong (*as vacant*) :

– Analisa Penggunaan secara Hukum

Berdasarkan Perda Kabupaten Wajo Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wajo Tahun 2023-2042, objek penilaian berada di Kawasan Perikanan Budi Daya. Kami berasumsi bahwa objek penilaian memiliki izin penggunaan yang sesuai dengan penggunaan saat ini sehingga pengembangan saat ini yang diperbolehkan secara hukum.



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

– **Analisa Kelayakan secara Fisik**

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 19.997 m², dengan jenis tanah rawa dengan kondisi datar sehingga sangat memungkinkan untuk Kawasan Pertambakan.

– **Analisa Kelayakan Finansial**

Dengan memperhatikan kondisi pasar di sekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai Kawasan Pertambakan merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, kondisi properti terbangun saat ini sudah memenuhi kelayakan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah saat ini adalah sebagai Kawasan Pertambakan. Pembeli potensial atas objek penilaian adalah perusahaan atau individu yang membutuhkan tambak untuk menjalankan usaha.

H. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian Nilai Pasar kami menggunakan Pendekatan Pasar dengan pertimbangan objek penilaian merupakan tanah kosong, terdapat informasi transaksi atau pun penawaran data-data tanah kosong yang sejenis dan sebanding, sehingga memungkinkan digunakan teknik teknik perbandingan data pasar untuk memperoleh estimasi Nilai Pasar.



Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (KPUP 15.1).

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit atau tidak ada, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (listed) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (aset perbandingan) dan yang dinilai (KPUP 15.2).

Metode Penilaian yang digunakan

Objek penilaian berupa tanah kosong, metode penilaian yang diterapkan dalam penilaian ini adalah Metode Perbandingan Data Langsung.

Metode Perbandingan Data Langsung atau dikenal sebagai *Direct Comparison Method*, yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai. (SPI 106.6.2.a).

Penilaian Tanah

Nilai tanah didapatkan melalui analisa transaksi, penawaran dan permintaan properti sejenis yang berada di sekitar lokasi objek penilaian dengan memperhatikan faktor perbandingan, antara lain lokasi, jenis surat tanah, kondisi pembiayaan, kondisi transaksi, kondisi pasar, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi penilaian.

Data 1:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 20.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 150.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 112.500.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Data 2:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 15.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 120.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 84.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Data 3:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 25.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 175.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 140.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024



Setelah mendapatkan data pembandingan, selanjutnya masing-masing pembandingan tersebut dilakukan penyesuaian dengan mempertimbangkan faktor-faktor tertentu, agar harga jual (penawaran) dari properti pembandingan mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Properti pembandingan yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapatkan penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian perbandingan adalah :

- Faktor luas sehubungan dengan likuiditas (tingkat kemudahan) penjualan.

I. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatas, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian berupa tanah tambak yang terletak di Jl. Sungai Lacecang (Blok C), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan, pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 112.000.000,-

(Seratus Dua Belas Juta Rupiah)



Tampak Kondisi Jalan Lingkungan
yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



Tampak Dalam Properti



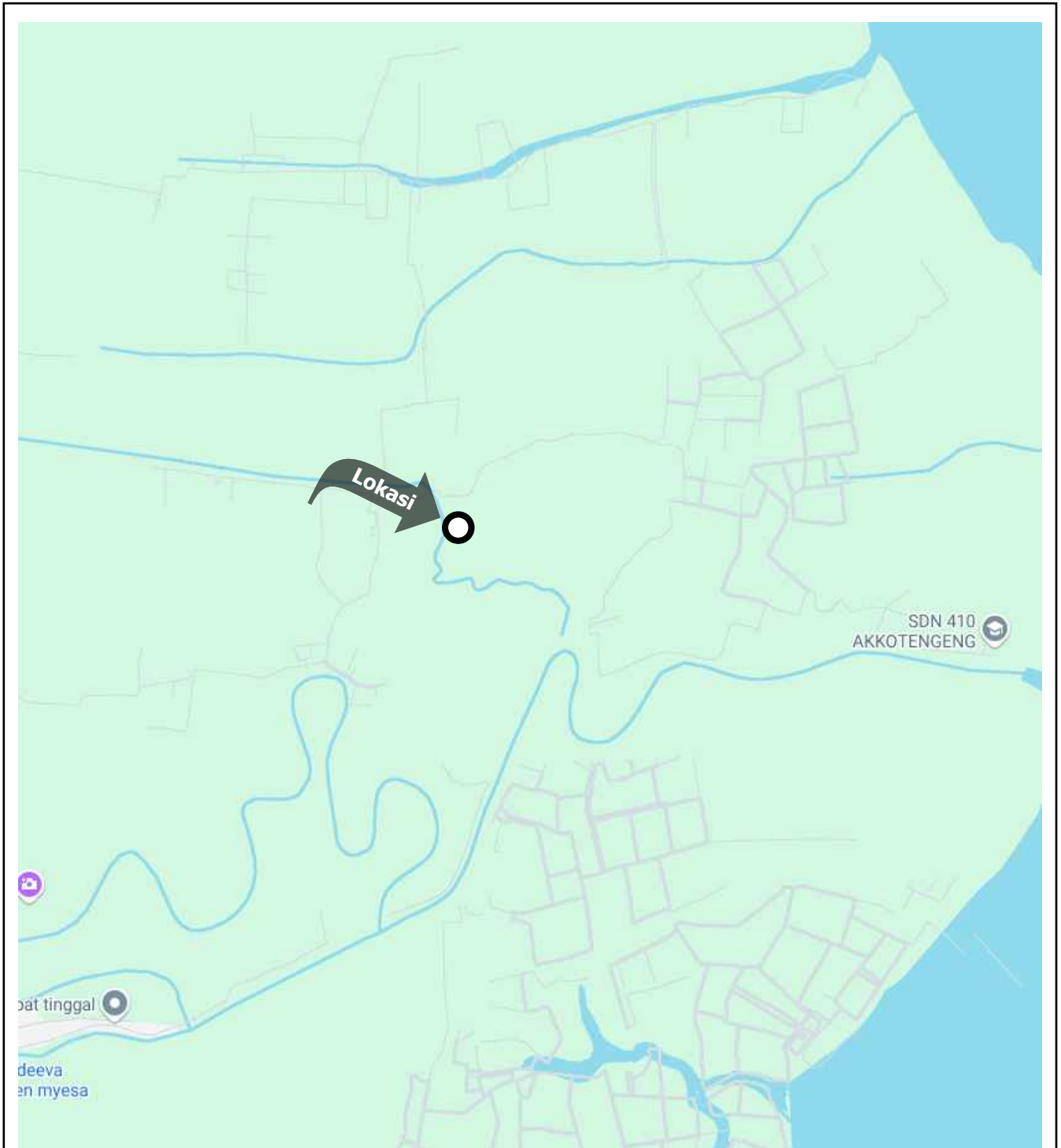
Tampak Dalam Properti



Tampak Dalam Properti

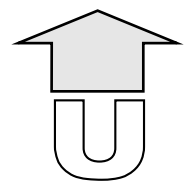


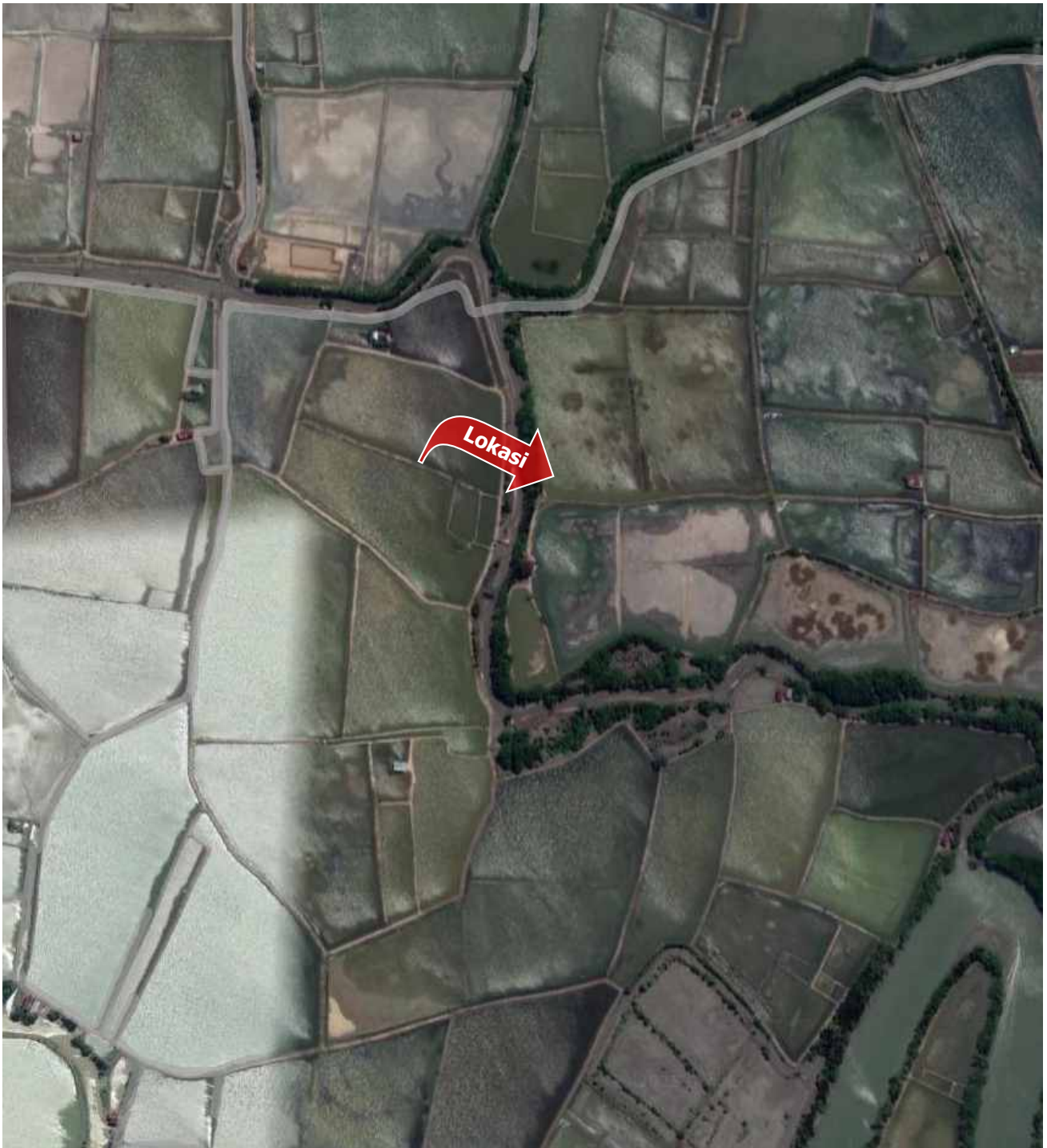
Tampak Dalam Properti



PETA LOKASI

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)
Lokasi : Jl. Sungai Lacecang (Blok C), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan

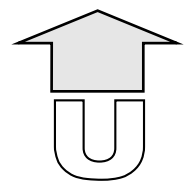




SITUASI PERLETAKAN TANAH

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Sungai Lacecang (Blok C), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan





**XI. PENILAIAN TANAH TAMBAK SELUAS 19.998 M² (AJB NO. 594.4/15/PPATS/SA/VII/2007)
JI. SUNGAI LACECANG (BLOK C), DESA AKKOTENGENG, KEC. SAJOANGING
KAB. WAJO, SULAWESI SELATAN**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa Tanah Tambak seluas 19.998 m² (AJB No. 594.4/15/PPATS/SA/VII/2007) yang terletak di **Jl. Sungai Lacecang (Blok C), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Kawasan Perikanan Budi Daya, dimana lingkungan sekitarnya adalah kawasan perikanan (tambak).

Jalan Lingkungan yang berada di depan lokasi objek penilaian merupakan tanggul (pembatas antar bidang tambak) dengan lebar ± 1 m.

Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. Desa Akkotengeng, yang berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian, merupakan jalan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaian rendah. Jalan tersebut mempunyai lapisan perkerasan aspal dengan lebar badan jalan ± 6 m.

Beberapa objek penting yang berada di sekitar objek penilaian antara lain :

- **KANTOR DESA AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.
- **SD NEGERI 308 AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.
- **PUSKESMAS PEMBANTU DESA AKKOTENGENG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 3 km dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah barat melalui Jl. Poros Kulampu. Kemudian belok ke arah timur di pertigaan dekat Puskesmas Pembantu Desa Akkotengeng memasuki Jl. Desa Akkotengeng untuk menuju daerah pertambakan tempat objek penilaian berada.

C. DATA KEPEMILIKAN

Objek penilaian dilengkapi dengan bukti kepemilikan tunggal dengan rincian sebagai berikut:

- **Akta Jual Beli No. No. 594.4/15/PPATS/SA/VII/2007**, dikeluarkan oleh **Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. ANDI WALINONO, MH.**, pada tanggal **03 Juli 2007**, antara **HAJI SAIDE** sebagai Pihak Pertama, dengan **Doktorandus SYAFRULLAH NAFIS, berlaku an. Direksi PT. Perikanan Nusantara (Persero)** sebagai Pihak Kedua, dengan luas **19.998 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dengan luas keseluruhan 19.997 m², posisi objek penilaian berada di daerah pertambakan. Permukaan tanah lebih rendah ± 1 m dari permukaan jalan lingkungan (tanggul) yang berada di sekeliling objek penilaian. Saat ini kondisi tapak objek penilaian adalah tambak.

Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Tambak
Sebelah Timur	:	Tambak
Sebelah Selatan	:	Tambak
Sebelah Barat	:	Saluran Air

Titik Koordinat Agunan :

Latitude : 3°58'35.5"S
Longitude : 120°19'49.7"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

- -

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Perda Kabupaten Wajo Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wajo Tahun 2023-2042, objek penilaian berada di Kawasan Perikanan Budi Daya, dengan parameter pengembangan sebagai berikut :

- Peruntukan : Kawasan Perikanan Budi Daya

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Tambak.

F. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa agen properti dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga tanah ditawarkan berkisar **Rp. 120.000.000,- sampai dengan Rp. 175.000.000,-** dengan luas tanah 15.000 m² sampai dengan 25.000 m².

G. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Dalam Keadaan Kosong (*as vacant*) :

– Analisa Penggunaan secara Hukum

Berdasarkan Perda Kabupaten Wajo Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wajo Tahun 2023-2042, objek penilaian berada di Kawasan Perikanan Budi Daya. Kami berasumsi bahwa objek penilaian memiliki izin penggunaan yang sesuai dengan penggunaan saat ini sehingga pengembangan saat ini yang diperbolehkan secara hukum.



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

– **Analisa Kelayakan secara Fisik**

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 19.998 m², dengan jenis tanah rawa dengan kondisi datar sehingga sangat memungkinkan untuk Kawasan Pertambakan.

– **Analisa Kelayakan Finansial**

Dengan memperhatikan kondisi pasar di sekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai Kawasan Pertambakan merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, kondisi properti terbangun saat ini sudah memenuhi kelayakan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah saat ini adalah sebagai Kawasan Pertambakan. Pembeli potensial atas objek penilaian adalah perusahaan atau individu yang membutuhkan tambak untuk menjalankan usaha.

H. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian Nilai Pasar kami menggunakan Pendekatan Pasar dengan pertimbangan objek penilaian merupakan tanah kosong, terdapat informasi transaksi atau pun penawaran data-data tanah kosong yang sejenis dan sebanding, sehingga memungkinkan digunakan teknik teknik perbandingan data pasar untuk memperoleh estimasi Nilai Pasar.



Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (KPUP 15.1).

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit atau tidak ada, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (listed) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (aset perbandingan) dan yang dinilai (KPUP 15.2).

Metode Penilaian yang digunakan

Objek penilaian berupa tanah kosong, metode penilaian yang diterapkan dalam penilaian ini adalah Metode Perbandingan Data Langsung.

Metode Perbandingan Data Langsung atau dikenal sebagai *Direct Comparison Method*, yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai. (SPI 106.6.2.a).

Penilaian Tanah

Nilai tanah didapatkan melalui analisa transaksi, penawaran dan permintaan properti sejenis yang berada di sekitar lokasi objek penilaian dengan memperhatikan faktor perbandingan, antara lain lokasi, jenis surat tanah, kondisi pembiayaan, kondisi transaksi, kondisi pasar, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi penilaian.

Data 1:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 20.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 150.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 112.500.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Data 2:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 15.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 120.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 84.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Data 3:

- Jenis : Tambak
- Status Hak Tanah : AJB
- Luas Tanah : $\pm 25.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Desa Akkotengeng
- Harga Penawaran : Rp. 175.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 140.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024



Setelah mendapatkan data pembandingan, selanjutnya masing-masing pembandingan tersebut dilakukan penyesuaian dengan mempertimbangkan faktor-faktor tertentu, agar harga jual (penawaran) dari properti pembandingan mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Properti pembandingan yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapatkan penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian perbandingan adalah :

- Faktor luas sehubungan dengan likuiditas (tingkat kemudahan) penjualan.

I. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatas, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian berupa tanah tambak yang terletak di Jl. Sungai Lacecang (Blok C), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan, pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 112.000.000,-

(Seratus Dua Belas Juta Rupiah)



Tampak Kondisi Jalan Lingkungan
yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



Tampak Dalam Properti



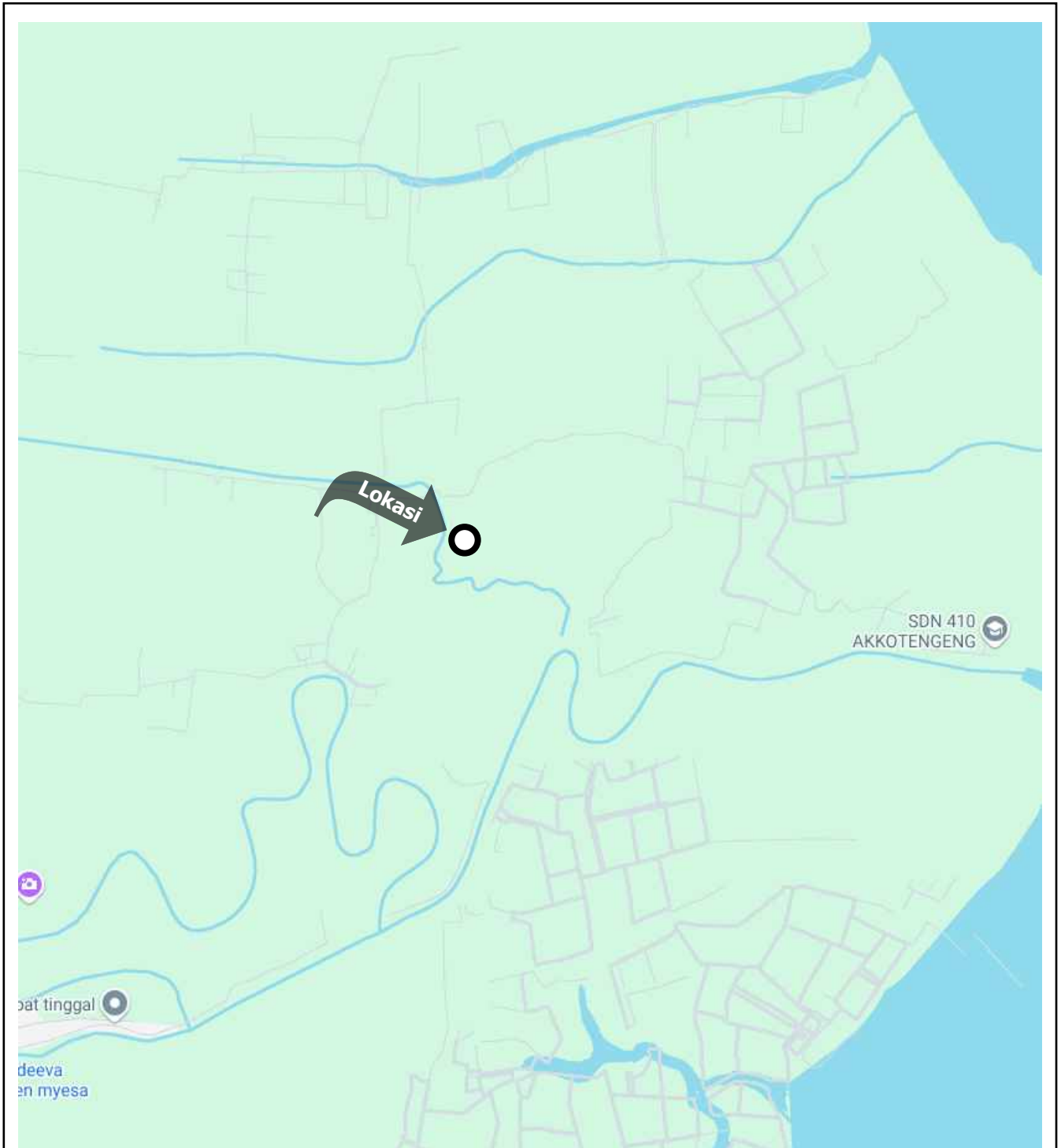
Tampak Dalam Properti



Tampak Dalam Properti

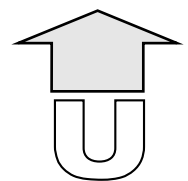


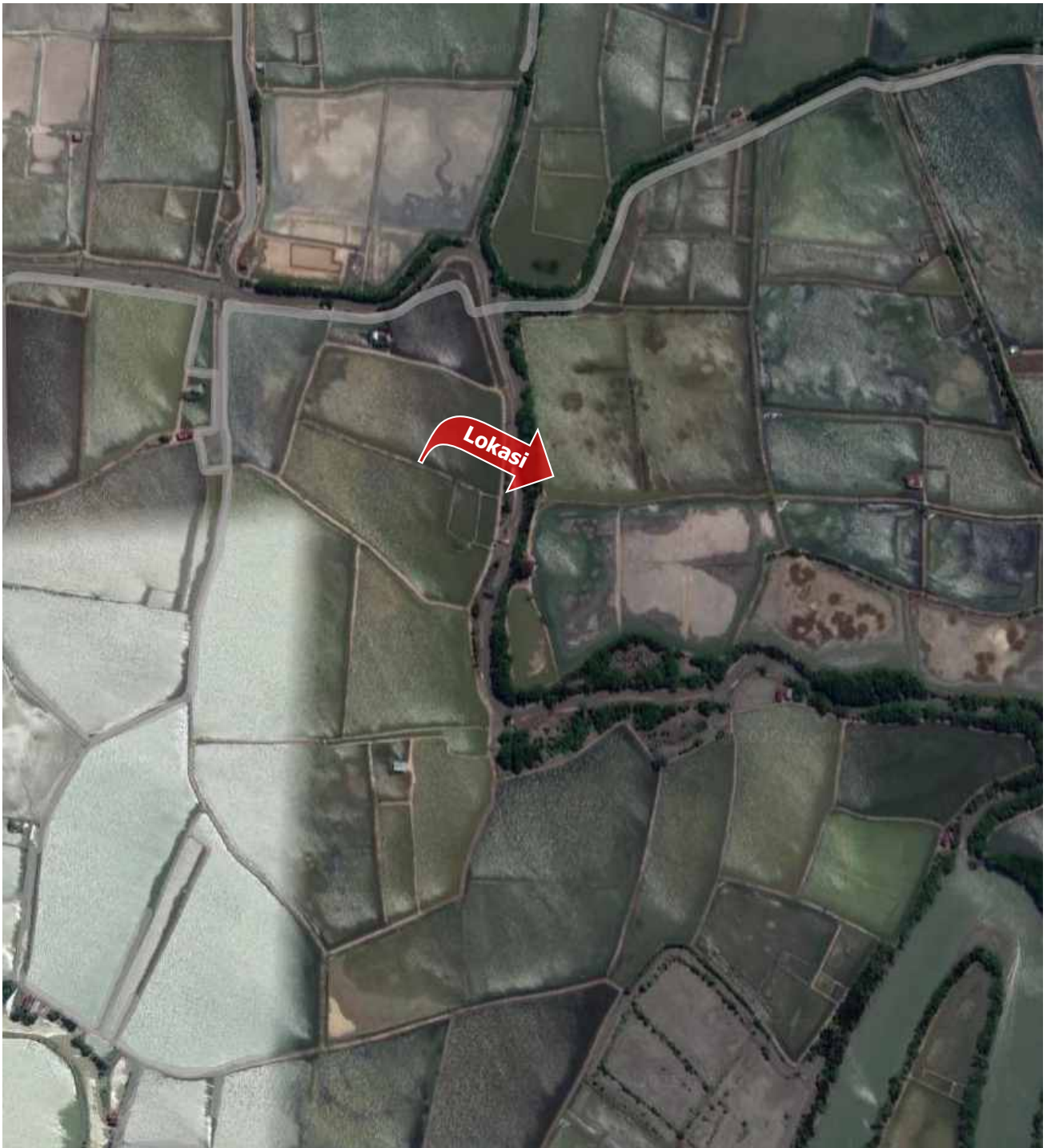
Tampak Dalam Properti



PETA LOKASI

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)
Lokasi : Jl. Sungai Lacecang (Blok C), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan

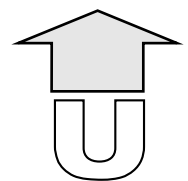




SITUASI PERLETAKAN TANAH

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Sungai Lacecang (Blok C), Desa Akkotengeng, Kec. Sajoanging
Kab. Wajo, Sulawesi Selatan





**XII. PENILAIAN TANAH SAJA SELUAS 3.697 M² (SHGB NO. 01406)
DI JL. JEND. SUDIRMAN, KEL. KLALIGI (D/H. KLADEMAK), KEC. SORONG TIMUR
KAB. SORONG, PAPUA**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian adalah Tanah saja dengan luas tanah 3.697 m² yang terletak di **Jl. Jend. Sudirman, Kel. Klaligi (d/h. Klademak), Kec. Sorong Timur, Kab. Sorong, Papua.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Kawasan Pertahanan dan Keamanan, dimana lingkungan sekitarnya adalah bangunan kantor pemerintahan yang berhubungan dengan keamanan dan pertahanan, dan kantor pemerintahan lainnya, serta sebagian bangunan lainnya dengan kondisi bangunan baik.

Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. Jend. Sudirman yang berada di depan lokasi, merupakan jalan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaian ringan. Jalan tersebut mempunyai lapisan perkerasan aspal dengan lebar badan jalan ± 10 m dilengkapi dengan saluran air terbuka dan dalam kondisi baik.

Beberapa objek penting yang berada disekitar objek penilaian antara lain :

- **PERTAMINA EP SORONG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 100 m dari lokasi objek penilaian.
- **RUMAH SAKIT PERTAMINA SORONG**, berada di sebelah barat, berjarak ± 300 m dari lokasi objek penilaian.
- **KANTOR LURAH KLALIGI**, berada di sebelah timur, berjarak ± 120 m dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah utara melalui Jl. Jend. Ahmad Yani, kemudian belok kiri atau kanan ke arah selatan memasuki Jl. Jend. Sudirman menuju lokasi aset yang berada di sebelah selatan Jl. Jend. Sudirman.

C. HAK KEPEMILIKAN

Objek penilaian dilengkapi bukti kepemilikan tunggal sebagai berikut :

- **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 01406**, serta Surat Ukur No. 1240/1997, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong, yang diterbitkan pada tanggal **19 Oktober 1999**, dan akan berakhirnya hak pada tanggal **28 Januari 2019 (sudah berakhir – di asumsikan dapat diperpanjang)**, tercatat terakhir atas nama **PT. USAHA MINA**, dengan luas **3.697 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dengan luas keseluruhan 3.697 m², dengan bentuk tanah menyerupai huruf L, posisi objek penilaian berada di sebelah selatan Jl. Jend. Sudirman. Lebar tanah yang menghadap Jl. Jend. Sudirman ± 37 m dan panjang kebelakang ± 80 m. Permukaan tapak secara umum datar dan kedudukan lebih rendah ± 0.1 m dari Jl. Jend. Sudirman yang berada di depan objek penilaian. Saat ini kondisi tapak adalah tanah matang yang di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal (sebagai rumah dinas).

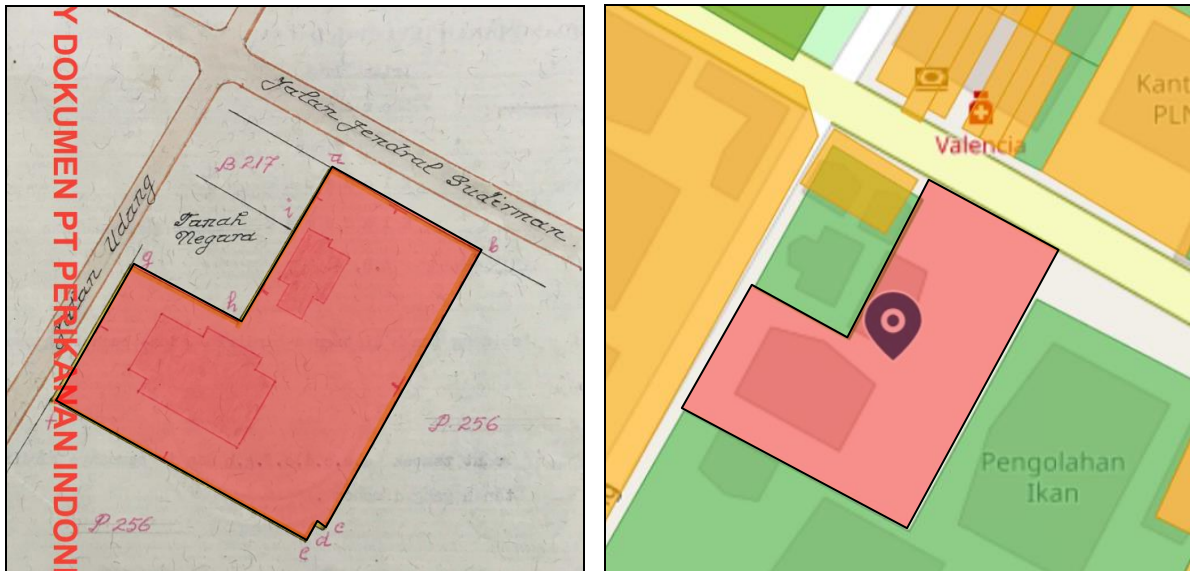
Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Jl. Jend. Sudirman
Sebelah Timur	:	Bangunan Gudang (PT. BULOG)
Sebelah Selatan	:	Bangunan Gudang (PT. BULOG)
Sebelah Barat	:	Jalan Lingkungan

Titik Koordinat Agunan :

Latitude	:	0°52'47.0"S
Longitude	:	131°15'41.6"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

1. Gambar bidang tanah pada aplikasi Bhumi ATR-BPN belum terdaftar

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Sorong Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Sorong Tahun 2023-2042, objek penilaian berada di Kawasan Pertahanan dan Keamanan, dengan parameter pengembangan sebagai berikut :

- Peruntukan : Kawasan Pertahanan dan Keamanan
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 50% (Maksimal)
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 1,5 (Maksimal)
- Koefisien Dasar Hijau (KDB) : 50% (Minimal)

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Bangunan Rumah Tinggal.

F. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa agen properti dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga properti ditawarkan berkisar **Rp. 7.500.000.000,- sampai dengan Rp. 19.500.000.000,-** dengan luas tanah 1.500 m² sampai dengan 4.000 m².

G. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Standard Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Dalam Keadaan Kosong (*as vacant*) :

– **Analisa Penggunaan secara Hukum**

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Sorong Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Sorong Tahun 2023-2042, objek penilaian berada di Kawasan Pertahanan dan Keamanan. Kami berasumsi bahwa objek penilaian memiliki izin penggunaan bangunan yang sesuai dengan penggunaan bangunan saat ini sehingga pengembangan saat ini yang diperbolehkan secara hukum.



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

– **Analisa Kelayakan secara Fisik**

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 3.697 m² memiliki *frontage* sejajar Jl. Jend. Sudirman ± 37 m dengan jenis tanah darat dengan kondisi datar dimana diatas tanah tersebut berdiri bangunan rumah tinggal sehingga sangat memungkinkan untuk pembangunan bangunan rumah tinggal.

– **Analisa Kelayakan Finansial**

Dengan memperhatikan kondisi pasar disekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai bangunan penunjang untuk pertahanan dan keamanan merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, pengembangan sebagai bangunan penunjang pertahanan dan keamanan merupakan pengembangan yang memenuhi kelayakan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah saat ini adalah sebagai bangunan penunjang pertahanan dan keamanan.

H. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian ini yang menjadi obyek penilaian adalah berupa tanah saja, sehingga kami menggunakan Pendekatan Pasar dengan pertimbangan terdapat data sejenis dan sebanding dari objek penilaian yang merupakan satu kesatuan.

Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (KPUP 15.1).

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit atau tidak ada, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (listed) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (aset pembanding) dan yang dinilai (KPUP 15.2).

Metode Penilaian yang digunakan

Objek penilaian berupa tanah saja, metode penilaian yang diterapkan dalam penilaian ini adalah Metode Perbandingan Data Langsung.

Metode Perbandingan Data Langsung atau dikenal sebagai *Direct Comparison Method*, yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai. (SPI 106.6.2.a)

Penilaian Tanah

Nilai tanah didapatkan melalui analisa transaksi, penawaran dan permintaan properti sejenis yang berada di sekitar lokasi objek penilaian dengan memperhatikan faktor perbandingan, antara lain lokasi, jenis surat tanah, kondisi pembiayaan, kondisi transaksi, kondisi pasar, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi penilaian

Data 1:

- Jenis : Tanah Kosong
- Status Hak Tanah : Hak Milik (HM)
- Luas Tanah : $\pm 2.500 \text{ m}^2$
- Lokasi : Jl. Jend. Ahmad Yani
- Harga Penawaran : Rp. 12.000.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 9.000.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Data 2:

- Jenis : Tanah Kosong
- Status Hak Tanah : Hak Milik (HM)
- Luas Tanah : $\pm 4.000 \text{ m}^2$
- Lokasi : Jl. Jend. Ahmad Yani
- Harga Penawaran : Rp. 19.500.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 14.625.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024



Data 3:

- Jenis : Tanah Kosong
- Status Hak Tanah : Hak Milik (HM)
- Luas Tanah : ± 1.500 m²
- Lokasi : Jl. Jend. Ahmad Yani
- Harga Penawaran : Rp. 7.500.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 5.625.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Setelah mendapatkan data perbandingan, selanjutnya masing-masing perbandingan tersebut dilakukan penyesuaian dengan mempertimbangkan faktor-faktor tertentu, agar harga jual (penawaran) dari properti perbandingan mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Properti perbandingan yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapatkan penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian perbandingan adalah :

1. Faktor waktu yaitu kemungkinan perbedaan harga antara waktu penawaran/transaksi dengan indikasi harga pada saat penilaian.
2. Faktor Status Kepemilikan dengan perbandingan antara Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Girik atau lain-lainnya.
3. Faktor luas sehubungan dengan likuiditas (tingkat kemudahan) penjualan.
4. Faktor bentuk yang meliputi denah dan posisi tanah.

I. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian berupa Tanah saja yang terletak di Jl. Jend. Sudirman, Kel. Klaligi (d/h. Klademak), Kec. Sorong Timur, Kabupaten Sorong, Papua, pada tanggal **31 Desember 2024** adalah:

Nilai Wajar :

Rp. 7.763.700.000,-

(Tujuh Miliar Tujuh Ratus Enam Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah)



Tampak Kondisi Lingkungan Jl. Jend. Sudirman
yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



Tampak Dalam Properti



Tampak Dalam Properti



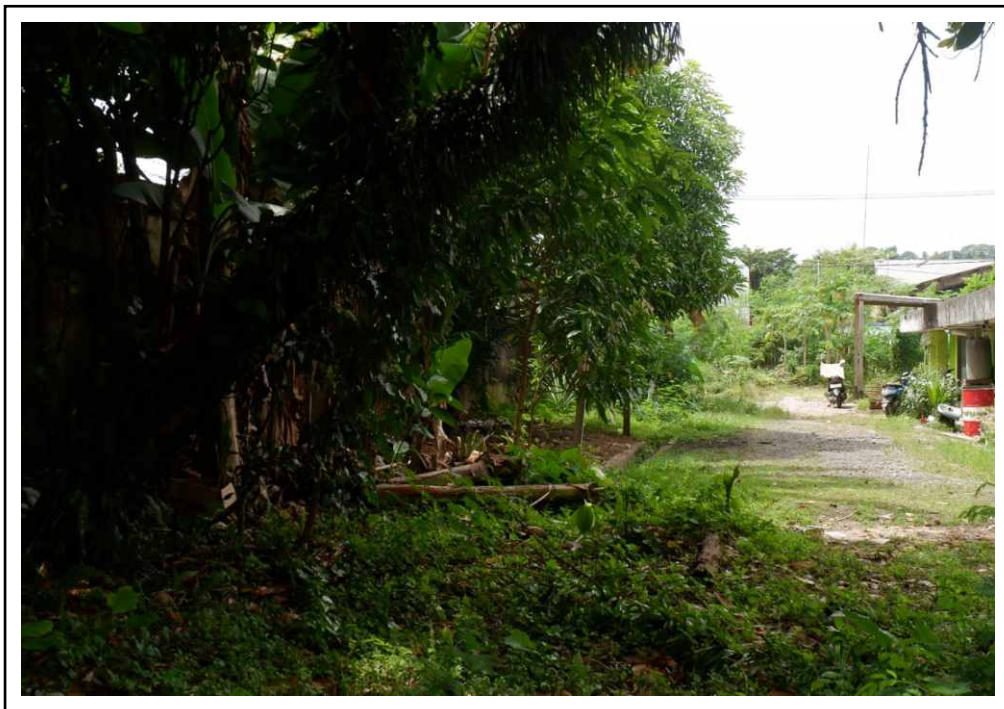
Bangunan 1



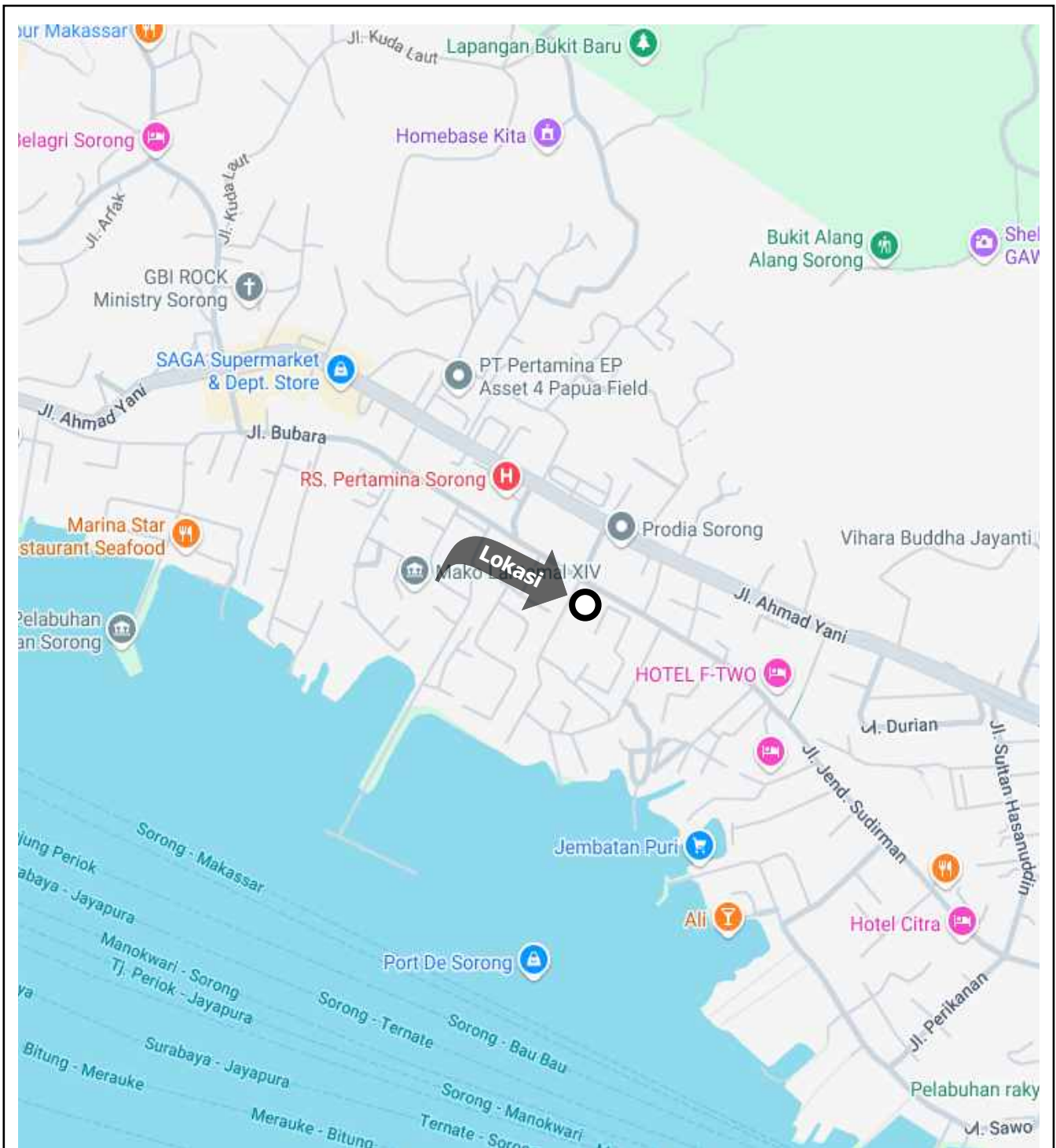
Bangunan 2



Tampak Dalam Properti



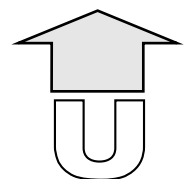
Tampak Dalam Properti



PETA LOKASI

Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Jend. Sudirman, Kel. Klademak (d/h. Klaligi), Kec. Sorong Timur
Kab. Sorong Timur, Irian Jaya

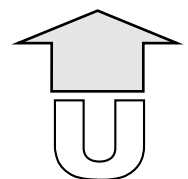




SITUASI PERLETAKAN TANAH

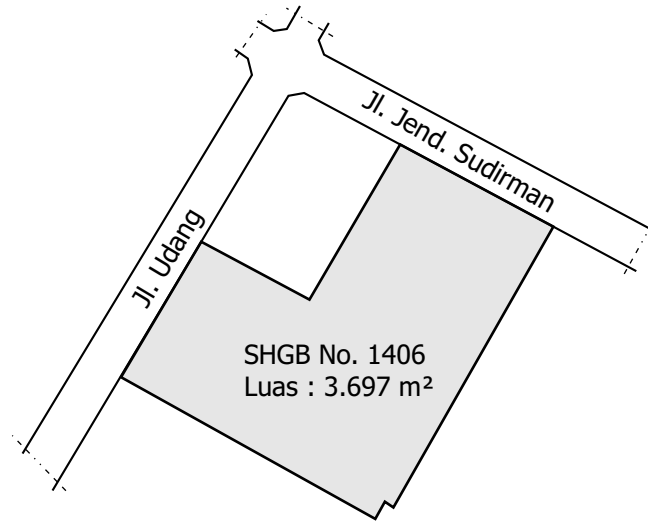
Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Jend. Sudirman, Kel. Klademak (d/h. Klaligi), Kec. Sorong Timur
Kab. Sorong Timur, Irian Jaya

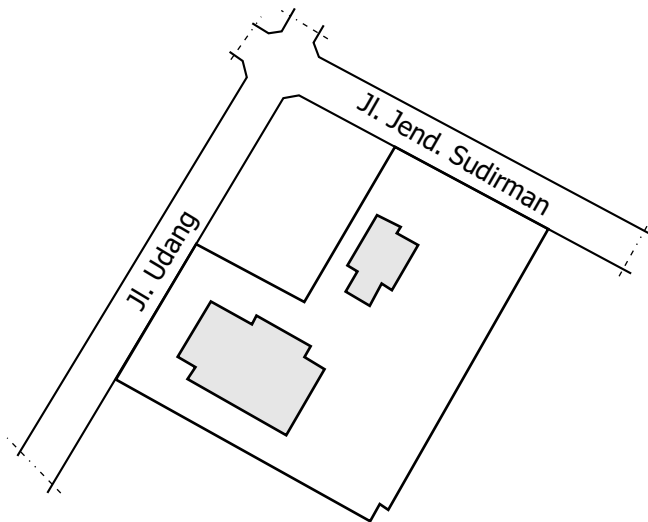




GAMBAR BIDANG TANAH

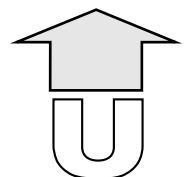


GAMBAR BIDANG BANGUNAN



Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Jend. Sudirman, Kel. Klademak (d/h. Klaligi), Kec. Sorong Timur
Kab. Sorong Timur, Irian Jaya





**XIII. PENILAIAN TANAH SAJA SELUAS 15.759 M² (SHP NO. 31)
JI. CUT NYAK DIEN NO. 10, GAMPONG KUTA TIMU, KEC. SUKAKARYA
KOTA SABANG, ACEH**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa Tanah saja dengan luas tanah 15.759 m² yang terletak di **Jl. Cut Nyak Dien No. 10, Gampong Kuta Timu, Kec. Sukakarya, Kota Sabang, Aceh.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Perdagangan dan Jasa Skala Kota, dimana lingkungan sekitarnya adalah bangunan kantor, toko, sekolah, dan rumah dengan kondisi bangunan permanen.

Jl. Cut Nyak Dien yang berada di depan lokasi mempunyai lapisan aspal dengan lebar badan jalan ± 6 m dilengkapi dengan saluran air tertutup dan terbuka dan dalam kondisi baik. Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. Cut Nyak Dien, yang berada di depan lokasi aset, merupakan jalan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaian sedang.

Beberapa objek penting yang berada disekitar objek penilaian antara lain :

- **MASJID AGUNG BABUSSALAM**, berada di sebelah utara , berjarak ± 1 km dari lokasi objek penilaian.
- **SDN 3 SABANG**, berada di sebelah timur, berjarak ± 10 m dari lokasi objek penilaian.
- **PELABUHAN SAIL SABANG**, berada di sebelah selatan, berjarak ± 600 m dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah timur laut yaitu dari arah Tugu Simpang Garuda yang berada pada bundaran Jl. Yos Sudarso, berjalan ke arah barat memasuki Jl. Diponegoro kemudian belok kiri kearah selatan memasuki Jl. Profesor Abdul Majid Ibrahim lalu menyusuri terus hingga menemukan pertigaan Jl. Perdagangan dan Jl. Cut Nyak Dien, kemudian belok kiri kearah selatan memasuki Jl. Cut Nyak Dien ± 100 m kemudian posisi objek penilaian berada di sebelah kanan.

C. DATA KEPEMILIKAN

Objek penilaian dilengkapi dengan bukti kepemilikan 1 (satu) sertifikat dengan rincian sebagai berikut:

- **Sertipikat Hak Pakai No. 0031**, serta Surat Ukur No. G.K. Tahun 1971, dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Banda Atjeh, diterbitkan pada tanggal **10 Juli 1972**, tercatat terakhir atas nama **DIREKTORAT DJENDRAL PERIKANAN**, dengan luas **15.759 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dengan luas keseluruhan 15.759 m², posisi objek penilaian berada di sebelah barat Jl. Cut Nyak Dien. Lebar tanah yang menghadap Jl. Cut Nyak Dien ± 212 m dan panjang ke belakang ± 41 m. Permukaan lebih rendah ± 0,7 m dari permukaan Jl. Cut Nyak Dien yang berada di depan objek penilaian. Saat ini kondisi tapak adalah tanah matang dan berdiri bangunan gudang di atasnya.

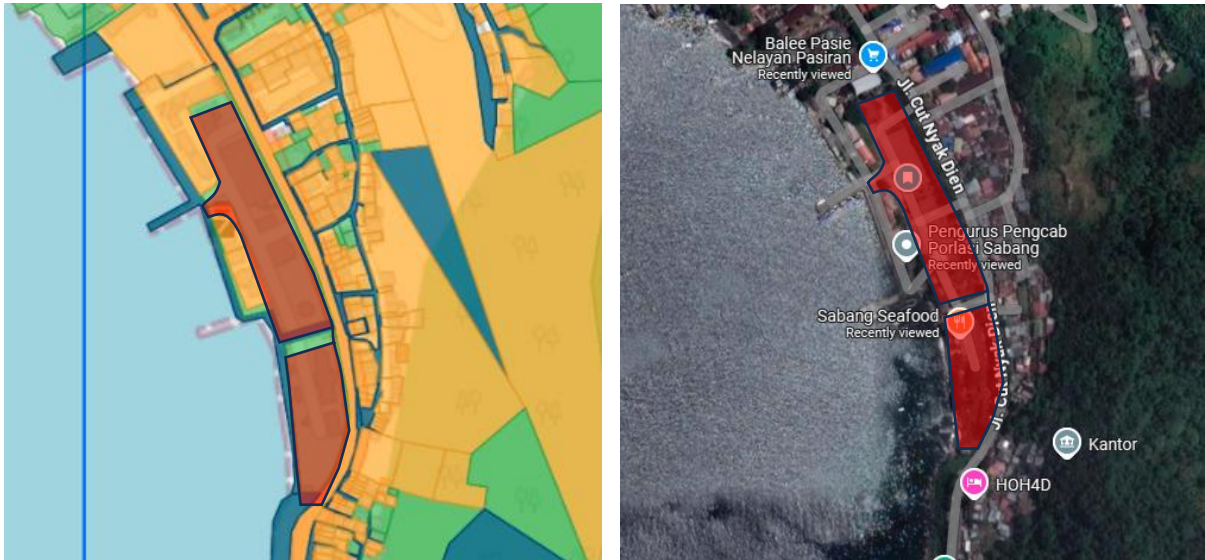
Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Bangunan Toko
Sebelah Timur	:	Jl. Cut Nyak Dien
Sebelah Selatan	:	Tanah Kosong
Sebelah Barat	:	Bangunan Kantor

Titik Koordinat Agunan :

Latitude : 5°53'13.1"N
Longitude : 95°19'27.2"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

-

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Qanun Kota Sabang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tahun 2012-2032, objek penilaian berada di Kawasan Perdagangan dan Jasa.

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Bangunan Gudang.

F. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa agen properti dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga tanah ditawarkan berkisar **Rp. 3.613.050.000,- sampai dengan Rp. 5.000.000.000,-** dengan luas tanah 2.070 m² sampai dengan 10.000 m².

G. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

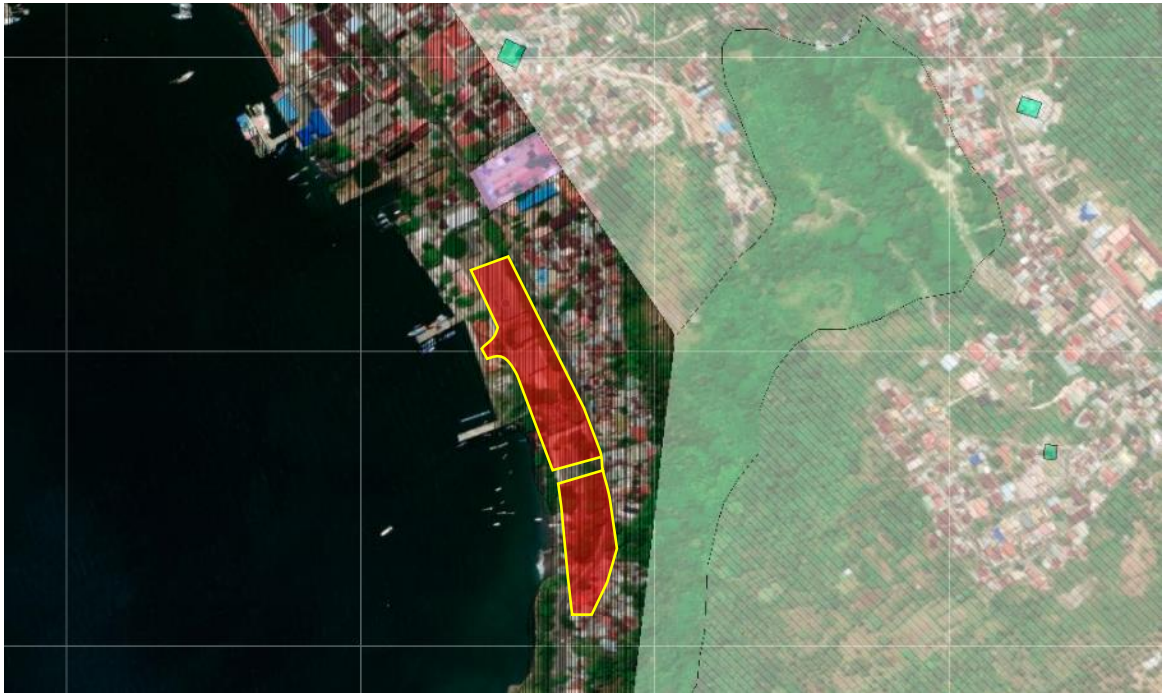
Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Dalam Keadaan Kosong (*as vacant*) :

- Analisa Penggunaan secara Hukum

Berdasarkan Qanun Kota Sabang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tahun 2012-2032, objek penilaian berada di Kawasan Perdagangan dan Jasa.

Kami berasumsi bahwa objek penilaian memiliki izin penggunaan bangunan yang sesuai dengan penggunaan bangunan saat ini sehingga pengembangan saat ini yang diperbolehkan secara hukum.



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

– **Analisa Kelayakan secara Fisik**

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 15.759 m² memiliki *frontage* sejajar Jl. Cut Nyak Dien ± 212 m dengan jenis tanah darat dengan kondisi datar dimana diatas tanah tersebut berdiri bangunan gudang sehingga sangat memungkinkan untuk pembangunan gudang ataupun sarana komersial lainnya.

– **Analisa Kelayakan Finansial**

Dengan memperhatikan kondisi pasar di sekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai bangunan komersial merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, kondisi tanah saat ini apabila di kembangkan sebagai lahan untuk Bangunan Komersial menghasilkan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah saat ini adalah sebagai gudang atau sarana komersial lainnya. Pembeli potensial atas objek penilaian adalah perusahaan atau individu yang membutuhkan gudang atau sarana komersial untuk usahanya.

H. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya



Dalam penilaian Nilai Wajar ini kami tidak menggunakan Pendekatan Pasar dengan pertimbangan objek penilaian berupa tanah dengan bukti kepemilikan adalah berupa Sertifikat Hak Pakai (SHP), dimana disekitar lokasi obyek penilaian tidak terdapat informasi transaksi atau pun penawaran data-data tanah kosong yang sejenis dan sebanding dengan bukti kepemilikan yang sama dengan obyek penilaian, sehingga dalam penilaian ini kami menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan memperhitungkan potensi pendapatan yang dapat diperoleh secara ekonomis berupa sewa aset tersebut dengan menggunakan metode Arus Kas Terdiskonto untuk memperoleh estimasi Nilai Wajar.

Pendekatan Pendapatan

Dalam melakukan penilaian untuk lahan seluas 15.759 m² menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan menggunakan metode Arus Kas Terdiskonto, dimana terdapat beberapa asumsi yang kami gunakan. Penentuan asumsi-asumsi ini adalah berdasarkan dari beberapa data, yaitu : data sewa pasar yang berada di sekitar lokasi objek penilaian.

Berikut beberapa asumsi-asumsi yang kami gunakan dalam perhitungan :

- Asumsi Tahun Proyeksi

Lama tahun proyeksi ditetapkan selama 10 (sepuluh) tahun, dengan asumsi tahun tersebut maka pendapatan objek penilaian dianggap stabil.

- Luas lahan yang Disewakan

Berdasarkan data yang diberikan oleh pihak pemberi tugas, luas area yang dapat disewakan adalah 15.759 m² (SHP No. 0031)

- Asumsi Proyeksi Tarif Sewa Lahan

Berdasarkan data pasar disekitar lokasi objek penilaian, obyek penilaian saat ini mempunyai tarif sewa lahan adalah sebesar **54.930,-/m² per tahun**. Tarif sewa lahan tersebut diperoleh berdasarkan data pasar sebagai berikut :

- Jenis : Gudang Bulog
- Luas Tanah : ± 380 m²
- Luas Bangunan : ± 240 m²
- Lokasi : Kota Sabang
- Harga Sewa : Rp. 100.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Tarif sewa lahan diasumsikan akan mengalami kenaikan sebesar 5% per tahun masa proyeksi.

- Tingkat Diskonto

Tingkat diskonto yang digunakan dalam penilaian ini adalah 11,63%. Untuk menentukan tingkat diskonto, digunakan metode *Band of Investment*, dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{Tingkat diskonto} = (Wd*(1-t)*Kd) + (We * Ke)$$

Dimana :

Wd : Prosentase hutang

Kd : *Cost of Debt*

We : Prosentase modal

Ke : *Cost of Equity*

$$Ke = Rf + (\beta * Rm) - Ds$$

Rf : *Risk Free Rate*

β : Beta

Rm : *Equity Risk Premium*

Ds : Rating-Base Default Spread



Asumsi yang digunakan dalam perhitungan tingkat diskonto adalah sebagai berikut :

Keterangan	Asumsi	Sumber
Rf	7,112%	SUN Tanggal 30 Desember 2024 tenor 30 th
β	1,501	Damodaran
Rm	7,38%	Damodaran
Ds	2,07%	Damodaran
Kd	9,21%	Suku bunga Pinjaman Investasi Bank Persero
Wd	65%	Pasar
We	35%	Pasar

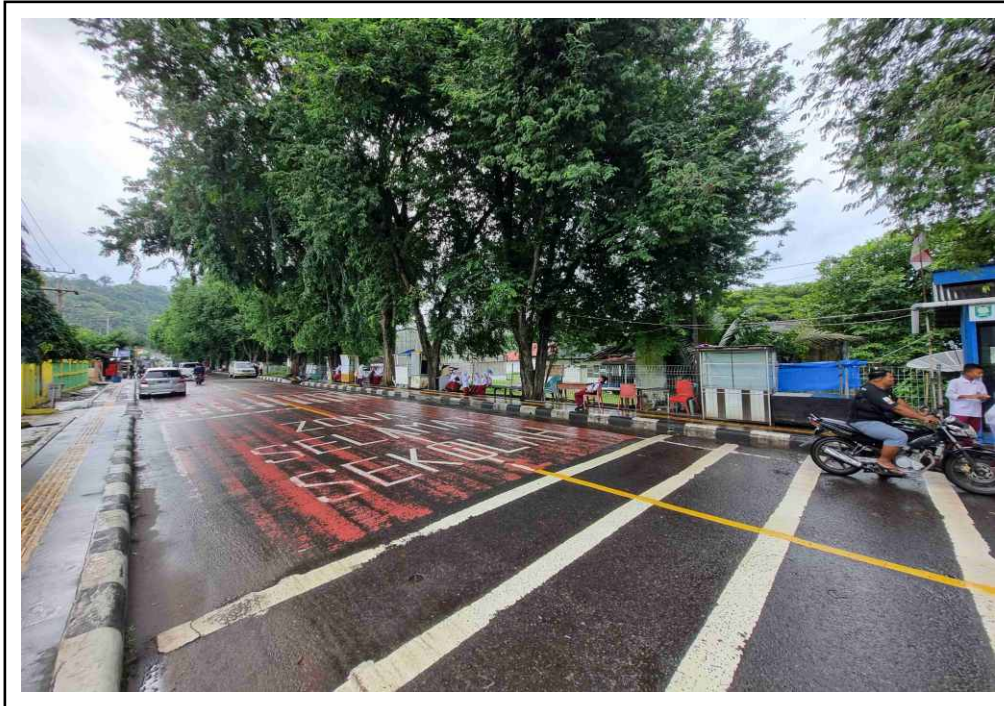
I. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatas, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian berupa tanah saja yang terletak di Jl. Cut Nyak Dien No. 10, Gampong Kuta Timu, Kecamatan Sukakarya, Kota Sabang, Aceh pada tanggal **31 Desember 2025** adalah :

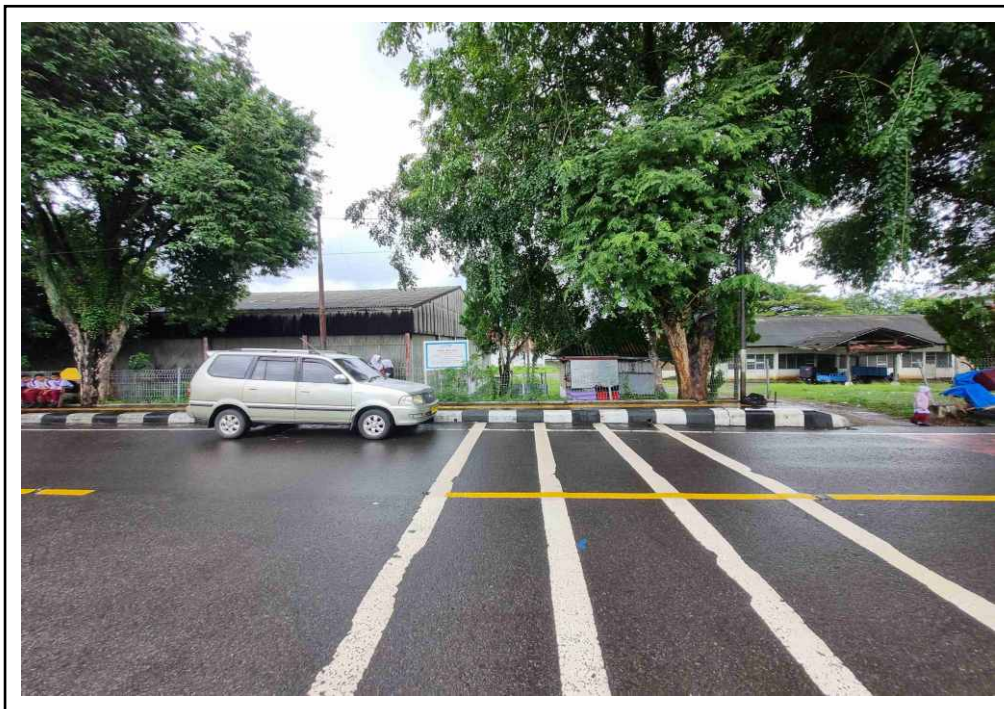
Nilai Wajar :

Rp. 13.964.000.000,-

(Tiga Belas Miliar Sembilan Ratus Enam Puluh Empat Juta Rupiah)



Tampak Kondisi Lingkungan Jl. Cut Nyak Dien
yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



Kondisi Aset (Kantor)



Kondisi Aset (Cold Storage)



Kondisi Aset (Pembekuan Ikan)



Kondisi Aset (Gudang)



Kondisi Aset (Mess Perwira)



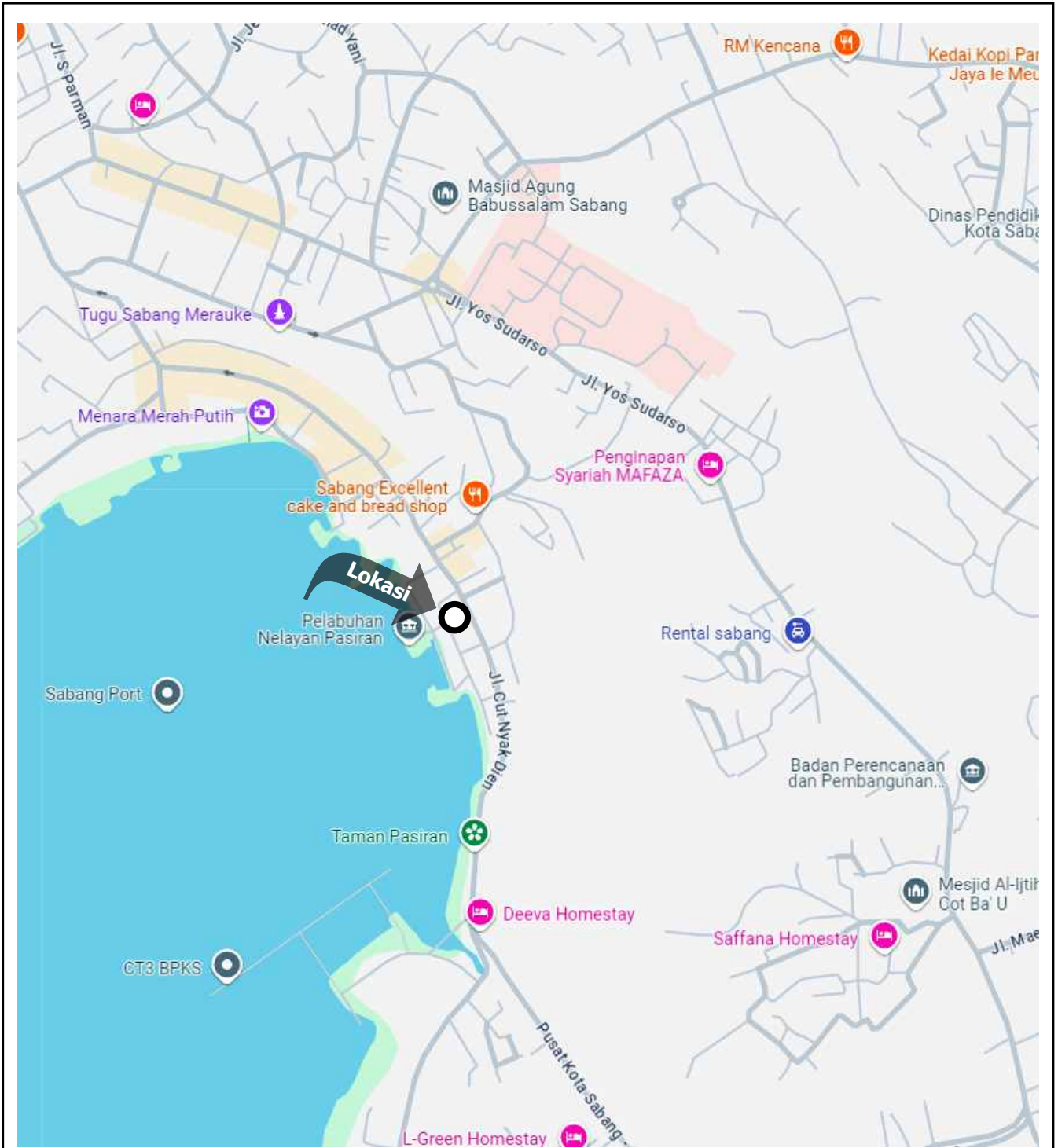
Kondisi Aset (Mess Kelasi)



Kondisi Aset (Auditorium)



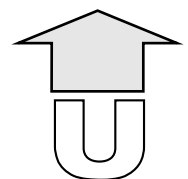
Kondisi Aset (Pos Jaga)



PETA LOKASI

Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (Persero)

Lokasi : Jl. Cut Nyak Dien No. 10, Gampong Kuta Timu, Kec. Sukakarya
Kota Sabang, Aceh

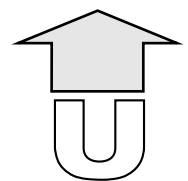




SITUASI PERLETAKAN TANAH

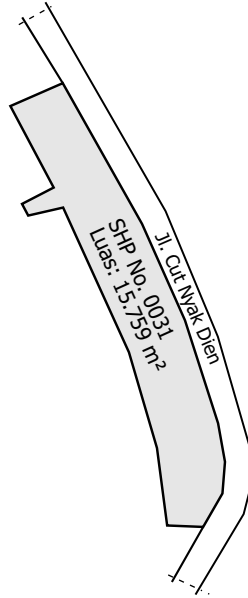
Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (Persero)

Lokasi : Jl. Cut Nyak Dien No. 10, Gampong Kuta Timu, Kec. Sukakarya Kota Sabang, Aceh





GAMBAR BIDANG TANAH

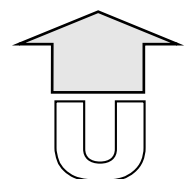


GAMBAR BIDANG BANGUNAN



Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (Persero)

Lokasi : Jl. Cut Nyak Dien No. 10, Gampong Kuta Timu, Kec. Sukakarya
Kota Sabang, Aceh





**XIV. PENILAIAN TANAH SAJA SELUAS 24.330 M² (SHP NO. 00032)
Jl. T. HAMZAH, GAMPONG KUTA ATEUEH, KEC. SUKAKARYA
KOTA SABANG, ACEH**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa Tanah saja dengan luas tanah 24.330 m² yang terletak di **Jl. T. Hamzah, Ds. Kuta Ateueh, Kec. Sukakarya, Kota Sabang, Aceh.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Kawasan Perumahan Sedang, dimana lingkungan sekitarnya adalah bangunan rumah tinggal dengan kondisi bangunan permanen.

Jl. T. Hamzah yang berada di depan lokasi mempunyai lapisan aspal dengan lebar badan jalan ± 4 m dilengkapi dengan saluran air terbuka dan dalam kondisi cukup. Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. T. Hamzah, yang berada di depan lokasi aset, merupakan jalan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaian rendah.

Beberapa objek penting yang berada disekitar objek penilaian antara lain :

- **RUMAH SAKIT UMUM SABANG**, berada di sebelah utara , berjarak ± 210 m dari lokasi objek penilaian.
- **OPEN STAGE SABANG FAIR**, berada di sebelah barat, berjarak ± 750 m dari lokasi objek penilaian.
- **MASJID AGUNG BABUSSALAM**, berada di sebelah timur, berjarak ± 1,1 km dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah tenggara yaitu dari arah Tugu Simpang Garuda yang berada pada bundaran Jl. Yos Sudarso, berjalan ke arah barat laut menyusuri Jl. Oentoeng Surapati sejauh ± 950 m hingga menemukan pertigaan Jl. Teuku Umar, kemudian belok kiri ke arah selatan sejauh ± 100 m belok kanan memasuki Jl. T. Hamzah, kemudian menyusuri jalan sejauh ± 1 km menuju lokasi aset yang berada di sebelah kiri.

C. DATA KEPEMILIKAN

Objek penilaian dilengkapi dengan bukti kepemilikan 1 (satu) sertifikat dengan rincian sebagai berikut:

- **Sertipikat Hak Pakai No. 32**, dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Banda Atjeh, diterbitkan pada tanggal **10 Juli 1972**, tercatat terakhir atas nama **DIREKTORAT DJENDRAL PERIKANAN**, dengan luas **24.330 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dengan luas keseluruhan 24.330 m², posisi objek penilaian berada di sebelah barat Jl. T. Hamzah. Lebar tanah yang menghadap Jl. T. Hamzah ± 212 m dan panjang ke belakang ± 41 m. Permukaan lebih rendah ± 0,7 m dari permukaan Jl. Cut Nyak Dien yang berada di depan objek penilaian. Saat ini kondisi tapak adalah tanah matang dan berdiri bangunan rumah tinggal di atasnya.

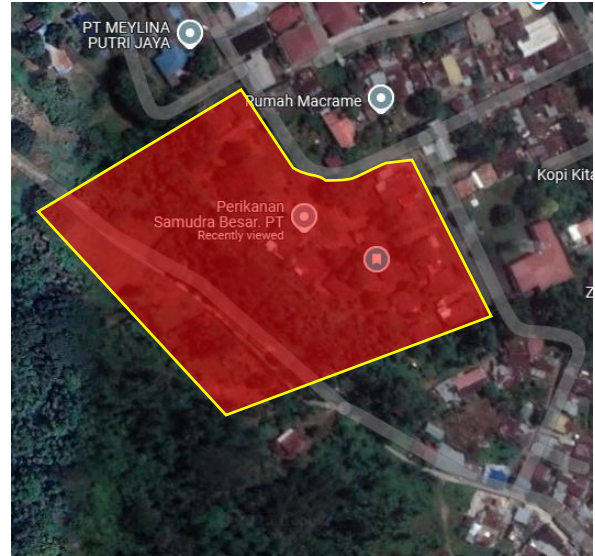
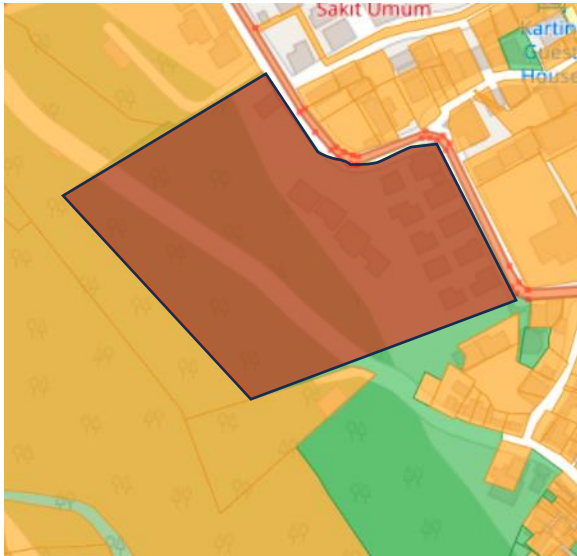
Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Bangunan Rumah
Sebelah Timur	:	Jl. T. Hamzah
Sebelah Selatan	:	Bangunan Rumah
Sebelah Barat	:	Tanah Kosong

Titik Koordinat Agunan :

Latitude : 5°53'36.6"N
Longitude : 95°18'56.8"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

- -

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Qanun Kota Sabang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tahun 2012-2032, objek penilaian berada di Kawasan Perumahan Sedang.

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Perumahan (Bangunan Rumah Tinggal).

F. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa agen properti dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga tanah ditawarkan berkisar **Rp. 1.035.000.000,- sampai dengan Rp. 5.000.000.000,-** dengan luas tanah 2.070 m² sampai dengan 10.323 m².

G. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

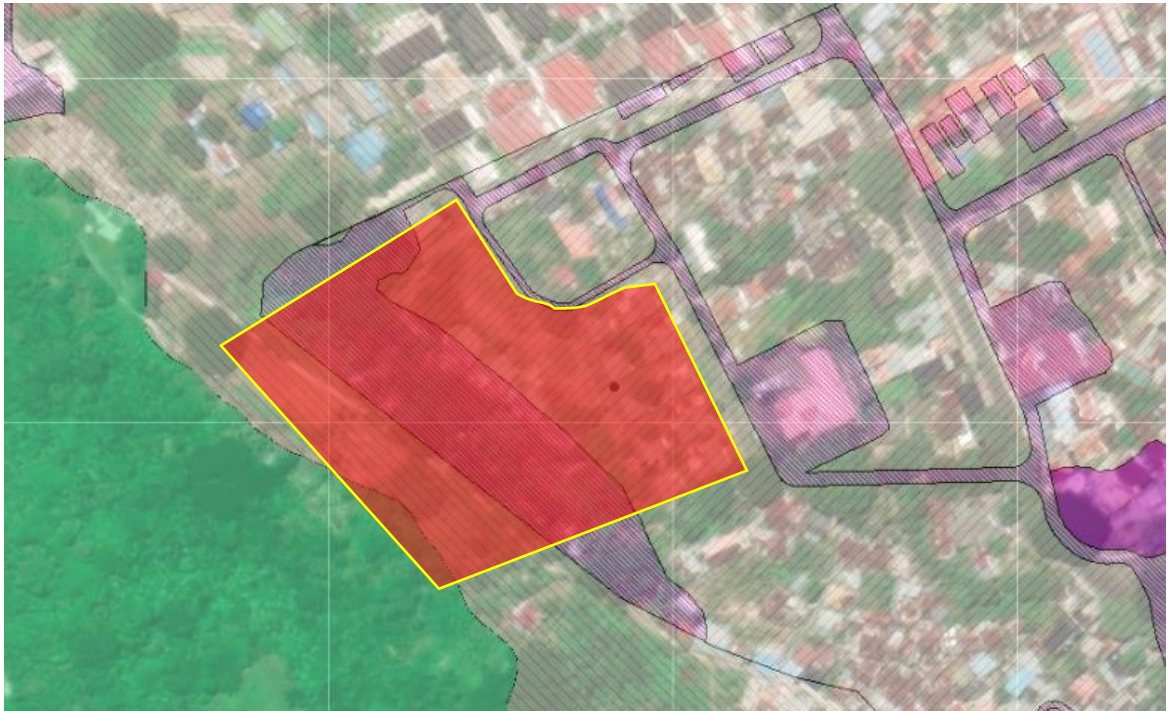
Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Dalam Keadaan Kosong (*as vacant*) :

- Analisa Penggunaan secara Hukum

Berdasarkan Qanun Kota Sabang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tahun 2012-2032, objek penilaian berada di Kawasan Perumahan Sedang.

Kami berasumsi bahwa objek penilaian memiliki izin penggunaan bangunan yang sesuai dengan penggunaan bangunan saat ini sehingga pengembangan saat ini yang diperbolehkan secara hukum.



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

– **Analisa Kelayakan secara Fisik**

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 24.330 m² memiliki *frontage* sejajar Jl. T. Hamzah ± 230 m dengan jenis tanah datar dengan kondisi datar dimana diatas tanah tersebut berdiri bangunan rumah tinggal sehingga sangat memungkinkan untuk pembangunan rumah tinggal.

– **Analisa Kelayakan Finansial**

Dengan memperhatikan kondisi pasar di sekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai bangunan rumah tinggal merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, kondisi properti terbangun saat ini sudah memenuhi kelayakan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah saat ini adalah sebagai rumah tinggal. Pembeli potensial atas objek penilaian adalah perusahaan atau individu yang membutuhkan lahan untuk pengembangan perumahan (bangunan rumah tinggal) untuk hunian.

H. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya



Dalam penilaian Nilai Wajar ini kami tidak menggunakan Pendekatan Pasar dengan pertimbangan objek penilaian berupa tanah dengan bukti kepemilikan adalah berupa Sertifikat Hak Pakai (SHP), dimana disekitar lokasi obyek penilaian tidak terdapat informasi transaksi atau pun penawaran data-data tanah kosong yang sejenis dan sebanding dengan bukti kepemilikan yang sama dengan obyek penilaian, sehingga dalam penilaian ini kami menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan memperhitungkan potensi pendapatan yang dapat diperoleh secara ekonomis berupa sewa aset tersebut dengan menggunakan metode Arus Kas Terdiskonto untuk memperoleh estimasi Nilai Wajar.

Pendekatan Pendapatan

Dalam melakukan penilaian untuk lahan seluas 24.330 m² menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan menggunakan metode Arus Kas Terdiskonto, dimana terdapat beberapa asumsi yang kami gunakan. Penentuan asumsi-asumsi ini adalah berdasarkan dari beberapa data, yaitu : data sewa pasar yang berada di sekitar lokasi objek penilaian.

Berikut beberapa asumsi-asumsi yang kami gunakan dalam perhitungan :

- Asumsi Tahun Proyeksi

Lama tahun proyeksi ditetapkan selama 10 (sepuluh) tahun, dengan asumsi tahun tersebut maka pendapatan objek penilaian dianggap stabil.

- Luas lahan yang Disewakan

Berdasarkan data yang diberikan oleh pihak pemberi tugas, luas area yang dapat disewakan adalah 24.330 m² (SHP No. 32)

- Asumsi Proyeksi Tarif Sewa Lahan

Berdasarkan data pasar disekitar lokasi objek penilaian, obyek penilaian saat ini mempunyai tarif sewa lahan adalah sebesar **24.750,-/m² per tahun**. Tarif sewa lahan tersebut diperoleh berdasarkan data pasar sebagai berikut :

- Jenis : Tanah Kosong
- Luas Tanah : ± 200 m²
- Lokasi : Jl. Letjend R Suprpto, Kuta Ateuh. Kec. Sukakarya. Kota Sabang
- Harga Sewa : Rp. 5.500.000,-
- Indikasi Harga tersewa : Rp. 4.950.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Tarif sewa lahan diasumsikan akan mengalami kenaikan sebesar 5% per tahun masa proyeksi.

- Tingkat Diskonto

Tingkat diskonto yang digunakan dalam penilaian ini adalah 11,63%. Untuk menentukan tingkat diskonto, digunakan metode *Band of Investment*, dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{Tingkat diskonto} = (Wd \cdot (1-t) \cdot Kd) + (We \cdot Ke)$$

Dimana :

Wd : Prosentase hutang

Kd : *Cost of Debt*

We : Prosentase modal

Ke : *Cost of Equity*

$$Ke = Rf + (\beta \cdot Rm) - Ds$$

Rf : *Risk Free Rate*

β : Beta

Rm : *Equity Risk Premium*

Ds : Rating-Base Default Spread



Asumsi yang digunakan dalam perhitungan tingkat diskonto adalah sebagai berikut :

Keterangan	Asumsi	Sumber
Rf	7,112%	SUN Tanggal 30 Desember 2024 tenor 30 th
β	1,501	Damodaran
Rm	7,38%	Damodaran
Ds	2,07%	Damodaran
Kd	9,21%	Suku bunga Pinjaman Investasi Bank Persero
Wd	65%	Pasar
We	35%	Pasar

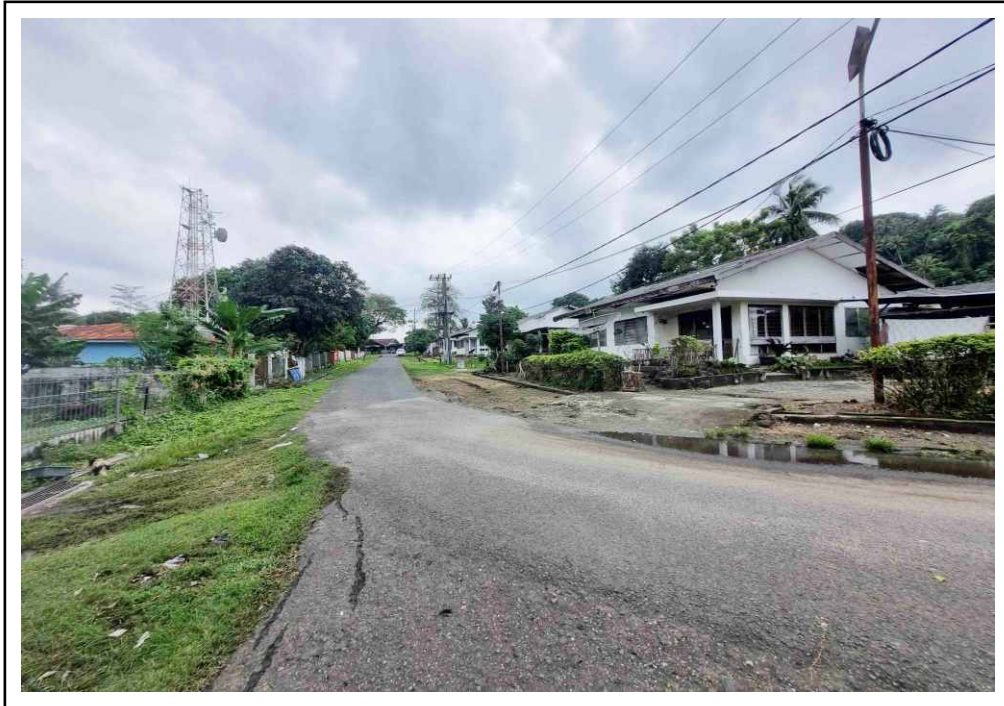
I. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatas, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian tanah saja yang terletak di Jl. T. Hamzah, Gampong. Kuta Timu, Kec. Sukakarya, Kota Sabang, Aceh pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 6.013.300.000,-

(Enam Miliar Tiga Belas Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah)



Tampak Kondisi Lingkungan Jl. T Hamzah
yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



Kondisi Aset
(Rumah Tinggal Tipe A No. 1)



Kondisi Aset
(Rumah Tinggal Tipe A No. 2)



Kondisi Aset
(Rumah Tinggal Tipe A No. 3)



Kondisi Aset
(Rumah Tinggal Tipe A No. 4)



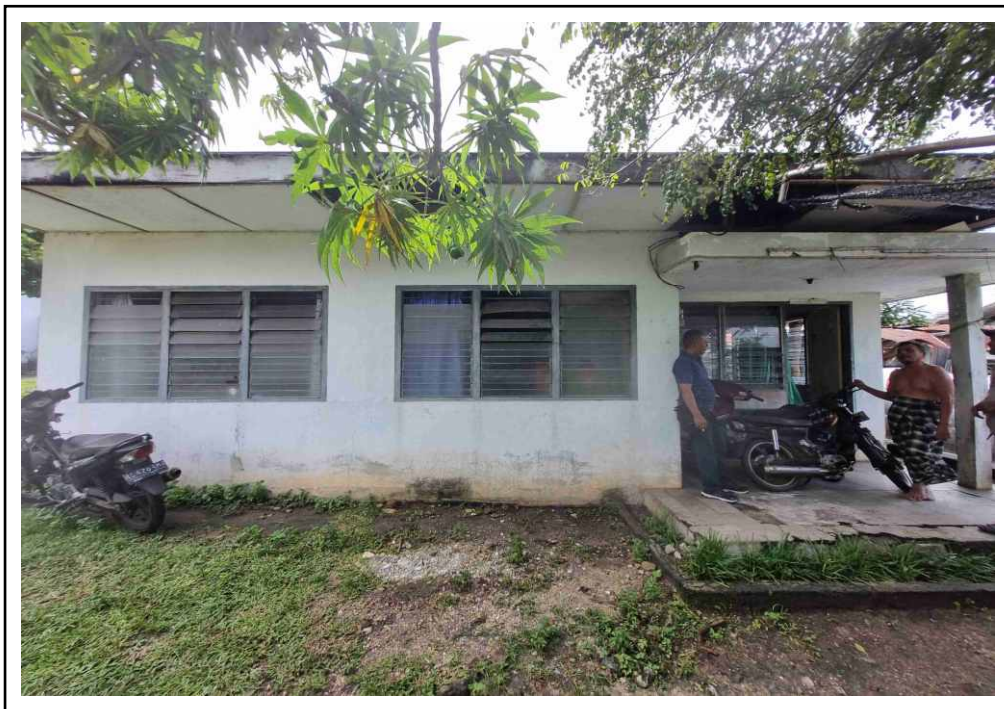
Kondisi Aset
(Rumah Tinggal Tipe A No. 5)



Kondisi Aset
(Rumah Tinggal Tipe A No. 6)



Kondisi Aset
(Rumah Tinggal Tipe B No. 1)



Kondisi Aset
(Rumah Tinggal Tipe B No. 2)



Kondisi Aset
(Rumah Tinggal Tipe B No. 3)



Kondisi Aset
(Rumah Tinggal Tipe B No. 4)



Kondisi Aset
(Rumah Tinggal Tipe B No. 5)



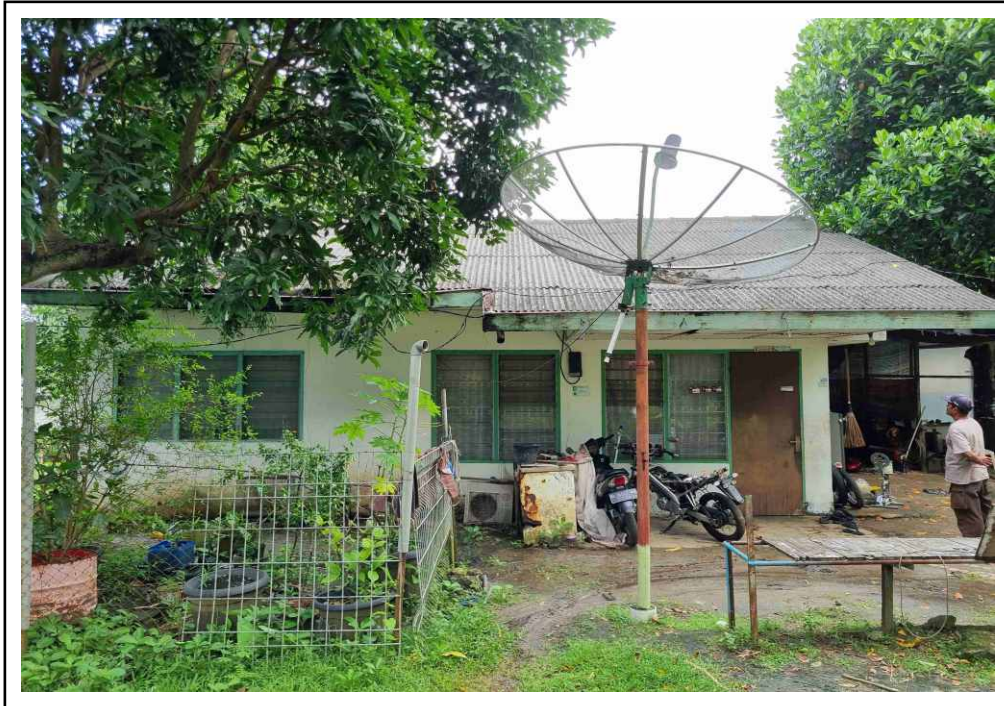
Kondisi Aset
(Rumah Tinggal Tipe C No. 1)



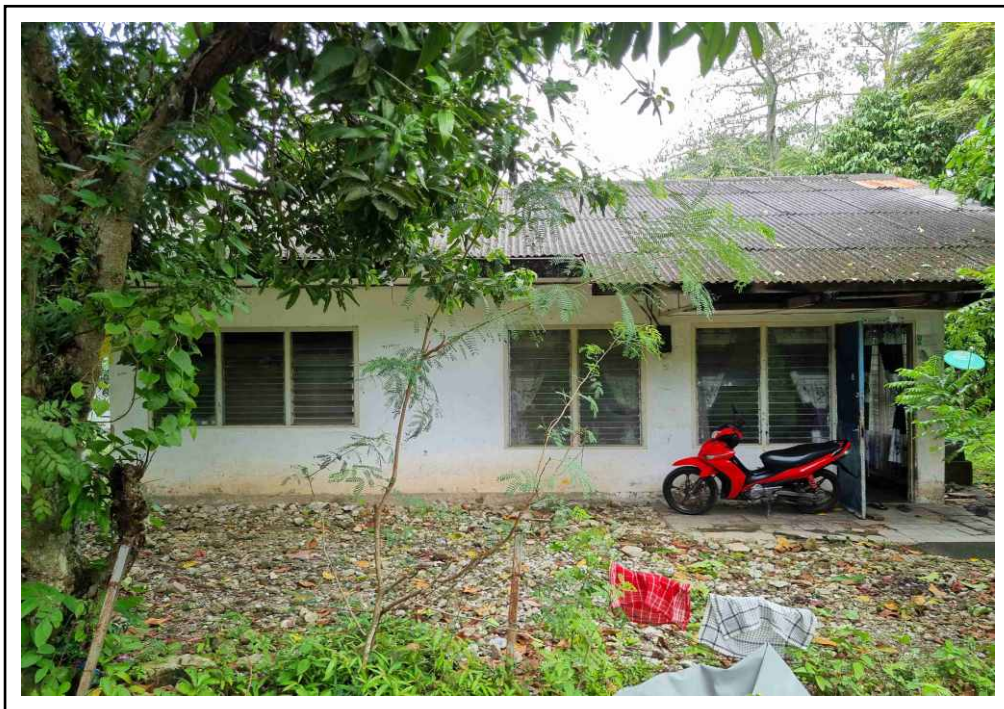
Kondisi Aset
(Rumah Tinggal Tipe C No. 2)



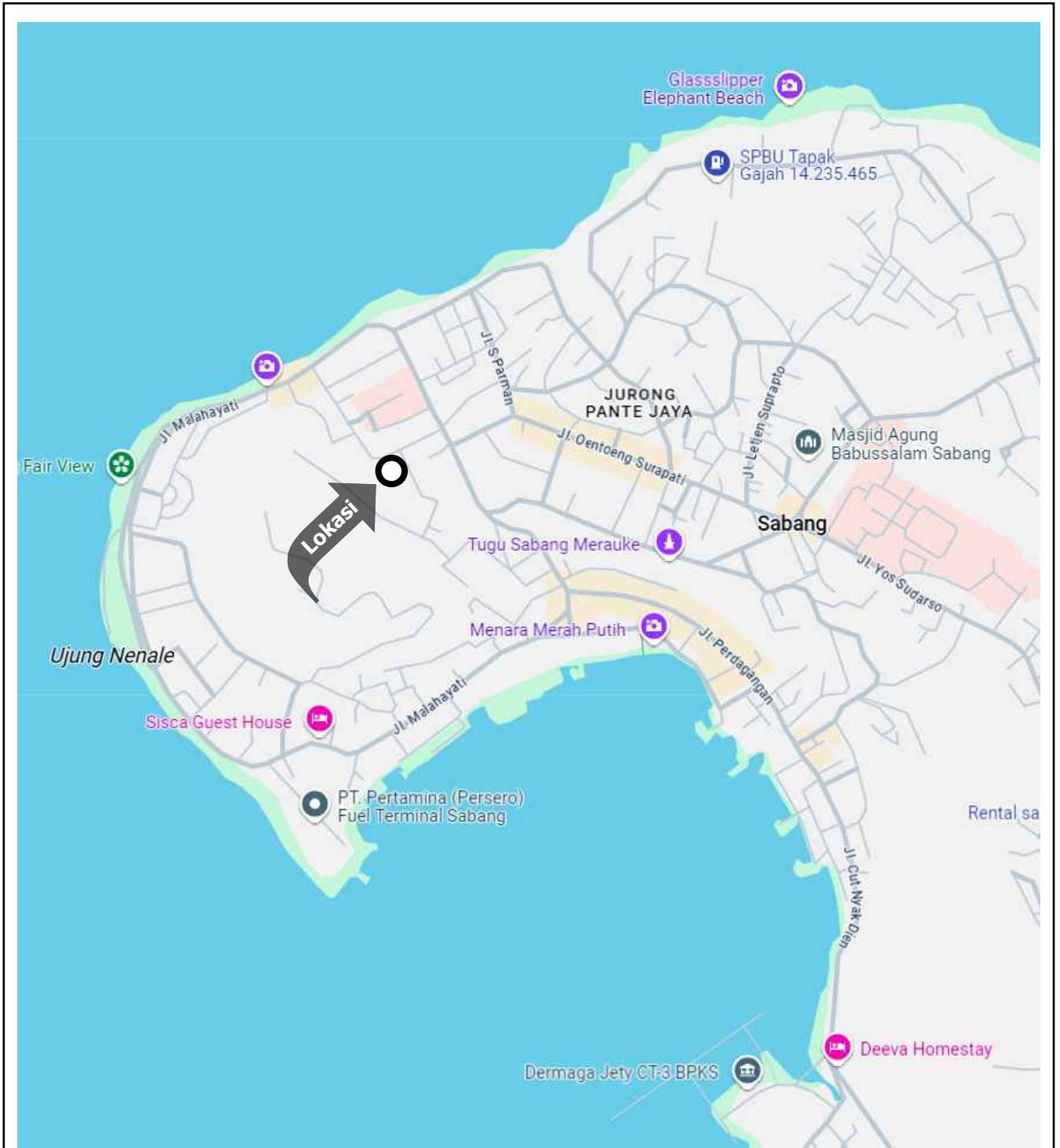
Kondisi Aset
(Rumah Tinggal Tipe C No. 3)



Kondisi Aset
(Rumah Tinggal Tipe C No. 4)



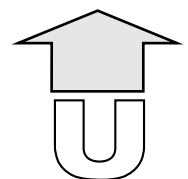
Kondisi Aset
(Rumah Tinggal Tipe C No. 5)

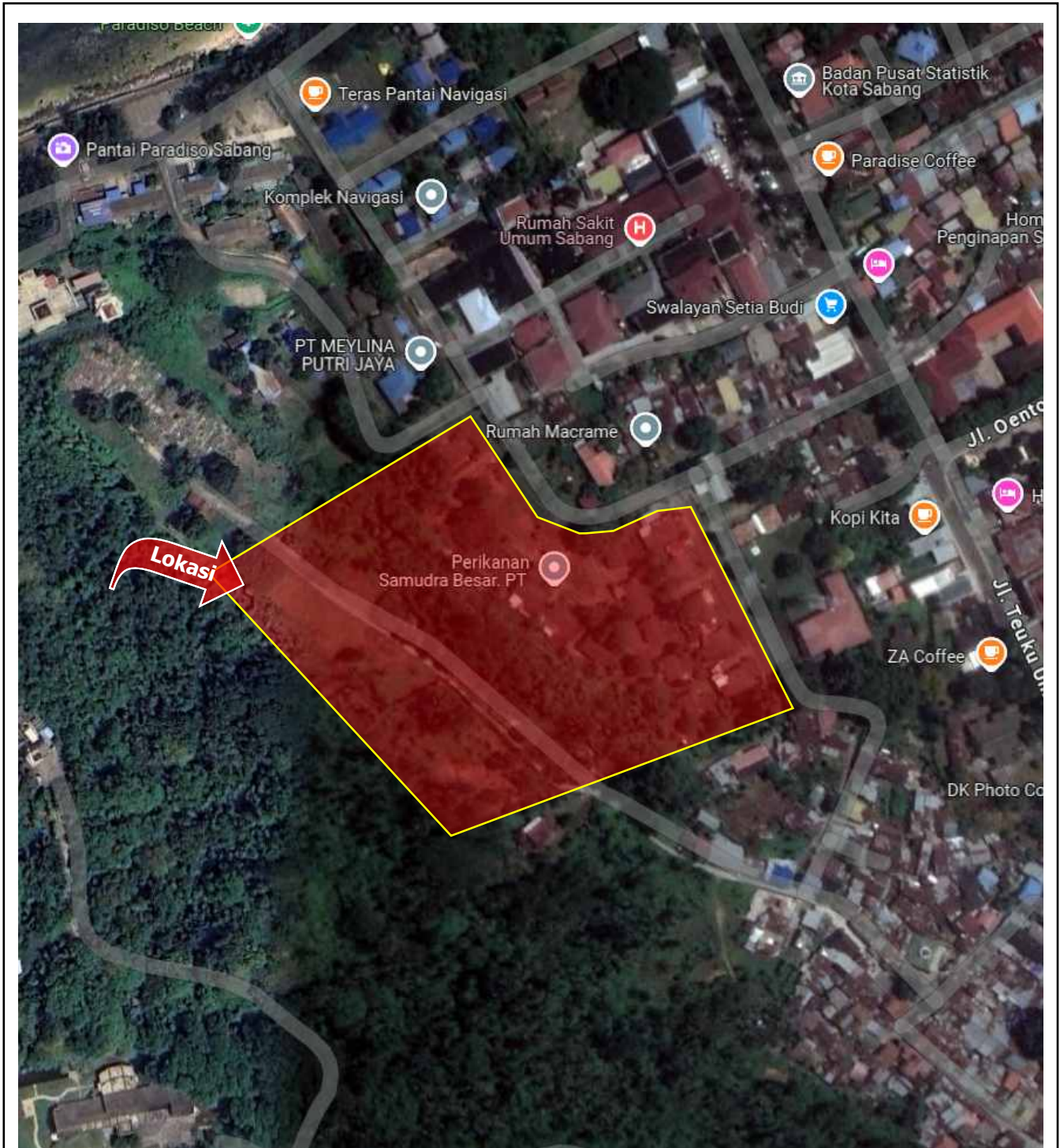


PETA LOKASI

Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (Persero)

Lokasi : Jl. T. Hamzah, Ds. Kuta Ateueh, Kec. Sukakarya
Kota Sabang, Aceh

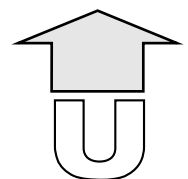




SITUASI PERLETAKAN TANAH

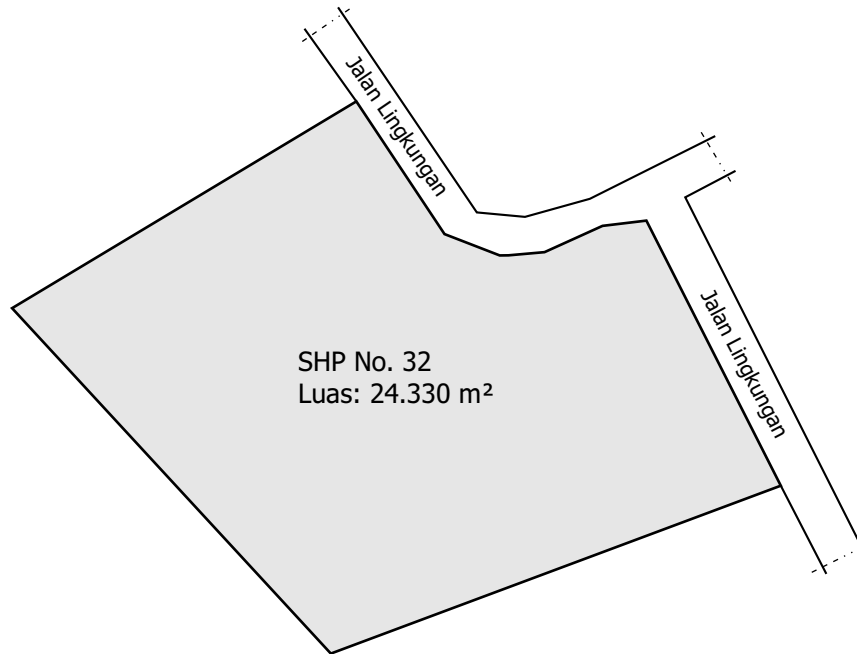
Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (Persero)

Lokasi : Jl. T. Hamzah, Ds. Kuta Ateueh, Kec. Sukakarya
Kota Sabang, Aceh





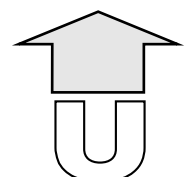
GAMBAR BIDANG TANAH



GAMBAR BIDANG BANGUNAN



Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (Persero)
Lokasi : Jl. T. Hamzah, Ds. Kuta Ateueh, Kec. Sukakarya
Kota Sabang, Aceh





**XV. PENILAIAN TANAH KOSONG SELUAS 9.558 M² (SHGB NO. 00012)
JL. PERIKANAN, KEL. KOTA BARU, KEC. KOTA TERNATE TENGAH
KOTA TERNATE, MALUKU UTARA**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa Tanah Kosong seluas 9.558 m² yang terletak di **Jl. Perikanan, Kel. Kota Baru, Kec. Kota Ternate Tengah, Kota Ternate, Maluku Utara.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Kawasan Permukiman Kepadatan Tinggi, dimana lingkungan sekitarnya adalah bangunan Ruko, Kios dan Rumah Tinggal dengan kondisi bangunan permanen.

Jl. Perikanan yang berada di depan lokasi mempunyai lapisan aspal dengan lebar badan jalan ± 4 m dilengkapi dengan saluran air tertutup dan dalam kondisi baik.

Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. Sweering Tobohoko, yang berada ± 180 m dari lokasi aset, merupakan jalan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaian sedang. Jalan tersebut mempunyai lapisan perkerasan aspal dengan lebar badan jalan ± 10 m. Jalan di depan objek penilaian dilewati oleh angkutan umum.

Beberapa objek penting yang berada disekitar objek penilaian antara lain :

- **MASJID DARURRAHMAN KOTABARU**, berada di sebelah barat laut, berjarak ± 1,2 km dari lokasi objek penilaian.
- **PELABUHAN AHMAD YANI TERNATE**, berada di sebelah timur laut, berjarak ± 550 m dari lokasi objek penilaian.
- **TAMAN KOTA TERNATE**, berada di sebelah selatan, berjarak ± 200 m dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah barat daya melalui Jl. Sweering Tobohoko ke arah timur laut, kemudian lurus terus hingga memasuki Jl. Perikanan lalu belok kiri, lokasi objek penilaian berada di sebelah kiri jalan.

C. DATA KEPEMILIKAN

Objek penilaian dilengkapi dengan bukti kepemilikan tunggal dengan rincian sebagai berikut:

- **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00012**, serta Surat Ukur No. 00019/Kota Baru/2014, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Ternate, diterbitkan pada tanggal **18 Juni 2014**, berakhirnya hak tanggal **15 September 2025**, tercatat terakhir atas nama **PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)**, dengan luas **9.558 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dengan luas keseluruhan 9.558 m², posisi objek penilaian berada di sebelah selatan Jl. Perikanan. Lebar tanah yang menghadap Jl. Perikanan ± 73 m dan panjang ke belakang ± 127 m. Permukaan sejajar dengan dari permukaan Jl. Perikanan yang berada di depan objek penilaian.

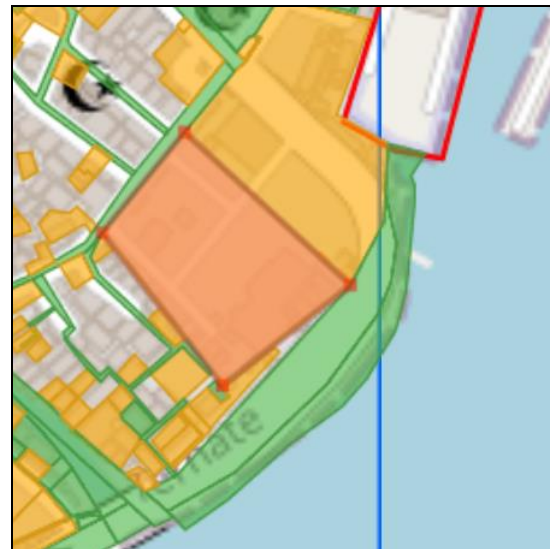
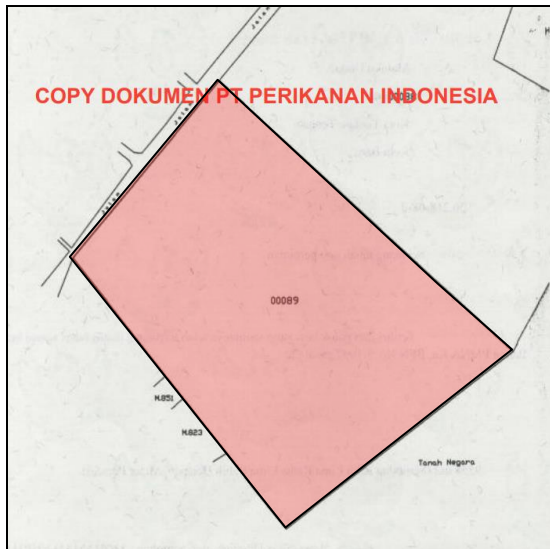
Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Jalan Perikanan
Sebelah Timur	:	Bangunan Pasar
Sebelah Selatan	:	Bangunan Kios
Sebelah Barat	:	Bangunan Permukiman

Titik Koordinat Agunan :

Latitude : 0°46'37.6"S
Longitude : 127°23'08.6"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

- -

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 02 Tahun 2012, Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Ternate Tahun 2012 - 2032, objek penilaian berada di Kawasan Permukiman Kepadatan Tinggi, dengan parameter pengembangan sebagai berikut :

- Peruntukan : Kawasan Permukiman Kepadatan Tinggi

F. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa agen properti dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga property ditawarkan berkisar **Rp. 1.200.000.000,- sampai dengan Rp. 3.300.000.000,-** dengan luas tanah 242 m² sampai dengan 763 m² dan luas bangunan 200 m² sampai dengan 600 m².

G. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

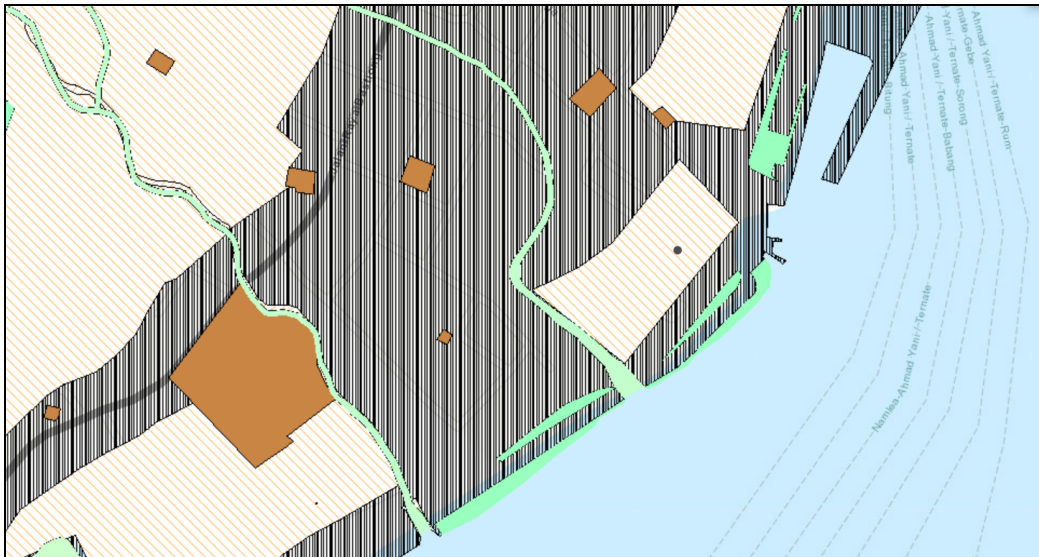
Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Dalam Keadaan Kosong (*as vacant*) :

- Analisa Penggunaan secara Hukum

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 02 Tahun 2012, Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Ternate Tahun 2012 - 2032, objek penilaian berada di Kawasan Permukiman Kepadatan Tinggi. Sehingga pengembangan sebagai rumah tinggal/ permukiman diizinkan secara hukum.



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

– **Analisa Kelayakan secara Fisik**

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 9.558 m² memiliki *frontage* sejajar Jl. Perikanan ± 73 m dengan jenis tanah darat dengan kondisi datar dimana sangat memungkinkan untuk pembangunan rumah tinggal/ permukiman.

– **Analisa Kelayakan Finansial**

Dengan memperhatikan kondisi pasar di sekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai bangunan rumah tinggal/ permukiman merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, pengembangan sebagai rumah tinggal/ permukiman menghasilkan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah saat ini adalah sebagai rumah tinggal/ permukiman. Pembeli potensial atas objek penilaian adalah perusahaan atau individu yang membutuhkan lahan untuk pengembangan rumah tinggal/ permukiman untuk tempat tinggal.

H. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian Nilai Wajar kami menggunakan Pendekatan Pasar dengan pertimbangan objek penilaian merupakan tanah kosong terdapat informasi transaksi atau pun penawaran data-data tanah kosong yang sejenis dan sebanding, sehingga memungkinkan digunakan teknik teknik perbandingan data pasar untuk memperoleh estimasi Nilai Pasar.



Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (KPUP 15.1).

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit atau tidak ada, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (listed) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (aset perbandingan) dan yang dinilai (KPUP 15.2).

Metode Penilaian yang digunakan

Objek penilaian berupa tanah kosong, metode penilaian yang diterapkan dalam penilaian ini adalah Metode Perbandingan Data Langsung.

Metode Perbandingan Data Langsung atau dikenal sebagai *Direct Comparison Method*, yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai. (SPI 106.6.2.a)

Penilaian Tanah

Nilai tanah didapatkan melalui analisa transaksi, penawaran dan permintaan properti sejenis yang berada di sekitar lokasi objek penilaian dengan memperhatikan faktor perbandingan, antara lain lokasi, jenis surat tanah, kondisi pembiayaan, kondisi transaksi, kondisi pasar, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi penilaian.

Data 1:

- Jenis	: Rumah Tinggal
- Status Hak Tanah	: Hak Milik
- Luas Tanah	: ± 242 m ²
- Luas Bangunan	: ± 200 m ²
- Lokasi	: Jl. Cempaka
- Harga Penawaran	: Rp. 1.300.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi	: Rp. 1.040.000.000,-
- Tanggal Data	: 31 Desember 2024

Data 2:

- Jenis	: Rumah Tinggal
- Status Hak Tanah	: Hak Milik
- Luas Tanah	: ± 390 m ²
- Luas Bangunan	: ± 200 m ²
- Lokasi	: Bastiong
- Harga Penawaran	: Rp. 1.200.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi	: Rp. 900.000.000,-
- Tanggal Data	: 31 Desember 2024

Data 3:

- Jenis	: Rumah Tinggal
- Status Hak Tanah	: Hak Milik
- Luas Tanah	: ± 763 m ²
- Luas Bangunan	: ± 600 m ²
- Lokasi	: Tanah Raja
- Harga Penawaran	: Rp. 3.300.000.000,-



- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 2.475.000.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Setelah mendapatkan data pembandingan, selanjutnya masing-masing pembandingan tersebut dilakukan penyesuaian dengan mempertimbangkan faktor-faktor tertentu, agar harga jual (penawaran) dari properti pembandingan mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Properti pembandingan yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapatkan penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian perbandingan adalah :

1. Faktor Status Kepemilikan dengan perbandingan antara Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Girk atau lainnya.
2. Faktor lokasi seperti jarak komersial area, lebar jalan dan aksesibilitas.
3. Faktor luas sehubungan dengan likuiditas (tingkat kemudahan) penjualan.
4. Faktor bentuk yang meliputi denah dan lebar muka (front tage).

I. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatas, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian berupa tanah kosong yang terletak di Jl. Perikanan, Kel. Kota Baru, Kec. Kota Ternate Tengah, Kota Ternate, Maluku Utara pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 8.602.200.000,-

(Delapan Miliar Enam Ratus Dua Juta Dua Ratus Ribu Rupiah)



Tampak Kondisi Lingkungan Jl. Perikanan
yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



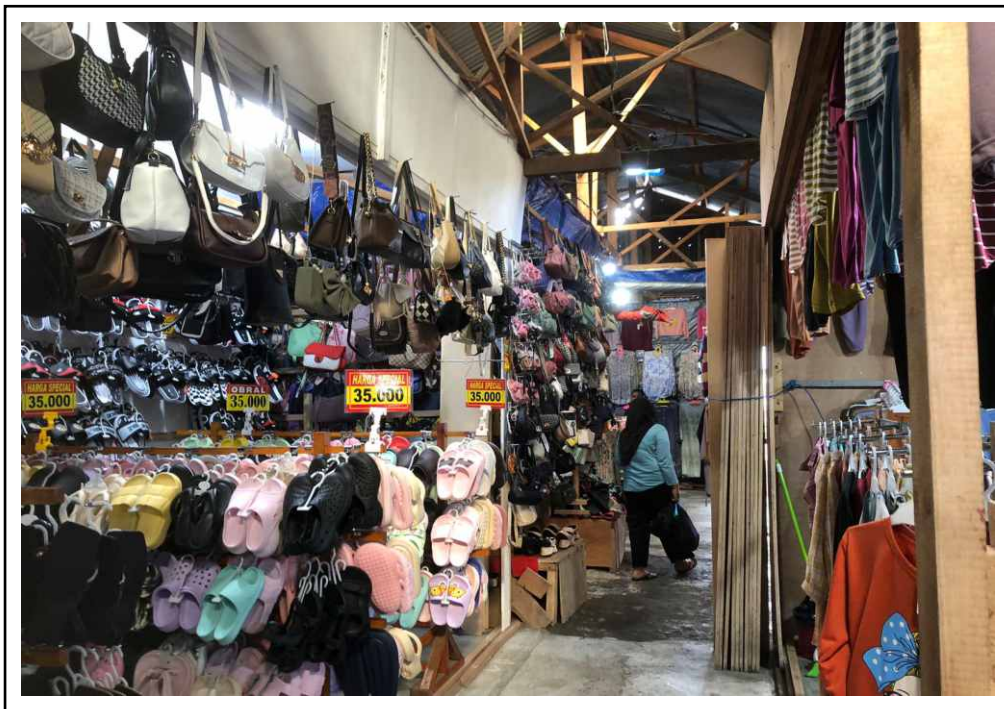
Kondisi Aset



Kondisi Aset



Kondisi Aset



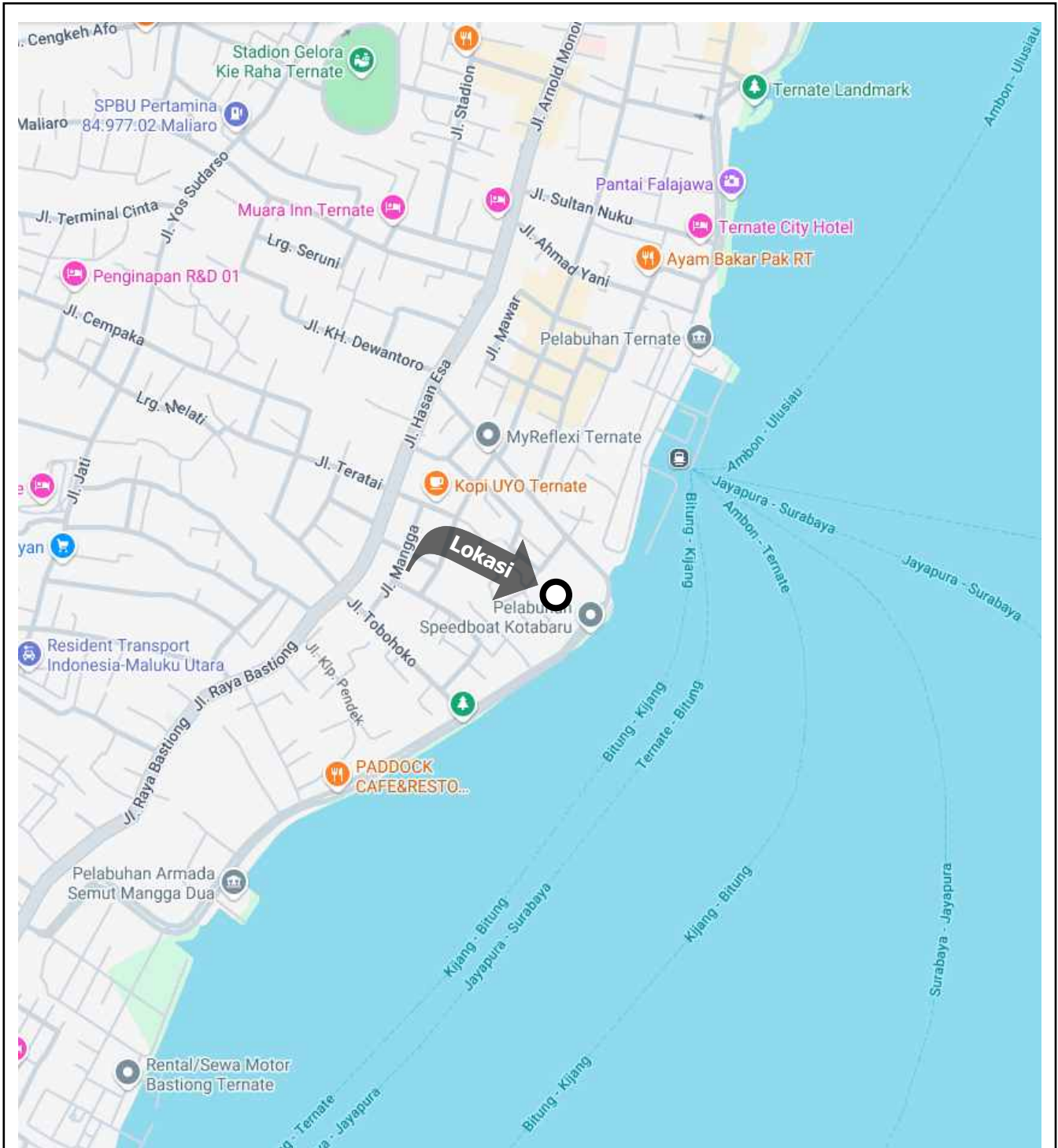
Kondisi Aset



Kondisi Aset



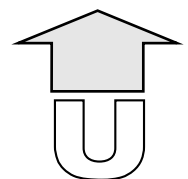
Kondisi Aset

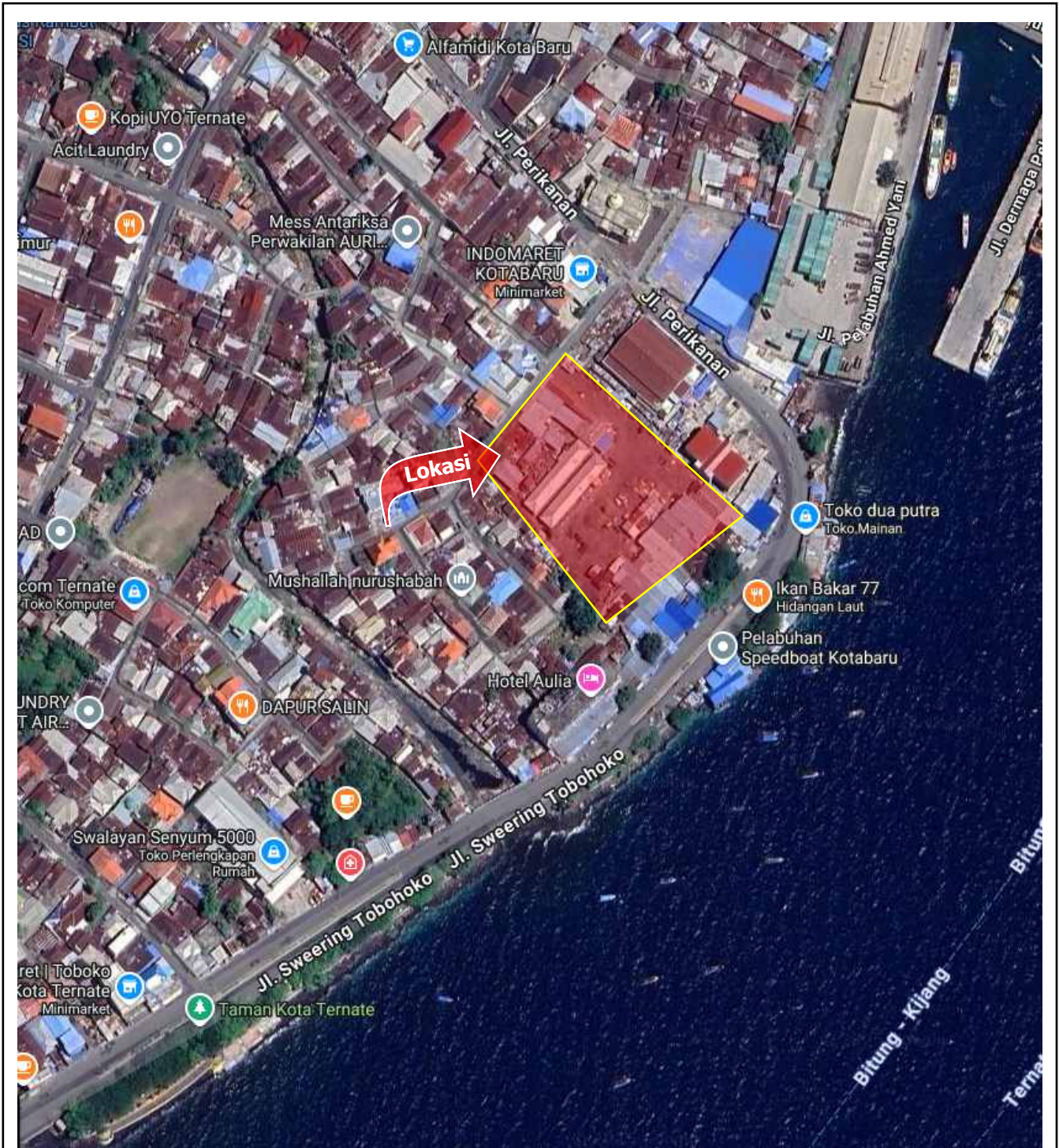


PETA LOKASI

Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Perikanan, Kel. Kota Baru, Kec. Kota Ternate Tengah
Kota Ternate, Maluku Utara

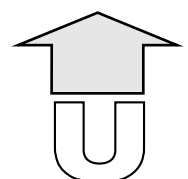


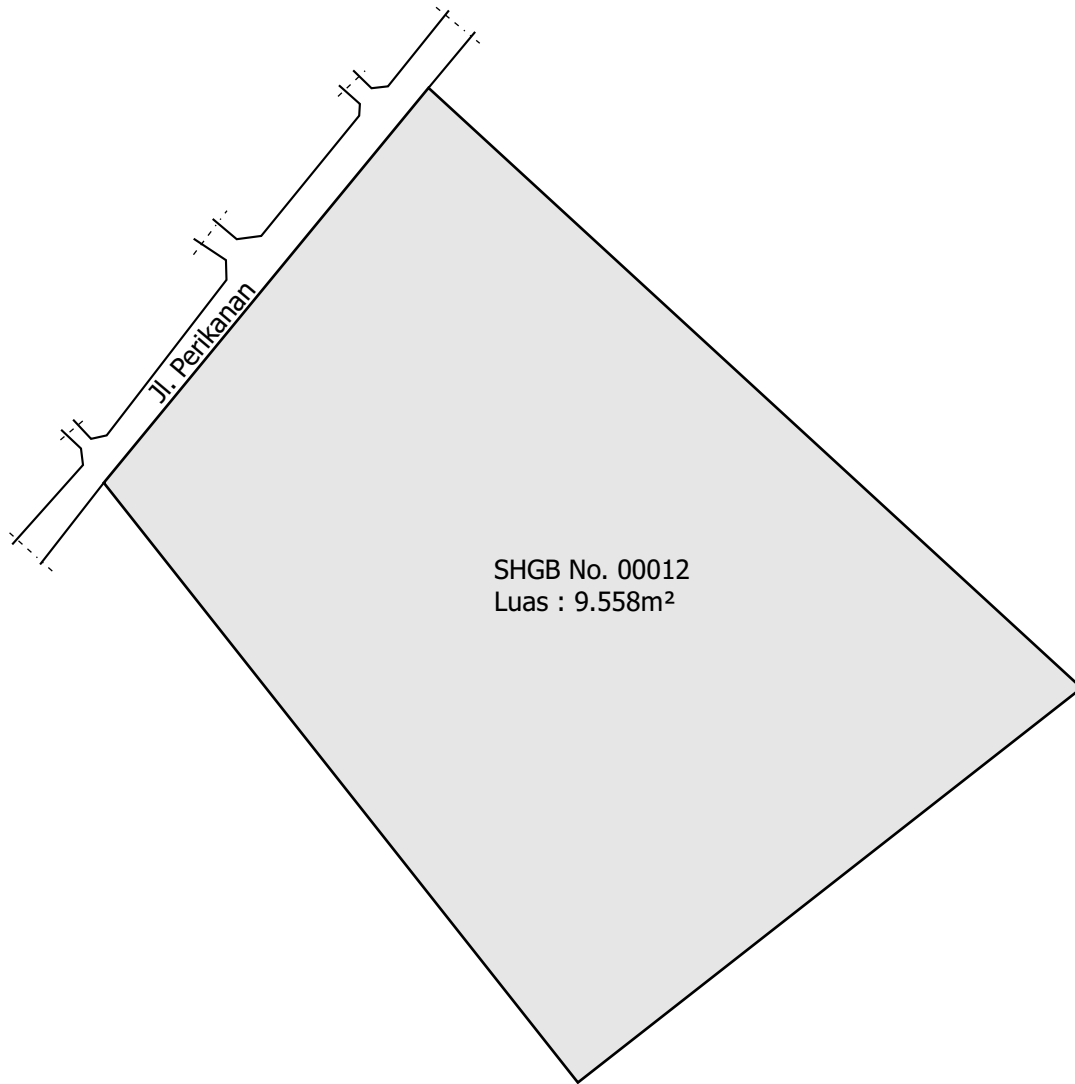


SITUASI PERLETAKAN TANAH

Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Perikanan, Kel. Kota Baru, Kec. Kota Ternate Tengah
Kota Ternate, Maluku Utara

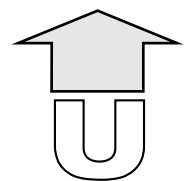




GAMBAR DENAH TANAH

Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Perikanan, Kel. Kota Baru, Kec. Kota Ternate Tengah
Kota Ternate, Maluku Utara





**XVI. PENILAIAN TANAH DAN BANGUNAN (KANTOR - SHGB NO. 994)
JL. MELAWAI RAYA NO. 28, KEL. MELAWAI, KEC. KEBAYORAN BARU,
KOTA JAKARTA SELATAN, DKI JAKARTA**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa tanah dan bangunan berupa Bangunan Kantor, dengan luas tanah 585 m² dan luas bangunan ± 1.170 m² yang terletak di **Jl. Melawai Raya No. 28, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Perdagangan dan Jasa Skala Kota, dimana lingkungan sekitarnya adalah ruko dan kantor dengan kondisi bangunan yang mempunyai ketinggian bangunan ≥ 1 lantai.

Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. Melawai Raya yang berada di depan lokasi aset, merupakan jalan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaian berat. Jalan tersebut mempunyai lapisan perkerasan aspal dengan lebar badan jalan ± 18 m. Jalan di depan objek penilaian dilewati oleh angkutan umum.

Beberapa objek penting yang berada disekitar objek penilaian antara lain :

- **BLOK M PLAZA**, berada di sebelah barat, berjarak ± 300 m dari lokasi objek penilaian.
- **BLOK M SQUARE**, berada di sebelah barat, berjarak ± 300 m dari lokasi objek penilaian.
- **TAMAN LITERASI MARTHA CHRISTINA TIAHAHU**, berada di sebelah barat, berjarak ± 350 m dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah utara melalui Jl. Panglima Polim ke arah selatan, lalu belok kiri setelah melewati Blok M Plaza memasuki Jl. Melawai Raya. Lurus terus sampai ± 50 m untuk menuju lokasi objek penilaian yang berada di sebelah kiri jalan.

C. DATA KEPEMILIKAN

Objek penilaian dilengkapi dengan bukti kepemilikan tunggal dengan rincian sebagai berikut :

- **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 994**, serta Gambar Situasi No. 4315/1993, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, diterbitkan pada tanggal **23 Maret 1995**, berakhirnya hak pada tanggal **21 Maret 2035**, tercatat terakhir atas nama **Perseroan Terbatas, PT. PERIKANAN INDONESIA**, dengan luas **585 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dengan luas keseluruhan 585 m², dengan bentuk tanah keseluruhan persegi panjang, posisi objek penilaian berada di sebelah utara Jl. Melawai. Lebar tanah yang menghadap Jl. Melawai ± 25 m dan panjang ke belakang ± 23.5 m. Permukaan tapak secara umum datar dan kedudukan lebih tinggi ± 0.1 m dari Jl. Melawai yang berada di depan objek penilaian. Saat ini kondisi tapak adalah tanah matang yang di atasnya berdiri Bangunan Kantor.

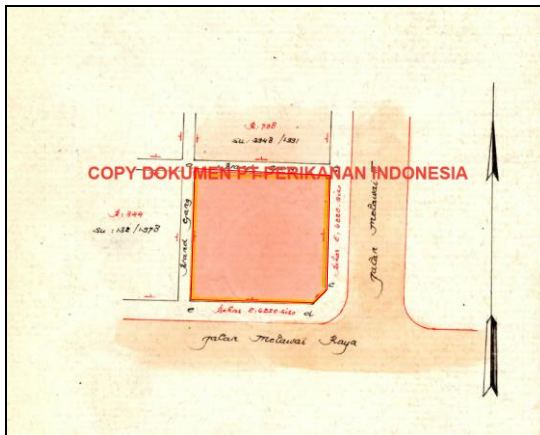
Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Bangunan Ruko
Sebelah Timur	:	Jl. Melawai VIII
Sebelah Selatan	:	Jl. Melawai
Sebelah Barat	:	Bangunan Ruko

Titik Koordinat Agunan :

Latitude	:	6°14'44.4"S
Longitude	:	106°47'55.1"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

1. -

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Pergub DKI Jakarta No. 31 Tahun 2022, Tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta, objek penilaian berada di Perdagangan dan Jasa Skala Kota, dengan parameter pengembangan sebagai berikut :

- Peruntukan : Perdagangan dan Jasa Skala Kota
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 55% (maksimum)
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 6.65 (maksimum)
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) : 20% (minimum)

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Bangunan Kantor.

F. SPESIFIKASI BANGUNAN

Bangunan objek penilaian adalah berupa bangunan kantor dengan spesifikasi bangunan sebagai berikut :

• BANGUNAN KANTOR

- Tipe bangunan : Kantor
- Jumlah lantai : 2 (dua) lantai
- Struktur bangunan :
 - Struktur Bawah : Tapak beton
 - Struktur Atas : Baja ringan
- Non Struktur Bangunan :
 - Dinding Permanen : Batu bata dipleser, di aci, di cat
 - Pintu dan Jendela : Pintu kayu rangka kayu dan jendela kaca rangka kayu
- Penutup atap : Spandek
- Langit-langit : Gypsum
- Lantai : Keramik
- Tangga : Beton lapis keramik



Utilitas dan Sanitari	:		
		-	Saluran air bersih dan kotor
		-	Closet
		-	Daya Listrik dari PLN
		-	Air bersih dari Sumur Bor
Luas total bangunan	:	± 1.170 m ²	
Kondisi fisik	:	Cukup	

Perizinan

No. IMB : -
Atas Nama IMB : -

Kami tidak melakukan survey properti secara detil dan juga tidak menginspeksi bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat ataupun tidak dapat dijangkau, dan bagian tersebut dianggap dalam kondisi baik. Kami tidak dapat memberikan pendapat ataupun saran atas kondisi bagian properti yang tidak diinspeksi dan laporan ini tidak dimaksudkan untuk memberikan gambaran ataupun pernyataan atas bagian bangunan tersebut.

G. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa agen properti dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga properti ditawarkan berkisar **Rp. 13.500.000.000,- sampai dengan Rp. 107.820.000.000,-** dengan luas tanah 136 m² sampai dengan 1.198 m², dan luas bangunan 593 m² sampai dengan 1.750 m²

H. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Standard Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Dalam Keadaan Terbangun (*as improved*) :

- Analisa Penggunaan secara Hukum

Berdasarkan Pergub DKI Jakarta No. 31 Tahun 2022, Tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta, objek penilaian berada di Perdagangan dan Jasa Skala Kota. Kami berasumsi bahwa objek penilaian memiliki izin penggunaan bangunan yang sesuai dengan penggunaan bangunan saat ini sehingga pengembangan saat ini yang diperbolehkan secara hukum.



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

– **Analisa Kelayakan Secara Fisik**

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 585 m² dan luas bangunan 1.170 m² memiliki *frontage* sejajar Jl. Melawai ± 25 m dengan jenis tanah darat dengan kondisi datar sehingga sangat memungkinkan untuk pembangunan Bangunan Kantor.

– **Analisa Kelayakan Finansial**

Dengan memperhatikan kondisi pasar disekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai Bangunan Kantor merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, kondisi properti terbangun saat ini sudah memenuhi kelayakan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah saat ini adalah sebagai Bangunan Kantor. Pembeli potensial atas objek penilaian adalah Individu atau Perusahaan yang membutuhkan Bangunan Kantor untuk menjalankan usahanya.

I. **PENDEKATAN PENILAIAN**

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian Nilai Wajar kami menggunakan Pendekatan Biaya dengan pertimbangan objek penilaian merupakan tanah dan bangunan, dimana masih didapatnya data dengan menggunakan teknik perbandingan data pasar dan ekstraksi, dan masih didapatnya data-data untuk menghitung biaya pengganti baru bangunan yang Bangunan Kantor yang memiliki spesifikasi bangunan tertentu.

Pendekatan Biaya

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



Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli di pasar untuk aset yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk aset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, risiko, atau faktor lainnya. Umumnya aset yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan aset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini, diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan aset alternatif, tergantung pada Dasar Nilai yang diperlukan (KPUP 17.0).

Metode Penilaian yang digunakan

Objek penilaian berupa Bangunan Kantor, metode penilaian yang diterapkan dalam penilaian ini adalah Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi.

Penilaian Kantor

• **Penilaian Tanah**

Nilai tanah didapatkan melalui analisa transaksi, penawaran dan permintaan properti sejenis yang berada di sekitar lokasi objek penilaian dengan memperhatikan faktor perbandingan, antara lain lokasi, jenis surat tanah, kondisi pembiayaan, kondisi transaksi, kondisi pasar, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi penilaian.

Data 1:

- Jenis	: Ruko
- Status Hak Tanah	: Hak Guna Bangunan (HGB)
- Luas Tanah	: $\pm 250 \text{ m}^2$
- Luas Bangunan	: $\pm 1.750 \text{ m}^2$
- Lokasi	: Jl. Melawai 7
- Harga Penawaran	: Rp. 39.000.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi	: Rp. 29.250.000.000,-
- Tanggal Data	: 31 Desember 2024

Data 2:

- Jenis	: Ruko
- Status Hak Tanah	: Hak Guna Bangunan (HGB)
- Luas Tanah	: $\pm 136 \text{ m}^2$
- Luas Bangunan	: $\pm 750 \text{ m}^2$
- Lokasi	: Jl. Falatehan I No. 39B
- Harga Penawaran	: Rp. 13.500.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi	: Rp. 10.800.000.000,-
- Tanggal Data	: 31 Desember 2024

Data 3:

- Jenis	: Rumah Tinggal (hitung tanah)
- Status Hak Tanah	: Hak Milik (HM)
- Luas Tanah	: $\pm 1.198 \text{ m}^2$
- Lokasi	: Jl. Bulungan
- Harga Penawaran	: Rp. 107.829.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi	: Rp. 75.474.000.000,-
- Tanggal Data	: 31 Desember 2024

Setelah mendapatkan data pembanding, selanjutnya masing-masing pembanding tersebut dilakukan penyesuaian dengan mempertimbangkan faktor-faktor tertentu, agar harga jual (penawaran) dari properti pembanding mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Properti pembanding yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapatkan penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya.



Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian perbandingan adalah :

1. Faktor waktu yaitu kemungkinan perbedaan harga antara waktu penawaran/transaksi dengan indikasi harga pada saat penilaian.
2. Faktor Status Kepemilikan dengan perbandingan antara Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Girk atau lain-lainnya.
3. Faktor lokasi yang meliputi pertimbangan pada aksesibilitas, fasilitas insfrastruktur, prospek pengembangan, dan keadaan lingkungan secara keseluruhan.
4. Faktor luas sehubungan dengan likuiditas (tingkat kemudahan) penjualan.
5. Faktor bentuk yang meliputi denah, lebar muka (front tage) dan posisi tanah.

Berdasarkan analisa penyesuaian terhadap beberapa parameter yang berpengaruh terhadap indikasi nilai objek penilaian, maka :

Indikasi Nilai Wajar Tanah :

Rp. 32.701.500.000,-

(Tiga Puluh Dua Miliar Tujuh Ratus Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

• **Penilaian Bangunan**

Nilai bangunan diperoleh dengan terlebih dahulu menghitung biaya pengganti baru dari bangunan berdasarkan harga-harga komponen saat ini dengan tingkat kegunaan yang sejenis, kemudian dikurangi dengan perkiraan depresiasi yang disebabkan oleh keusangan fisik, kemunduran fungsi, dan ekonomi.

Bangunan	Tahun Bangun	Luas (m ²)	Indikasi Nilai Wajar (Rp.)
Bangunan Kantor	-	1.170	354.900.000

J. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian yang berlokasi di Jl. Melawai No. 28, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 33.056.400.000,-

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



Tampak Kondisi Lingkungan Jl. Melawai
yang Berada di Depan Lokasi Properti



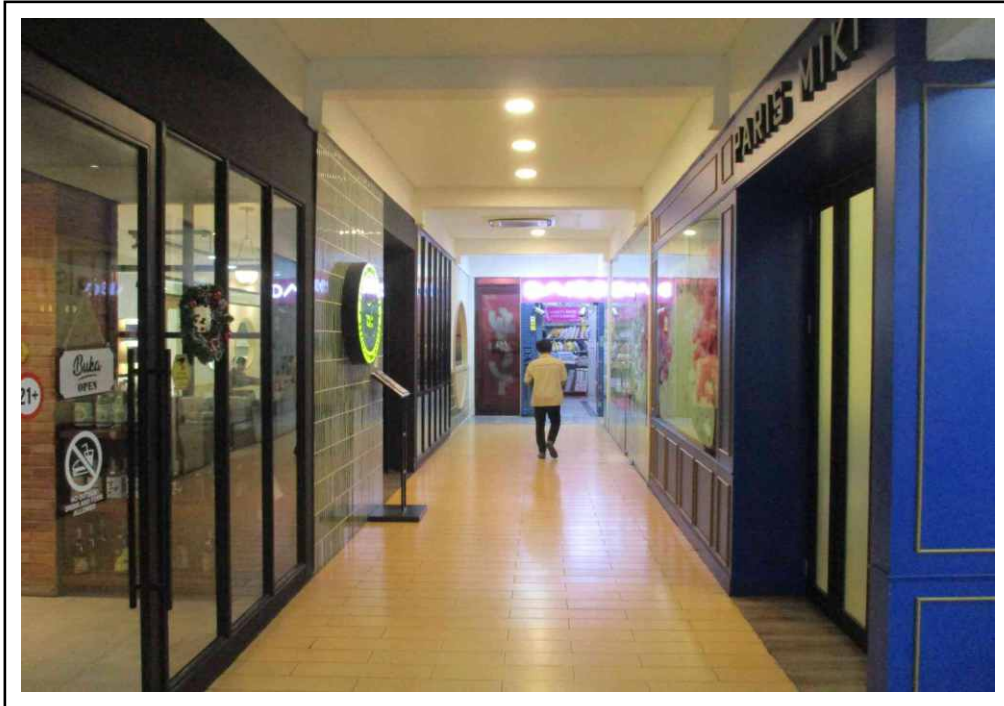
Tampak Muka Properti



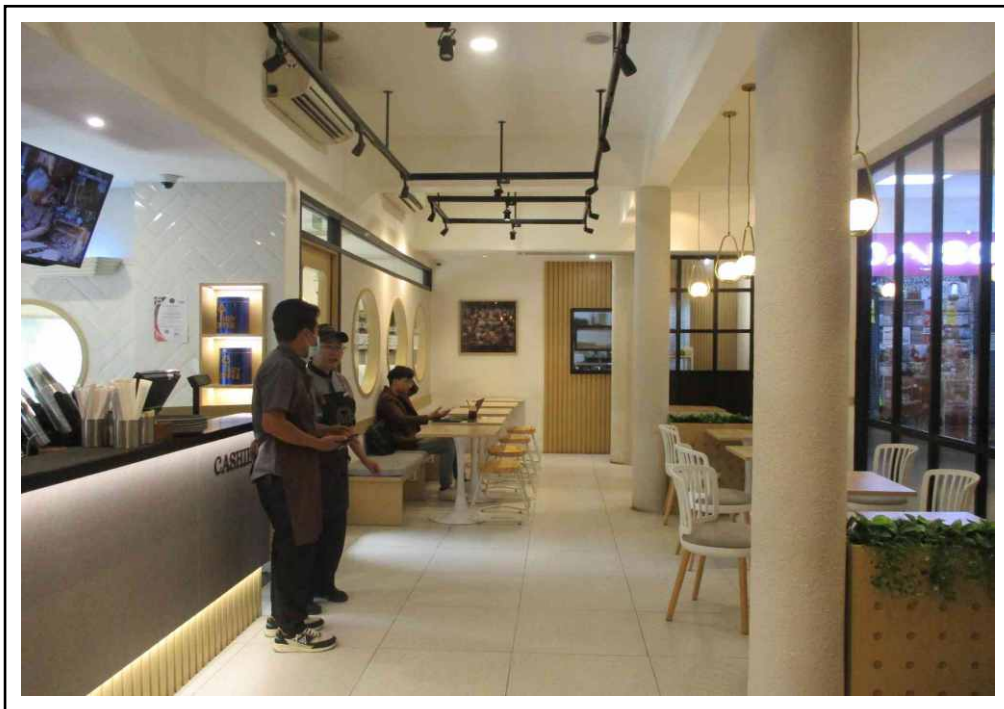
Tampak Dalam Properti



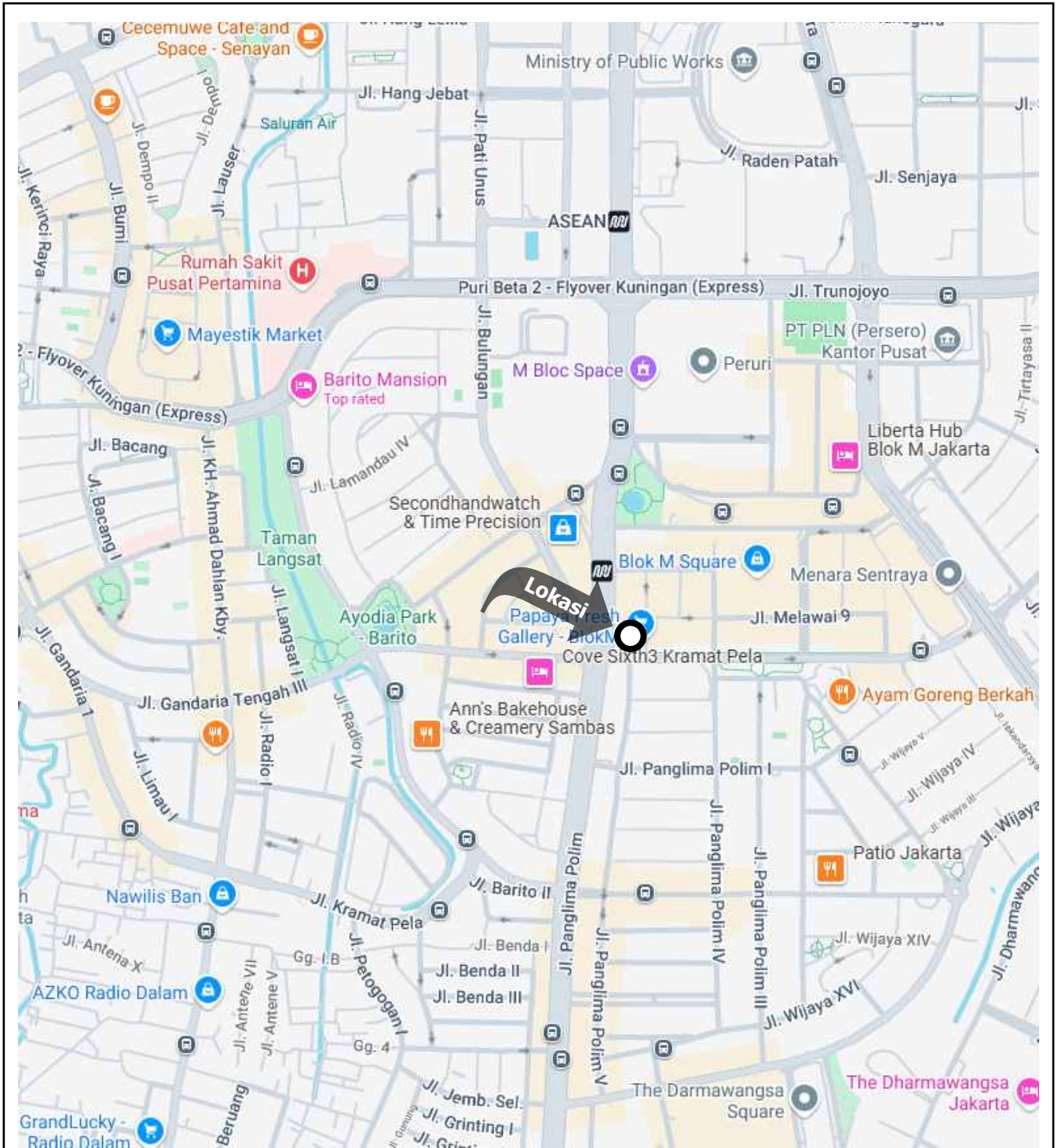
Tampak Dalam Properti



Tampak Dalam Properti

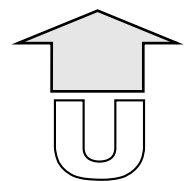


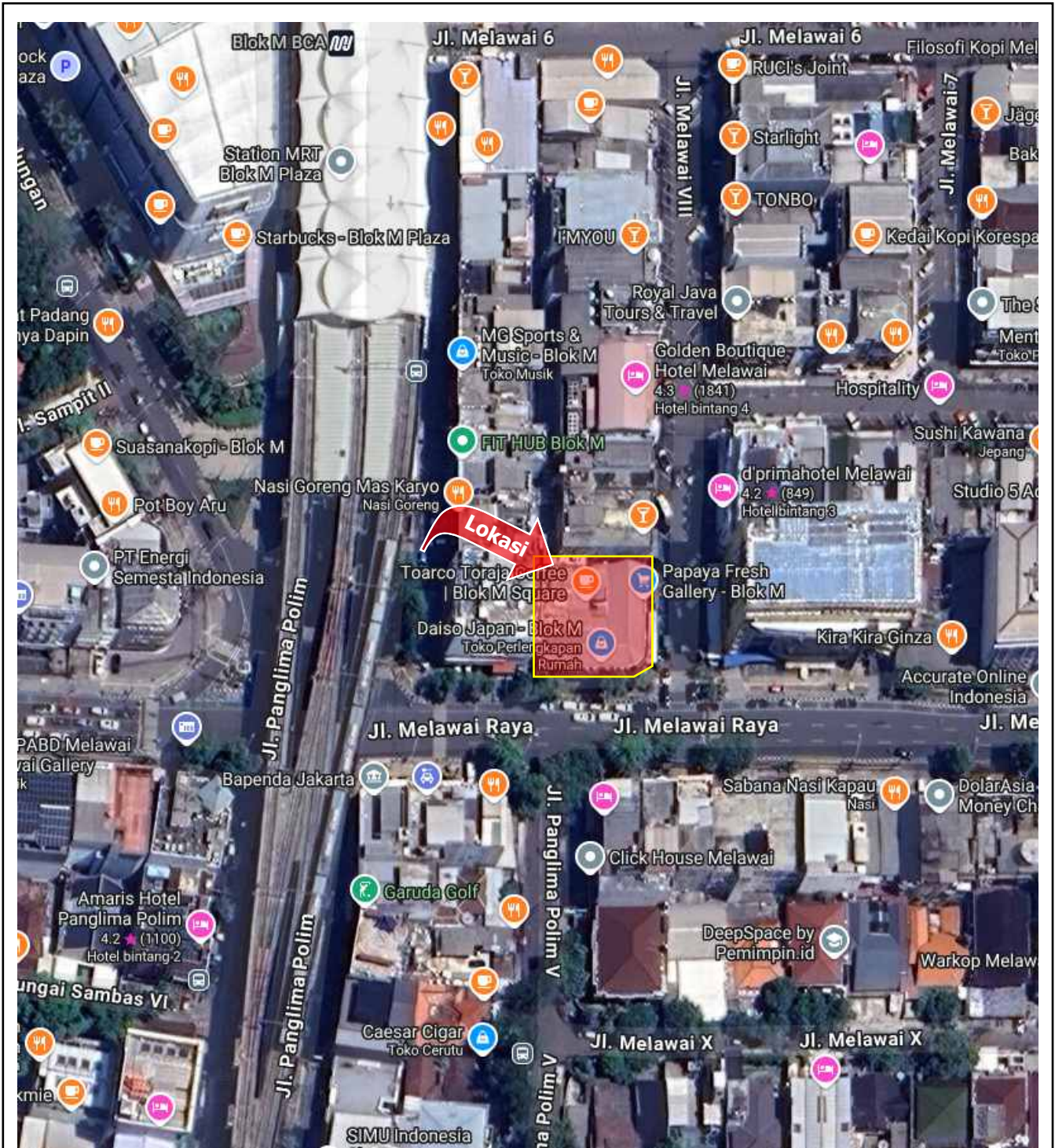
Tampak Dalam Properti



PETA LOKASI

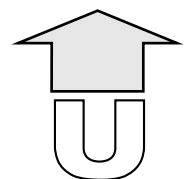
Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)
Lokasi : Jl. Melawai No. 28, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru
Jakarta Selatan, DKI Jakarta





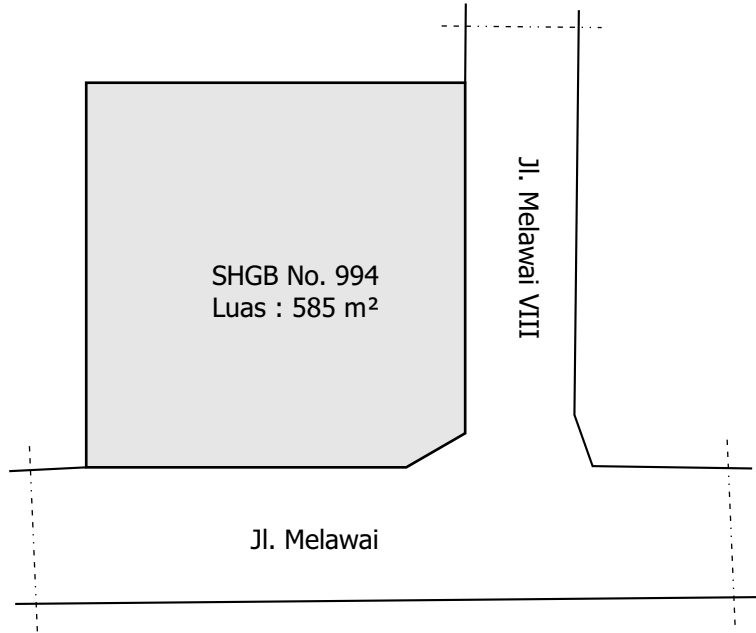
SITUASI PERLETAKAN TANAH

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)
Lokasi : Jl. Melawai No. 28, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru
Jakarta Selatan, DKI Jakarta

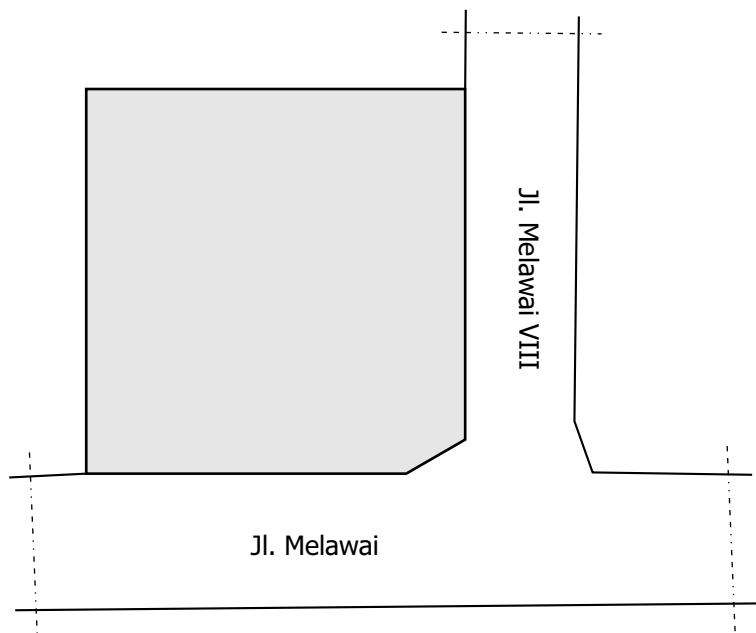




GAMBAR BIDANG TANAH

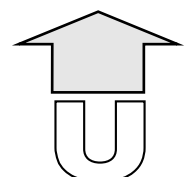


GAMBAR BIDANG BANGUNAN



Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. Melawai No. 28, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru
Jakarta Selatan, DKI Jakarta





**XVII. PENILAIAN TANAH KOSONG SELUAS 37.084 M² (SHGB NO. 01341)
DI JL. WR. SUPRATMAN, KEL. PANJANG WETAN, KEC. PEKALONGAN UTARA
KOTA PEKALONGAN, JAWA TENGAH.**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa tanah kosong dengan luas 37.084 m² yang terletak **Jl. WR. Supratman, Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, Jawa Tengah.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Kawasan Perumahan Kepadatan Sedang dan Sub Zona Perikanan Tangkap, dimana lingkungan sekitarnya adalah bangunan gudang dan bangunan komersil yang berhubungan dengan perikanan.

Jl. WR. Supratman yang berada di depan lokasi mempunyai lapisan perkerasan beton dengan lebar badan jalan ± 12 m dilengkapi dengan saluran air terbuka dan dalam kondisi baik. Jl. WR. Supratman tidak dilalui oleh angkutan umum.

Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. WR. Supratman dan Jl. Kusuma Bangsa yang berada di sebelah timur dan selatan dari lokasi objek penilaian mempunyai lapisan perkerasan aspal dengan lebar badan jalan ± 12 m dilengkapi dengan saluran air terbuka dan dalam kondisi baik

Beberapa objek penting yang berada disekitar objek penilaian antara lain :

- **KANTOR LURAH PANJANG WETAN**, berada di sebelah selatan, berjarak ± 100 m dari lokasi objek penilaian.
- **PANTAI PASIR KENCANA**, berada di sebelah utara, berjarak ± 400 m dari lokasi objek penilaian.
- **SMP NEGERI 12 PEKALONGAN**, berada di sebelah barat, berjarak ± 200 m dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah selatan melalui Jl. WR. Supratman dan Jl. Kusuma Bangsa ke arah utara untuk menuju lokasi aset yang berada di sebelah barat Jl. WR. Supratman dan berada di sebelah utara Jl. Kusuma Bangsa.

C. DATA KEPEMILIKAN

Aset tersebut dilengkapi dengan 1(satu) buah surat bukti kepemilikan sebagai berikut :

- **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 01341**, serta Surat Ukur No. 95/Panjang Wetan/2015, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekalongan, berlaku mulai tanggal tanggal **17 Maret 2015**, berakhirnya hak pada tanggal **20 Nopember 2044**, tercatat terakhir atas nama **PT. PERIKANAN NNUSANTARA (PERSERO)**, dengan luas **37.084 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dengan luas keseluruhan 37.084 m², dengan bentuk tanah berbentuk persegi panjang trapesium. Lebar tanah yang menghadap Jl. WR. Supratman ± 287 m dan panjang ke belakang yang menghadap Jl. Kusuma Bangsa ± 165 m. Permukaan tapak secara umum datar dan kedudukan lebih rendah ± 1,5 m dari Jl. WR. Supratman yang berada di depan objek penilaian. Saat ini kondisi tapak masih berupa tanah kosong dan terdapat bangunan rumah tinggal dalam kondisi rusak pada sebagian lahan.

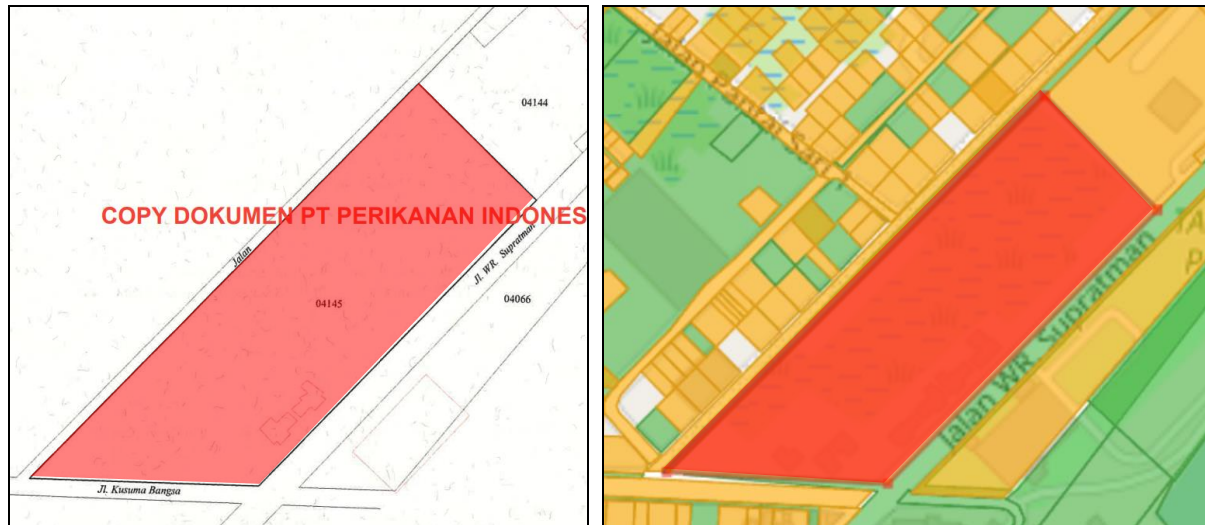
Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Techno Park Pekalongan
Sebelah Timur	:	Jl. WR. Supratman
Sebelah Selatan	:	Jl. Kusuma Bangsa
Sebelah Barat	:	Jalan Lingkungan

Titik Koordinat Agunan :

Latitude : 6°51'45.2"S
Longitude : 109°41'18.6"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

1. -

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Peraturan Wali Kota Pekalongan Nomor 21 Tahun 2024 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Pekalongan Tahun 2024-2044, objek penilaian berada di Kawasan Perumahan Kepadatan Sedang dan Sub Zona Perikanan Tangkap, dengan parameter pengembangan sebagai berikut :

- Peruntukan : Perumahan Kepadatan Sedang
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : Maksimal 80%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : Maksimal 5-8
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : Minimal 10%

Sedangkan parameter pengembangan lainnya adalah sebagai berikut :

- Peruntukan : Sub Zona Perikanan Tangkap
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : Maksimal 50%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : Maksimal 1
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : Minimal 10%

F. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa penjual aset dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga properti ditawarkan berkisar **Rp. 7.200.000.000,- sampai dengan Rp. 9.493.600.000,-** dengan luas tanah 3.600 m² sampai dengan 11.867 m² dengan luas bangunan 300 m².

G. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

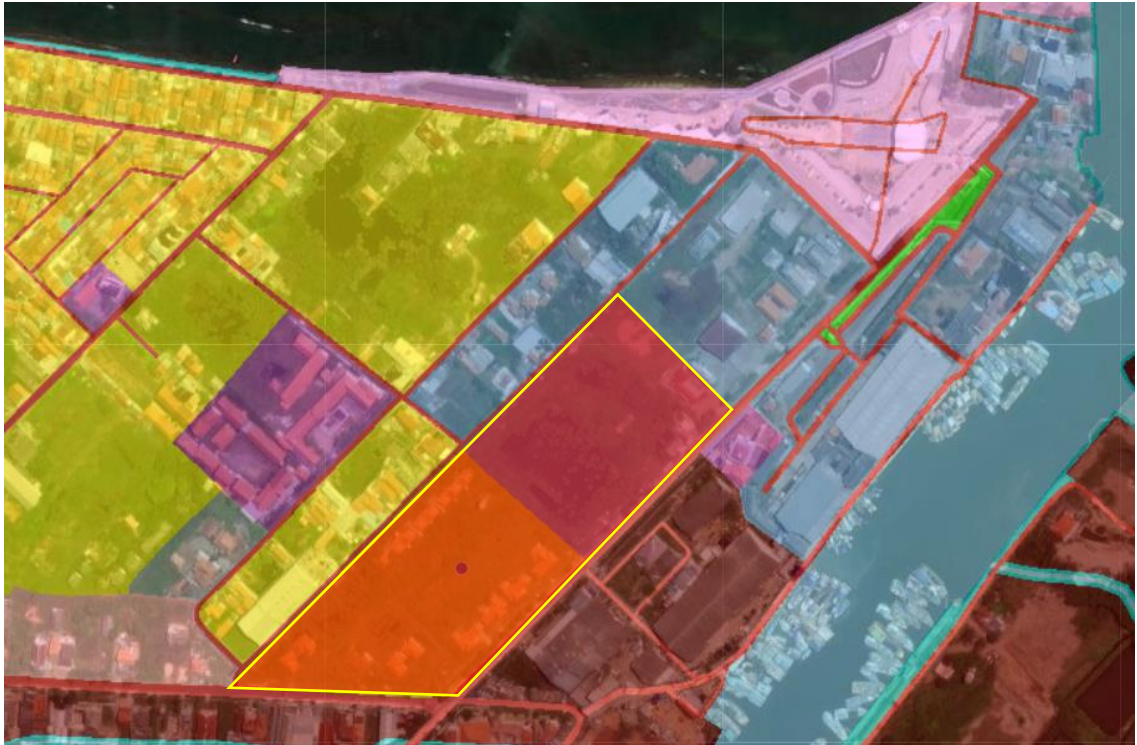
Standard Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Pada Kondisi Kosong (*as vacant*) :

– **Analisa Penggunaan secara Hukum**

Berdasarkan Peraturan Wali Kota Pekalongan Nomor 21 Tahun 2024 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Pekalongan Tahun 2024-2044, objek penilaian berada di Perumahan Kepadatan Sedang dan Sub Zona Perikanan Tangkap.



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

– **Analisa Kelayakan secara Fisik**

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 37.084 m², memiliki *frontage* sejajar Jl. WR. Supratman ± 287 m dengan jenis tanah darat dengan kondisi datar dimana diatas tanah tersebut berdiri Bangunan Rumah Tinggal (dalam kondisi rusak) dan sebagian masih merupakan tanah kosong.

– **Analisa Kelayakan Finansial**

Dengan memperhatikan kondisi pasar disekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai Bangunan Perumahan dan Bangunan Sarana Penunjang perikanan merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, kondisi properti terbangun saat ini belum memenuhi kelayakan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah saat ini adalah sebagai Bangunan Rumah Tinggal. (Perumahan) dan Bangunan sarana penunjang perikanan Pembeli potensial atas objek penilaian adalah perusahaan atau individu yang membutuhkan Bangunan Rumah Tinggal untuk tempat hunian dan yang membutuhkan bangunan sarana penunjang perikanan.

H. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian ini kami menggunakan Pendekatan Pasar dengan pertimbangan terdapat data sejenis dan sebanding dari objek penilaian yang berupa Tanah saja.

Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (KPUP 15.1).

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit atau tidak ada, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (listed) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (aset pembandingan) dan yang dinilai (KPUP 15.2).

Metode Penilaian yang digunakan

Objek penilaian berupa tanah kosong, metode penilaian yang diterapkan dalam penilaian ini adalah Metode Perbandingan Data Langsung.

Metode Perbandingan Data Langsung atau dikenal sebagai *Direct Comparison Method*, yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai. (SPI 106.6.2.a)

Penilaian Tanah

Nilai tanah didapatkan melalui analisa transaksi, penawaran dan permintaan properti sejenis yang berada di sekitar lokasi objek penilaian dengan memperhatikan faktor perbandingan, antara lain lokasi, jenis surat tanah, kondisi pembiayaan, kondisi transaksi, kondisi pasar, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi penilaian

Data 1:

- Jenis	: Kantor
- Status Hak Tanah	: SHGB
- Luas Tanah	: ± 3.600 m ²
- Luas Bangunan	: ± 300 m ²
- Lokasi	: Jl. WR. Supratman
- Harga Penawaran	: Rp. 7.200.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi	: Rp. 5.400.000.000,-
- Tanggal Data	: 31 Desember 2024

Data 2:

- Jenis	: Tanah Kosong
- Status Hak Tanah	: SHM
- Luas Tanah	: ± 11.867 m ²
- Lokasi	: Kranyak
- Harga Penawaran	: Rp. 9.493.600.000,-
- Indikasi Harga Transaksi	: Rp. 7.594.900.000,-
- Tanggal Data	: 31 Desember 2024



Data 3:

- Jenis : Tanah Kosong
- Status Hak Tanah : SHM
- Luas Tanah : ± 10.825 m²
- Lokasi : Jl. Jlamprang – Krapyak Lor
- Harga Penawaran : Rp. 8.118.750.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 7.306.875.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Setelah mendapatkan data pembandingan, selanjutnya masing-masing pembandingan tersebut dilakukan penyesuaian dengan mempertimbangkan faktor-faktor tertentu, agar harga jual (penawaran) dari properti pembandingan mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Properti pembandingan yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapatkan penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian perbandingan adalah :

1. Faktor hak atas properti yaitu meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dll
2. Faktor waktu yaitu kemungkinan perbedaan harga antara waktu penawaran/transaksi dengan indikasi harga pada saat penilaian.
3. Faktor lokasi yang meliputi pertimbangan pada aksesibilitas, fasilitas infrastruktur, prospek pengembangan, dan keadaan lingkungan secara keseluruhan.
4. Faktor luas sehubungan dengan likuiditas (tingkat kemudahan), penjualan.
5. Faktor bentuk yang meliputi kelas/lebar jalan, denah, lebar muka (frontage), posisi tanah .

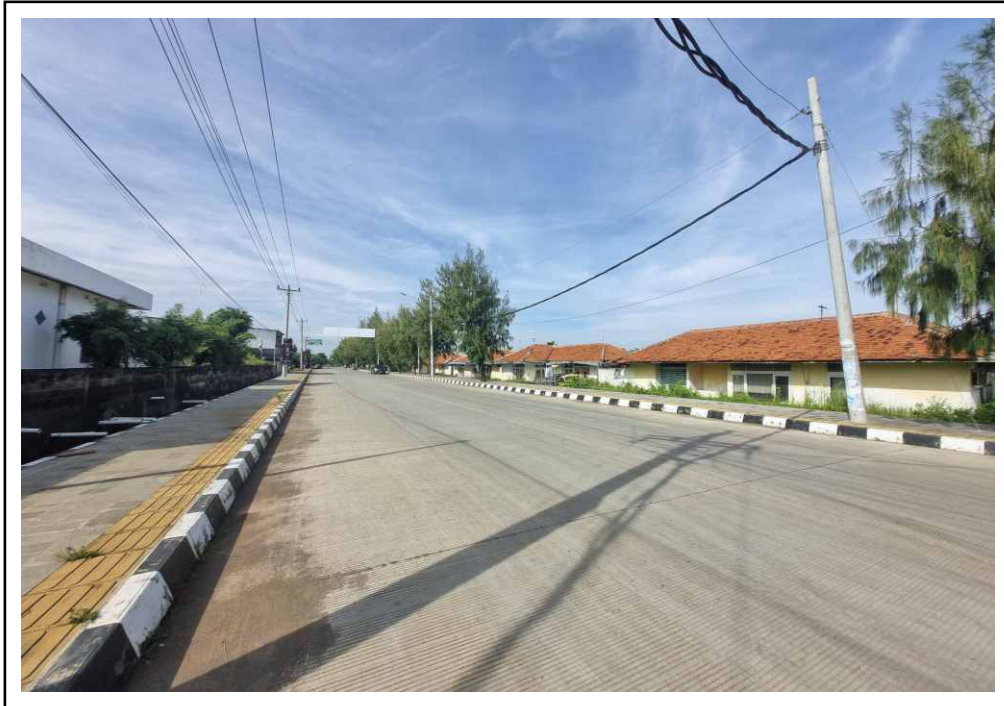
I. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatas, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian yang terletak di Jl. WR. Supratman, Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 10.754.400.000,-

(Sepuluh Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Empat Juta Empat Ratus Ribu Rupiah)



Tampak Kondisi Lingkungan Jl. WR. Supratman
yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



Kondisi Aset
(SHGB No. 01341)



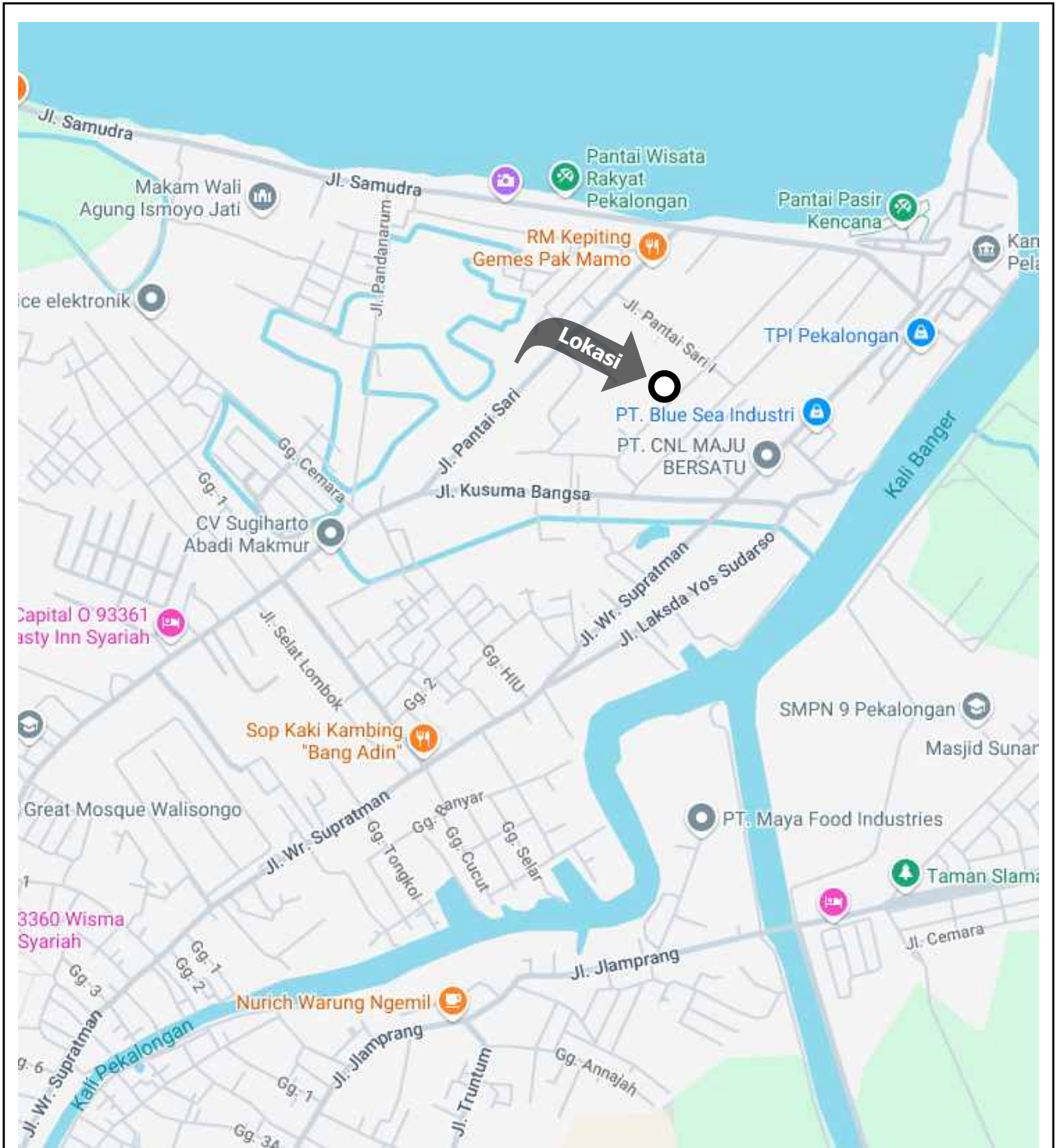
Kondisi Aset
(SHGB No. 01341)



Kondisi Aset
(SHGB No. 01341)

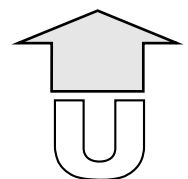


Kondisi Aset
(SHGB No. 01341)



PETA LOKASI

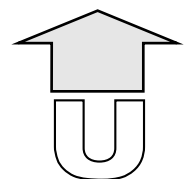
Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)
Lokasi : Jl. WR. Supratman, Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara
Kota Pekalongan Utara, Jawa Tengah

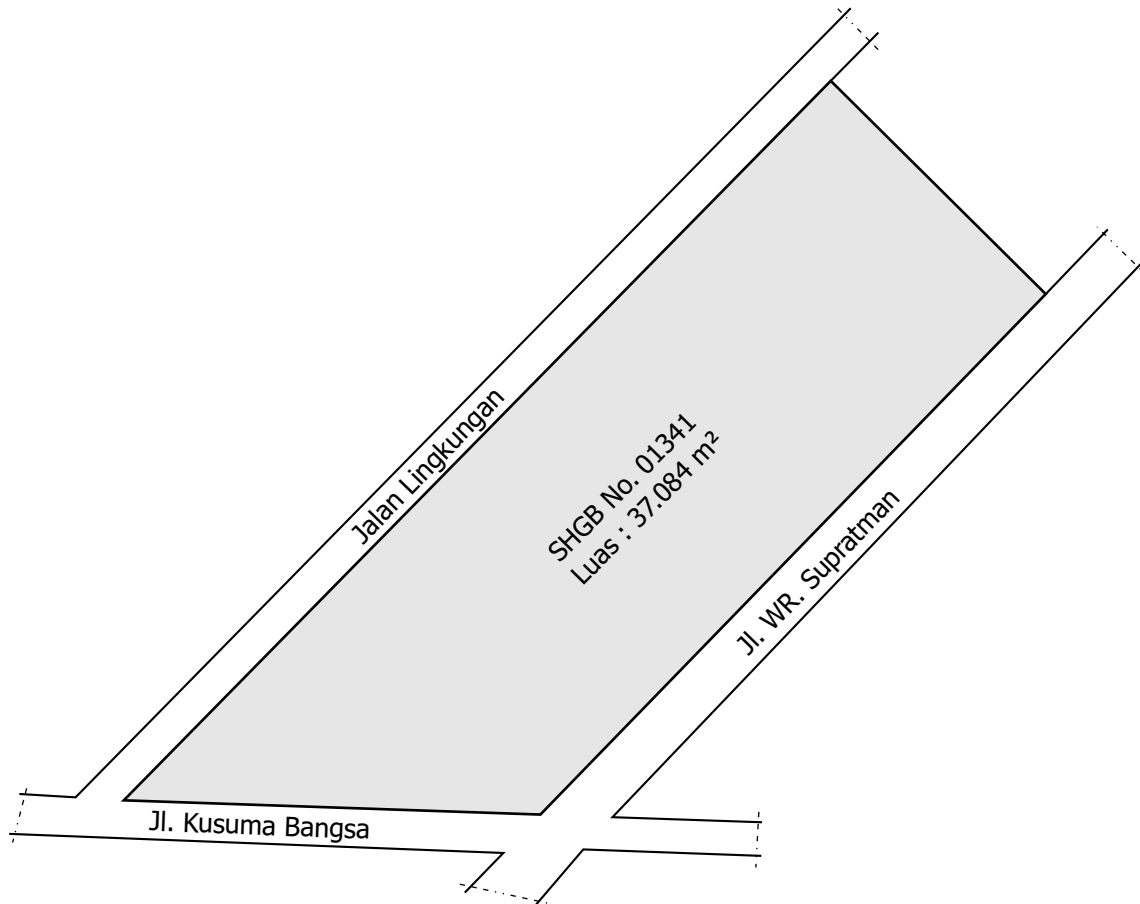




SITUASI PERLETAKAN TANAH

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)
Lokasi : Jl. WR. Supratman, Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara
Kota Pekalongan Utara, Jawa Tengah

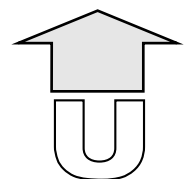




GAMBAR BIDANG TANAH

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. WR. Supratman, Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara
Kota Pekalongan Utara, Jawa Tengah





**XVIII. PENILAIAN TANAH SAJA SELUAS 15.247 M² (SHGB NO. 01337)
DI JL. WR. SUPRATMAN, KEL. PANJANG WETAN, KEC. PEKALONGAN UTARA
KOTA PEKALONGAN, JAWA TENGAH.**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa tanah kosong dengan luas 15.247 m² yang terletak **Jl. WR. Supratman, Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, Jawa Tengah.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Kawasan Peruntukan Industri, dimana lingkungan sekitarnya adalah bangunan gudang dan bangunan komersil yang berhubungan dengan perikanan.

Jl. WR. Supratman yang berada di depan lokasi mempunyai lapisan perkerasan beton dengan lebar badan jalan ± 12 m dilengkapi dengan saluran air terbuka dan dalam kondisi baik. Jl. WR. Supratman tidak dilalui oleh angkutan umum.

Beberapa objek penting yang berada disekitar objek penilaian antara lain :

- **KANTOR LURAH PANJANG WETAN**, berada di sebelah selatan, berjarak ± 200 m dari lokasi objek penilaian.
- **PANTAI PASIR KENCANA**, berada di sebelah utara, berjarak ± 350 m dari lokasi objek penilaian.
- **SMP NEGERI 12 PEKALONGAN**, berada di sebelah barat, berjarak ± 500 m dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah selatan melalui Jl. WR. Supratman dan Jl. Kusuma Bangsa ke arah utara untuk menuju lokasi aset yang berada di sebelah timur Jl. WR. Supratman.

C. DATA KEPEMILIKAN

Aset tersebut dilengkapi dengan 1(satu) buah surat bukti kepemilikan sebagai berikut :

- **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 01337** , serta Surat Ukur No. 67/Panjang Wetan/2014, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekalongan, berlaku mulai tanggal tanggal **31 Desember 2014**, berakhirnya hak pada tanggal **19 Desember 2044**, tercatat terakhir atas nama **PT. PERIKANAN NNUSANTARA (PERSERO)**, dengan luas..... **15.247 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dengan luas keseluruhan 15.247 m², dengan bentuk tanah berbentuk persegi panjang trapesium. Lebar tanah yang menghadap Jl. WR. Supratman ± 500 m dan panjang ke belakang ± 78 m. Permukaan tapak secara umum datar dan kedudukan lebih rendah ± 20 cm dari Jl. WR. Supratman yang berada di depan objek penilaian. Saat ini kondisi tapak terdapat bangunan gudang yang disewakan kepada pihak lain.

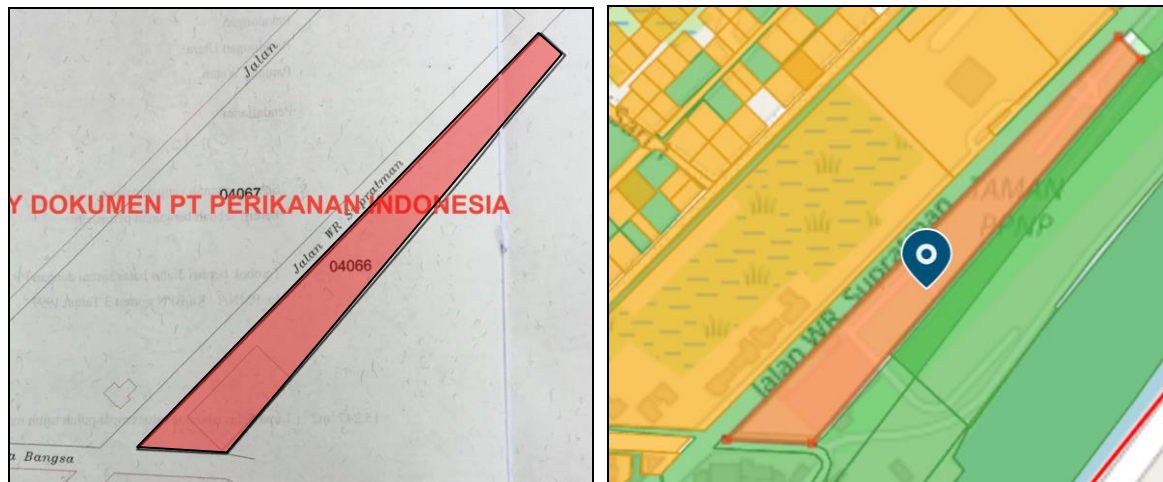
Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Parkiran Mobil
Sebelah Timur	:	Bangunan Gudang
Sebelah Selatan	:	Jl. Kusuma Bangsa
Sebelah Barat	:	Jl. WR. Supratman

Titik Koordinat Agunan :

Latitude : 6°51'45.4"S
Longitude : 109°41'22.3"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

1. -

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Peraturan Wali Kota Pekalongan Nomor 21 Tahun 2024 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Pekalongan Tahun 2024-2044, objek penilaian berada di Kawasan Peruntukan Industri, dengan parameter pengembangan sebagai berikut :

- Peruntukan : Kawasan Peruntukan Industri
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : Maksimal 60%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : Maksimal 3
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : Minimal 20%

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Bangunan Gudang yang disewakan kepada pihak lain (dalam penilaian ini, Bangunan Gudang tidak dijadikan sebagai objek penilaian).

F. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa penjual aset dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga properti ditawarkan berkisar **Rp. 7.200.000.000,- sampai dengan Rp. 9.493.600.000,-** dengan luas tanah 3.600 m² sampai dengan 11.867 m² dengan luas bangunan 300 m².

G. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Standard Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Pada Kondisi Kosong (as vacant) :

– **Analisa Penggunaan secara Hukum**

Berdasarkan Peraturan Wali Kota Pekalongan Nomor 21 Tahun 2024 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Pekalongan Tahun 2024-2044, objek penilaian berada di Kawasan Peruntukan Industri.



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

– **Analisa Kelayakan secara Fisik**

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 15.247 m², memiliki *frontage* sejajar Jl. WR. Supratman ± 500 m dengan jenis tanah darat dengan kondisi datar dimana diatas tanah tersebut berdiri Bangunan Gudang.

– **Analisa Kelayakan Finansial**

Dengan memperhatikan kondisi pasar disekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai Bangunan Gudang merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, kondisi properti terbangun saat ini sudah memenuhi kelayakan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah saat ini adalah sebagai Bangunan Gudang, pembeli potensial atas objek penilaian adalah perusahaan atau individu yang membutuhkan Bangunan Gudang untuk usaha.

H. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian ini kami menggunakan Pendekatan Pasar dengan pertimbangan terdapat data sejenis dan sebanding dari objek penilaian yang berupa Tanah saja.

Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (KPUP 15.1).

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit atau tidak ada, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (listed) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (aset pembandingan) dan yang dinilai (KPUP 15.2).

Metode Penilaian yang digunakan

Objek penilaian berupa tanah kosong, metode penilaian yang diterapkan dalam penilaian ini adalah Metode Perbandingan Data Langsung.

Metode Perbandingan Data Langsung atau dikenal sebagai *Direct Comparison Method*, yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai. (SPI 106.6.2.a)

Penilaian Tanah

Nilai tanah didapatkan melalui analisa transaksi, penawaran dan permintaan properti sejenis yang berada di sekitar lokasi objek penilaian dengan memperhatikan faktor perbandingan, antara lain lokasi, jenis surat tanah, kondisi pembiayaan, kondisi transaksi, kondisi pasar, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi penilaian.

Data 1:

- Jenis	: Kantor
- Status Hak Tanah	: SHGB
- Luas Tanah	: ± 3.600 m ²
- Luas Bangunan	: ± 300 m ²
- Lokasi	: Jl. WR. Supratman
- Harga Penawaran	: Rp. 7.200.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi	: Rp. 5.400.000.000,-
- Tanggal Data	: 31 Desember 2024

Data 2:

- Jenis	: Tanah Kosong
- Status Hak Tanah	: SHM
- Luas Tanah	: ± 11.867 m ²
- Lokasi	: Krpyak
- Harga Penawaran	: Rp. 9.493.600.000,-
- Indikasi Harga Transaksi	: Rp. 7.594.900.000,-
- Tanggal Data	: 31 Desember 2024



Data 3:

- Jenis : Tanah Kosong
- Status Hak Tanah : SHM
- Luas Tanah : ± 10.825 m²
- Lokasi : Jl. Jlamprang – Krapyak Lor
- Harga Penawaran : Rp. 8.118.750.000,-
- Indikasi Harga Transaksi : Rp. 7.306.875.000,-
- Tanggal Data : 31 Desember 2024

Setelah mendapatkan data perbandingan, selanjutnya masing-masing perbandingan tersebut dilakukan penyesuaian dengan mempertimbangkan faktor-faktor tertentu, agar harga jual (penawaran) dari properti perbandingan mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Properti perbandingan yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapatkan penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian perbandingan adalah :

1. Faktor hak atas properti yaitu meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dll
2. Faktor waktu yaitu kemungkinan perbedaan harga antara waktu penawaran/transaksi dengan indikasi harga pada saat penilaian.
3. Faktor lokasi yang meliputi pertimbangan pada aksesibilitas, fasilitas infrastruktur, prospek pengembangan, dan keadaan lingkungan secara keseluruhan.
4. Faktor luas sehubungan dengan likuiditas (tingkat kemudahan), penjualan.
5. Faktor bentuk yang meliputi kelas/lebar jalan, denah, lebar muka (frontage), posisi tanah .

I. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatas, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian yang terletak di Jl. WR. Supratman, Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 8.538.300.000,-

(Delapan Miliar Lima Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah)



Tampak Kondisi Lingkungan Jl. WR. Supratman
yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



Kondisi Aset
(SHGB No. 01337)



Kondisi Aset
(SHGB No. 01337)



Kondisi Aset
(SHGB No. 01337)



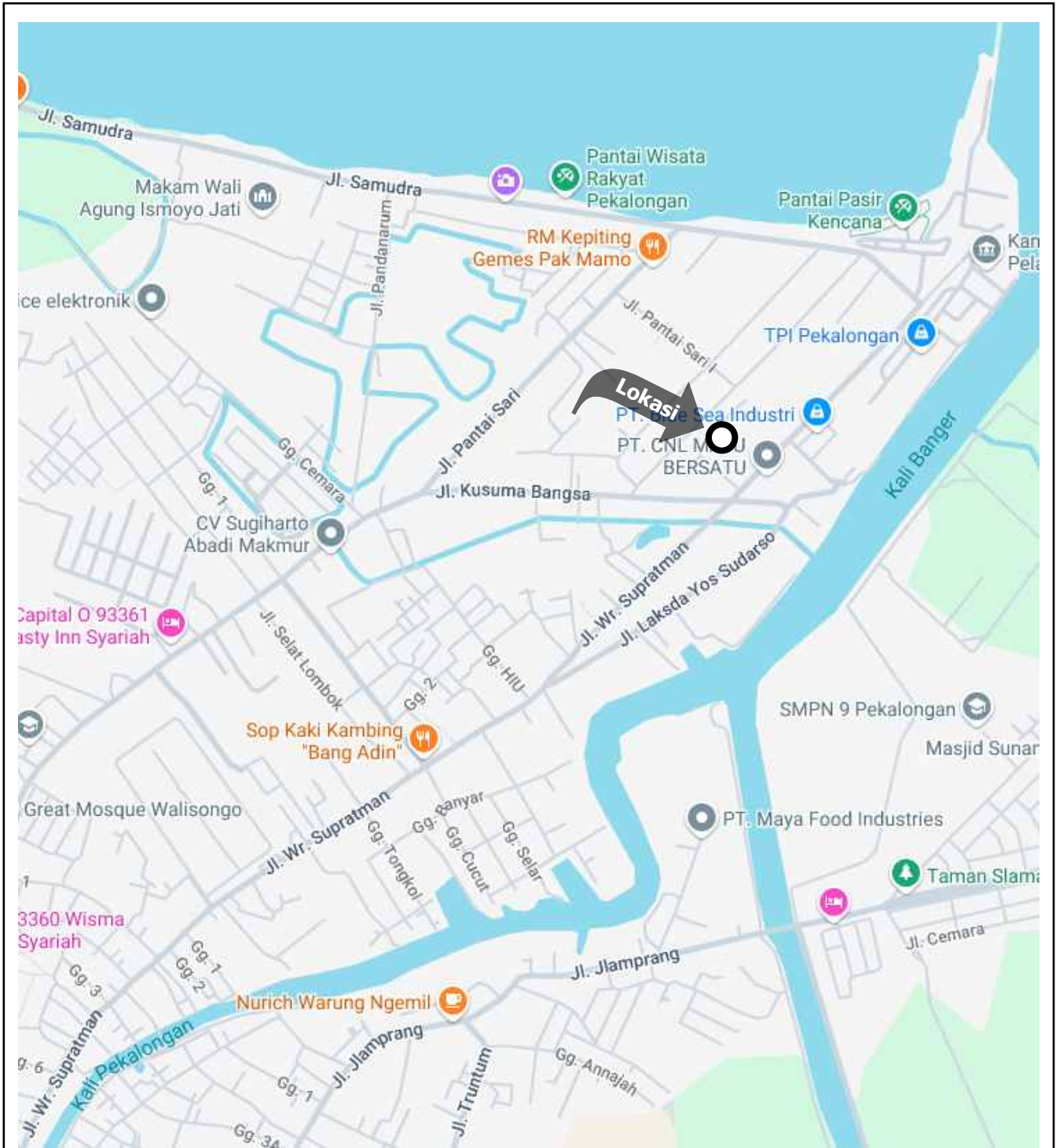
Kondisi Aset
(SHGB No. 01337)



Kondisi Aset
(SHGB No. 01337)

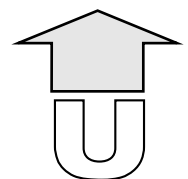


Kondisi Aset
(SHGB No. 01337)



PETA LOKASI

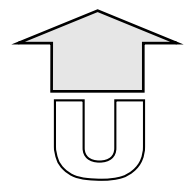
Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)
Lokasi : Jl. WR. Supratman, Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara
Kota Pekalongan Utara, Jawa Tengah

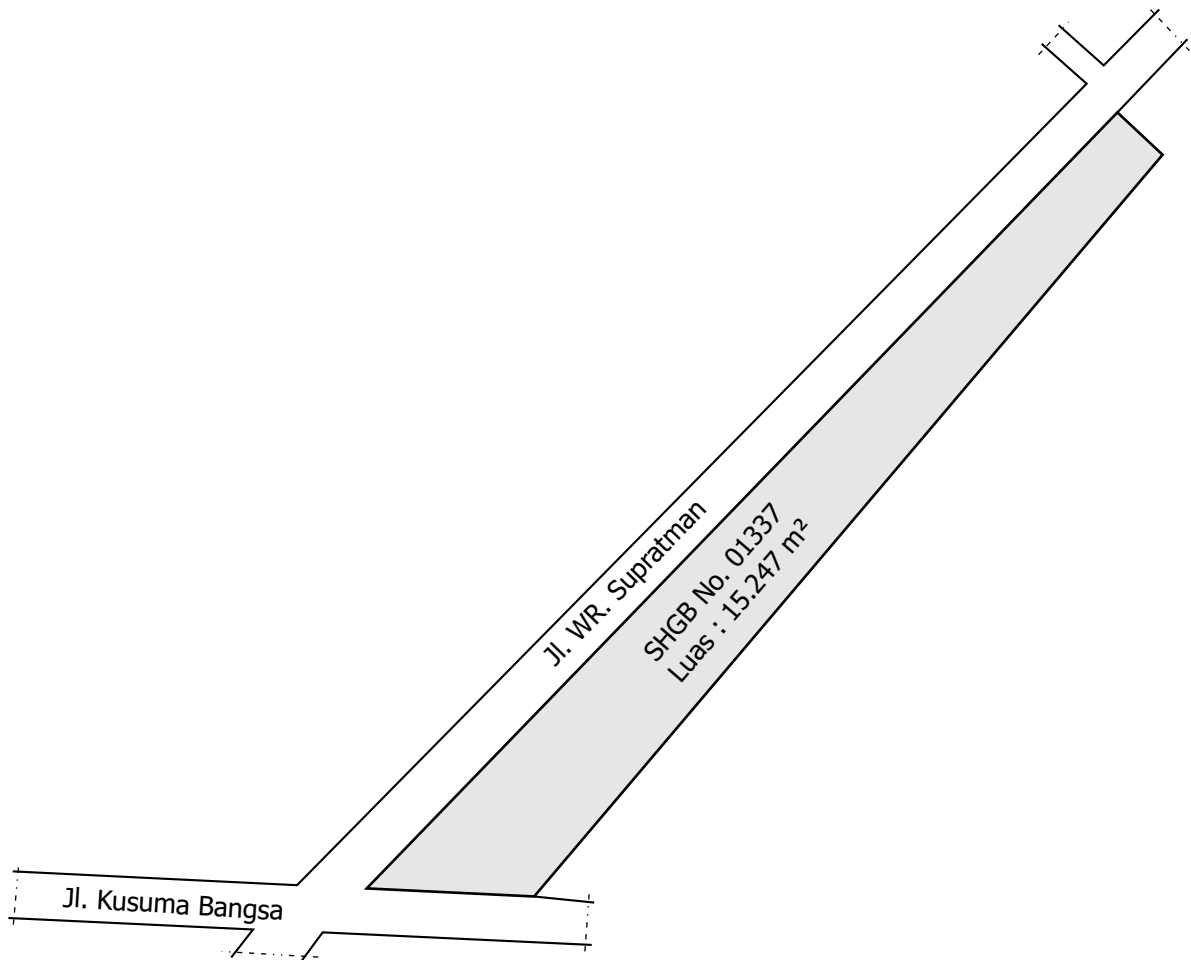




SITUASI PERLETAKAN TANAH

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)
Lokasi : Jl. WR. Supratman, Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara
Kota Pekalongan Utara, Jawa Tengah

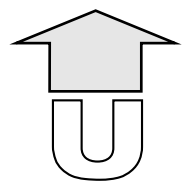




GAMBAR BIDANG TANAH

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)

Lokasi : Jl. WR. Supratman, Kel. Panjang Wetan, Kec. Pekalongan Utara
Kota Pekalongan Utara, Jawa Tengah





**XIX. PENILAIAN TANAH DAN BANGUNAN (HOTEL – SHGB NO. 00683, NO. 00684 DAN NO. 00685)
DI JL. MARTOLOYO NO. 95, KEL. PANGGUNG, KEC. TEGAL TIMUR
KOTA TEGAL, JAWA TENGAH.**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa tanah dan bangunan berupa bangunan Rumah Tinggal yang difungsikan sebagai Hotel dengan luas tanah 4.584 m² dan luas bangunan ± 615 m² yang terletak **Jl. Martoloyo No. 95, Kel. Panggung, Kec. Tegal Timur, Kota Tegal, Jawa Tengah.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Kawasan Perdagangan dan Jasa, dimana lingkungan sekitarnya adalah bangunan gudang, bangunan kantor dan bangunan komersial lainnya serta sebagian masih berupa rumah tinggal, dengan kondisi bangunan yang mempunyai ketinggian bangunan 1 – 3 lantai.

Jl. Martoloyo yang berada di depan lokasi mempunyai lapisan perkerasan beton dengan lebar badan jalan ± 15 m dilengkapi dengan saluran air tertutup dan dalam kondisi baik.

Beberapa objek penting yang berada disekitar objek penilaian antara lain :

- **SMP NEGERI 9 KOTA TEGAL**, berada di sebelah utara dari lokasi obyek penilaian.
- **PASAR MARTOLOYO KOTA TEGAL**, berada di sebelah barat dari lokasi obyek penilaian.
- **SMK DWP TEGAL**, berada di sebelah selatan, berjarak ± 200 m dari lokasi obyek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah selatan melalui Jl. Perintis Kemerdekaan, kemudian belok kanan ke arah timur memasuki Jl. Martoloyo untuk menuju lokasi aset yang berada di sebelah selatan Jl. Martoloyo. Akses lainnya bisa dicapai dari arah barat melalui Jl. Yos Sudarso terus menyusuri dan melewati Jl. Raya Tegal - Pemalang, kemudian lurus terus ke arah timur, setelah melewati pertigaan antara Jl. Martoloyo dengan Jl. Perintis Kemerdekaan, menuju lokasi aset yang berada di sebelah selatan Jl. Martoloyo.

C. DATA KEPEMILIKAN

Aset tersebut dilengkapi dengan 3 (tiga) buah surat bukti kepemilikan sebagai berikut :

1. **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00683**, serta Surat Ukur No. 01012/PANGGUNG/2019, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal, diterbitkan pada tanggal **27 Agustus 2019**, berakhirnya hak pada tanggal **06 Agustus 2039**, tercatat terakhir atas nama **PT. PERIKANAN NUSANTARA (PERSERO)**, dengan luas..... **1.620 m²**
2. **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00684**, serta Surat Ukur No. 01013/PANGGUNG/2019, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal, diterbitkan pada tanggal **27 Agustus 2019**, berakhirnya hak pada tanggal **06 Agustus 2039**, tercatat terakhir atas nama **PT. PERIKANAN NUSANTARA (PERSERO)**, dengan luas..... **65 m²**
3. **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00685**, serta Surat Ukur No. 01011/PANGGUNG/2019, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal, diterbitkan pada tanggal **27 Agustus 2019**, berakhirnya hak pada tanggal **06 Agustus 2039**, tercatat terakhir atas nama **PT. PERIKANAN NUSANTARA (PERSERO)**, dengan luas..... **2.899 m²**

Luas tanah keseluruhan berdasarkan surat bukti kepemilikan diatas adalah **4.584 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 3 (tiga) bidang tanah dengan luas keseluruhan 4.584 m², dengan bentuk tanah menyerupai huruf L, posisi objek penilaian berada di Jl. Martoloyo. Lebar tanah yang menghadap Jl. Martoloyo ± 35 m dan panjang ke belakang ± 80 m. Permukaan tapak secara umum datar dan kedudukan lebih rendah

± 0,5 m dari Jl. Martoloyo yang berada di depan objek penilaian. Saat ini kondisi tapak adalah tanah matang dan berdiri Bangunan Rumah Tinggal yang digunakan sebagai Hotel sederhana.

Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Jl. Martoloyo
Sebelah Timur	:	Bangunan Rumah Tinggal (Pemukiman penduduk)
Sebelah Selatan	:	Rel Kereta Api dan pemukiman penduduk
Sebelah Barat	:	Pasar Martoloyo Tegal dan Jl. Perintis Kemerdekaan

Titik Koordinat Agunan :

Latitude : 6°51'32.7"S
Longitude : 109°08'55.7"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

1. -

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tegal No. 1 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Tegal No. 4 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tegal Tahun 2011 - 2031, objek penilaian berada di Kawasan Perdagangan dan Jasa, dengan parameter pengembangan sebagai berikut :

- Peruntukan : Kawasan Perdagangan dan Jasa
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : Maksimal 60% pada jalan arteri primer
Maksimal 70% pada jalan kolektor primer
Maksimal 80% pada jalan kolektor sekunder dan jalan lokal
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) : Minimum 20% pada jalan arteri primer
Minimum 15% pada jalan kolektor primer
Minimum 10% pada jalan kolektor sekunder dan jalan lokal

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Bangunan Rumah Tinggal yang digunakan sebagai Bangunan Hotel sederhana.



F. SPESIFIKASI BANGUNAN

Bangunan objek penilaian adalah berupa Bangunan Rumah Tinggal yang digunakan sebagai Bangunan Kantor, Hotel dan Rumah Dinas dengan spesifikasi bangunan sebagai berikut :

1. BANGUNAN KANTOR

Tipe bangunan	:	Rumah Tinggal
Jumlah lantai	:	1 (satu) lantai
Stuktur bangunan	:	
- Struktur Bawah	:	Pondasi beton
- Struktur Atas	:	Beton bertulang
Non Struktur Bangunan	:	
- Dinding Permanen	:	Pasangan batubata, diplester, dicat
- Pintu dan Jendela	:	Pintu kayu, Jendela kaca rangka kayu
Penutup atap	:	Genteng tanah liat
Langit-langit	:	Tripleks, beton ekspose
Lantai	:	Keramik dan semen ekspose
Utilitas dan Sanitari	:	
		- Sanitari standar
		- Saluran air bersih dan kotor
		- Daya Listrik dari PLN
		- Air bersih dari Air Tanah
Luas total bangunan	:	± 159 m ²
Kondisi fisik	:	Cukup

2. BANGUNAN HOTEL 1 DAN HOTEL 2

Tipe bangunan	:	Rumah Tinggal
Jumlah lantai	:	1 (satu) lantai
Stuktur bangunan	:	
- Struktur Bawah	:	Pondasi beton
- Struktur Atas	:	Beton bertulang
Non Struktur Bangunan	:	
- Dinding Permanen	:	Pasangan batubata, diplester, dicat
- Pintu dan Jendela	:	Pintu kayu, Jendela kaca rangka kayu
Penutup atap	:	Genteng tanah liat
Langit-langit	:	Tripleks, beton ekspose
Lantai	:	Keramik dan semen ekspose
Utilitas dan Sanitari	:	
		- Sanitari standar
		- Saluran air bersih dan kotor
		- Daya Listrik dari PLN
		- Air bersih dari Air Tanah
Luas total bangunan	:	± 144 m ² (Hotel 1) ± 84 m ² (Hotel 2)
Kondisi fisik	:	Cukup

3. BANGUNAN RUMAH TINGGAL (3 UNIT)

Tipe bangunan	:	Rumah Tinggal
Jumlah lantai	:	1 (satu) lantai
Stuktur bangunan	:	
- Struktur Bawah	:	Pondasi beton



- Struktur Atas	:	Beton bertulang
Non Struktur Bangunan	:	
- Dinding Permanen	:	Pasangan batubata, diplester, dicat
- Pintu dan Jendela	:	Pintu kayu, Jendela kaca rangka kayu
Penutup atap	:	Genteng tanah liat
Langit-langit	:	Tripleks, beton ekspose
Lantai	:	Keramik dan semen ekspose
Utilitas dan Sanitari	:	
		- Sanitari standar
		- Saluran air bersih dan kotor
		- Daya Listrik dari PLN
		- Air bersih dari Air Tanah
Luas total bangunan	:	± 228 m ²
Kondisi fisik	:	Buruk

Perizinan

No. IMB	:	Tidak dilampirkan
Atas Nama IMB	:	-
Tanggal IMB	:	-
Peruntukan	:	-
Luas IMB	:	-

Kami tidak melakukan survey properti secara detil dan juga tidak menginspeksi bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat ataupun tidak dapat dijangkau, dan bagian tersebut dianggap dalam kondisi baik. Kami tidak dapat memberikan pendapat ataupun saran atas kondisi bagian properti yang tidak diinspeksi dan laporan ini tidak dimaksudkan untuk memberikan gambaran ataupun pernyataan atas bagian bangunan tersebut.

G. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa penjual aset dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga properti ditawarkan berkisar **Rp. 5.900.000.000,- sampai dengan Rp. 11.000.000.000,-** dengan luas tanah 1.630 m² sampai dengan 2.929 m² dengan luas bangunan 0 m² sampai dengan 1.000 m².

H. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

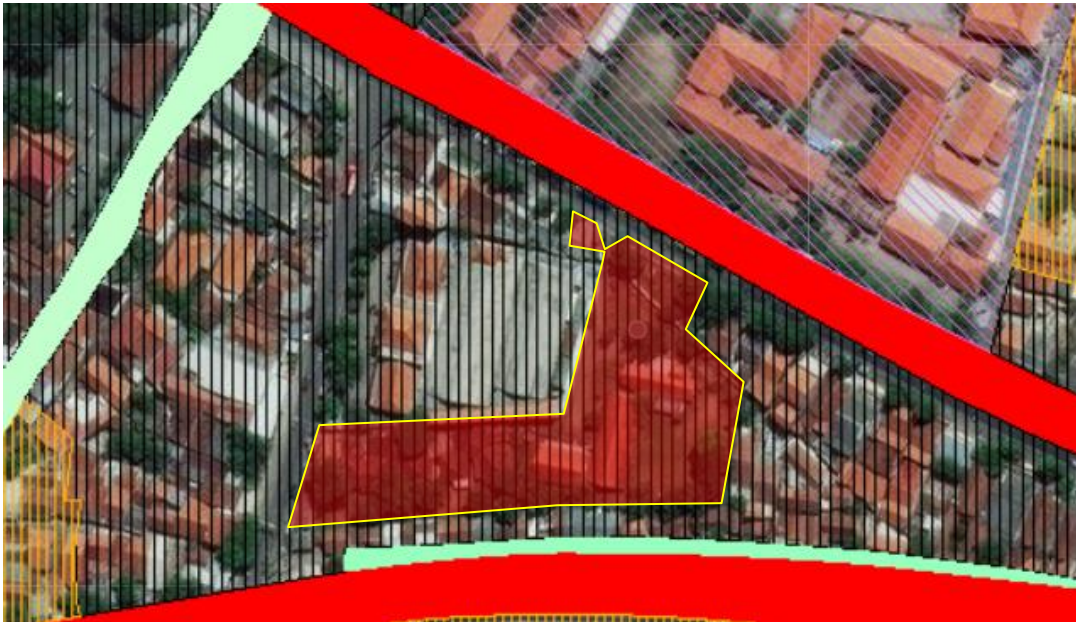
Standard Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Dalam Keadaan Terbangun (*as improved*) :

- Analisa Penggunaan secara Hukum

Peraturan Daerah Kota Tegal No. 1 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Tegal No. 4 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tegal Tahun 2011 - 2031, objek penilaian berada di Kawasan Perdagangan dan Jasa.



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

– **Analisa Kelayakan secara Fisik**

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 4.584 m² memiliki *frontage* sejajar Jl. Martoloyo ± 35 m dengan jenis tanah darat dengan kondisi datar dan kedudukan lebih rendah ± 0,5 m dari Jl. Martoloyo yang berada di depan objek penilaian dan di atas tanah tersebut berdiri Bangunan Rumah Tinggal yang digunakan sebagai Hotel sederhana dengan luas bangunan secara keseluruhan ± 615 m² sangat memungkinkan untuk pembangunan Rumah Tinggal yang difungsikan sebagai berikut.

– **Analisa Kelayakan Finansial**

Dengan memperhatikan kondisi pasar disekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai Bangunan Komersial merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, kondisi properti terbangun saat ini sudah tidak memenuhi kelayakan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah saat ini adalah sebagai Bangunan Komersial. Pembeli potensial atas objek penilaian adalah perusahaan atau individu yang membutuhkan Bangunan Komersial untuk tempat usaha.

I. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian Nilai Wajar kami menggunakan Pendekatan Biaya dengan pertimbangan objek penilaian merupakan tanah dan bangunan, dimana masih didaptnya data dengan menggunakan teknik perbandingan data pasar dan ekstraksi, dan masih didaptnya data-data untuk menghitung biaya pengganti baru bangunan yang berupa bangunan rumah tinggal yang memiliki spesifikasi bangunan tertentu.



Pendekatan Biaya

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

Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli di pasar untuk aset yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk aset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, risiko, atau faktor lainnya. Umumnya aset yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan aset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini, diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan aset alternatif, tergantung pada Dasar Nilai yang diperlukan (KPUP 17.0).

Metode Penilaian yang digunakan

Objek penilaian berupa Bangunan Rumah Tinggal, metode penilaian yang diterapkan dalam penilaian ini adalah Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi.

Penilaian Rumah Tinggal

• **Penilaian Tanah**

Nilai tanah didapatkan melalui analisa transaksi, penawaran dan permintaan properti sejenis yang berada di sekitar lokasi objek penilaian dengan memperhatikan faktor perbandingan, antara lain lokasi, jenis surat tanah, kondisi pembiayaan, kondisi transaksi, kondisi pasar, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi penilaian.

Data 1:

- Jenis	: Tanah Kosong
- Status Hak Tanah	: SHM
- Luas Tanah	: ± 2.929 m ²
- Lokasi	: Jl. Raya Dampyak (Jl. Raya Tegal - Pemalang)
- Harga Penawaran	: Rp. 6.736.700.000,-
- Indikasi Harga Transaksi	: Rp. 6.063.030.000,-
- Tanggal Data	: 31 Desember 2024

Data 2:

- Jenis	: Gudang
- Status Hak Tanah	: SHM
- Luas Tanah	: ± 1.855 m ²
- Luas Bangunan	: ± 350 m ²
- Lokasi	: Jl. Raya Dampyak (Jl. Raya Tegal - Pemalang)
- Harga Penawaran	: Rp. 5.900.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi	: Rp. 4.720.000.000,-
- Tanggal Data	: 31 Desember 2024

Data 3:

- Jenis	: Gudang
- Status Hak Tanah	: SHM
- Luas Tanah	: ± 1.630 m ²
- Luas Bangunan	: ± 1.000 m ²
- Lokasi	: Jl. Martoloyo
- Harga Penawaran	: Rp. 11.000.000.000,-
- Indikasi Harga Transaksi	: Rp. 8.250.000.000,-
- Tanggal Data	: 31 Desember 2024



Setelah mendapatkan data pembandingan, selanjutnya masing-masing pembandingan tersebut dilakukan penyesuaian dengan mempertimbangkan faktor-faktor tertentu, agar harga jual (penawaran) dari properti pembandingan mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Properti pembandingan yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapatkan penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian perbandingan adalah :

1. Faktor waktu yaitu kemungkinan perbedaan harga antara waktu penawaran/transaksi dengan indikasi harga pada saat penilaian.
2. Faktor lokasi yang meliputi pertimbangan pada aksesibilitas, fasilitas infrastruktur, prospek pengembangan, dan keadaan lingkungan secara keseluruhan.
3. Faktor luas sehubungan dengan likuiditas (tingkat kemudahan), penjualan.
4. Faktor bentuk yang meliputi kelas/lebar jalan, denah, lebar muka (frontage), posisi tanah .

Berdasarkan analisa penyesuaian terhadap beberapa parameter yang berpengaruh terhadap indikasi nilai objek penilaian, maka :

Indikasi Nilai Wajar Tanah :

Rp. 10.543.200.000,-

(Sepuluh Miliar Lima Ratus Empat Puluh Tiga Juta Dua Ratus Ribu Rupiah)

• **Penilaian Bangunan**

Nilai bangunan diperoleh dengan terlebih dahulu menghitung biaya pengganti baru dari bangunan berdasarkan harga-harga komponen saat ini dengan tingkat kegunaan yang sejenis, kemudian dikurangi dengan perkiraan depresiasi yang disebabkan oleh keusangan fisik, kemuduran fungsi, dan ekonomi.

Bangunan	Luas (m ²)	Indikasi Nilai Wajar (Rp.)
Bangunan Kantor	159	40.200.000
Bangunan Hotel 1	144	37.200.000
Bangunan Hotel 2	84	21.700.000
Bangunan Rumah Tinggal (3 unit)	228	19.600.000

J. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatas, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian yang terletak di Jl. Martoloyo No. 95, Kel. Panggung, Kec. Tegal Timur, Kota Tegal, Jawa Tengah, pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 10.661.900.000,-

(Sepuluh Miliar Enam Ratus Enam Puluh Satu Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah)



Tampak Kondisi Lingkungan Jl. Martoloyo
yang Berada di Depan Lokasi Properti



Tampak Muka Properti



Bangunan Kantor



Tampak Dalam Bangunan Kantor



Bangunan Hotel 1



Bangunan Hotel 2



Halaman Belakang Hotel



Tampak Akses Masuk Dan Keluar Hotel



Tampak Dalam Properti



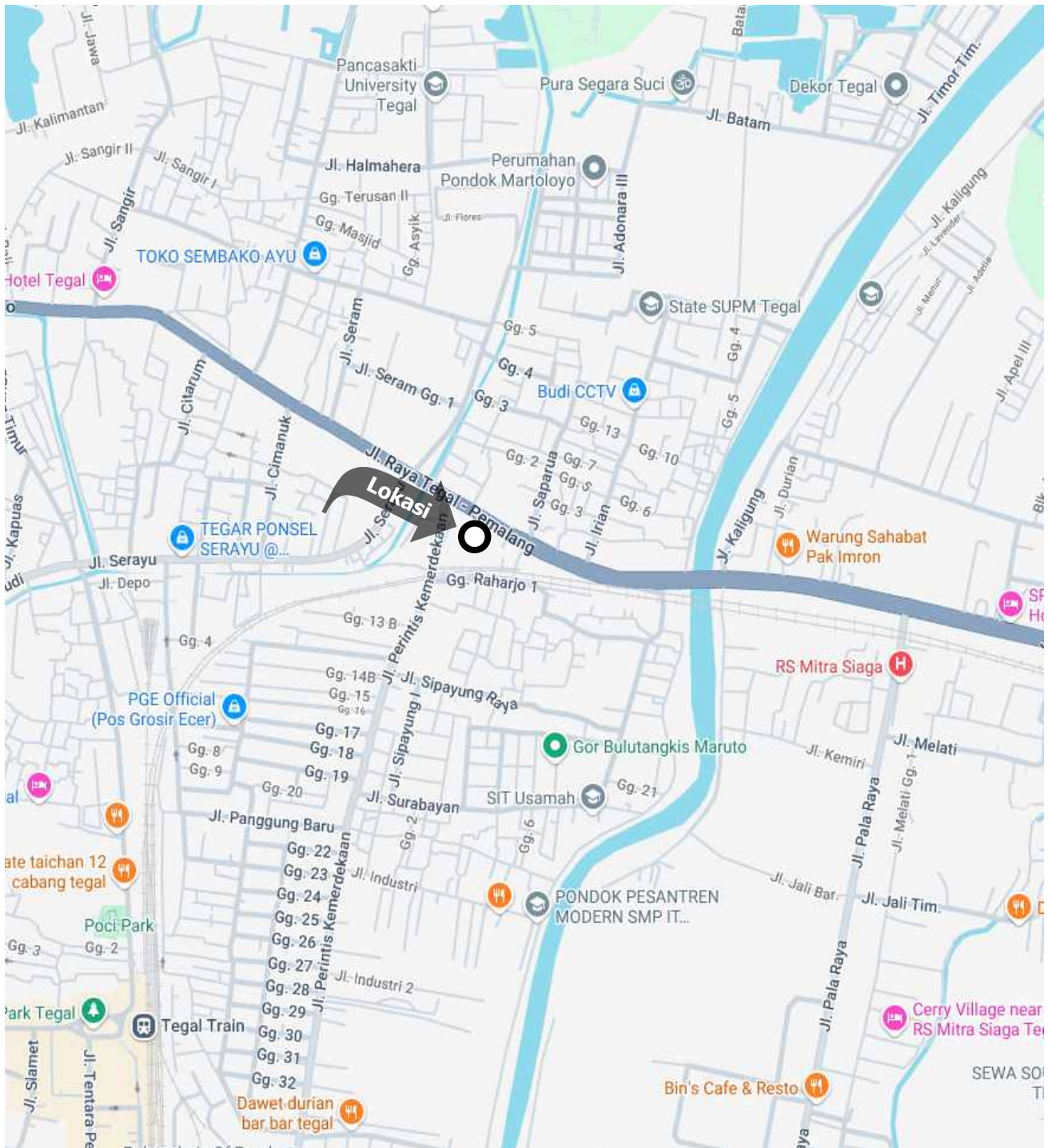
Tampak Dalam Properti



Bangunan Kios

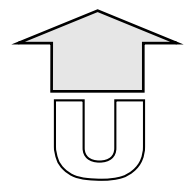


Halaman Samping



PETA LOKASI

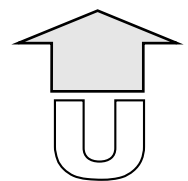
Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)
Lokasi : Jl. Martoloyo No. 95, Kel. Panggung, Kec. Tegal Timur
Kota Tegal Timur, Jawa Tengah





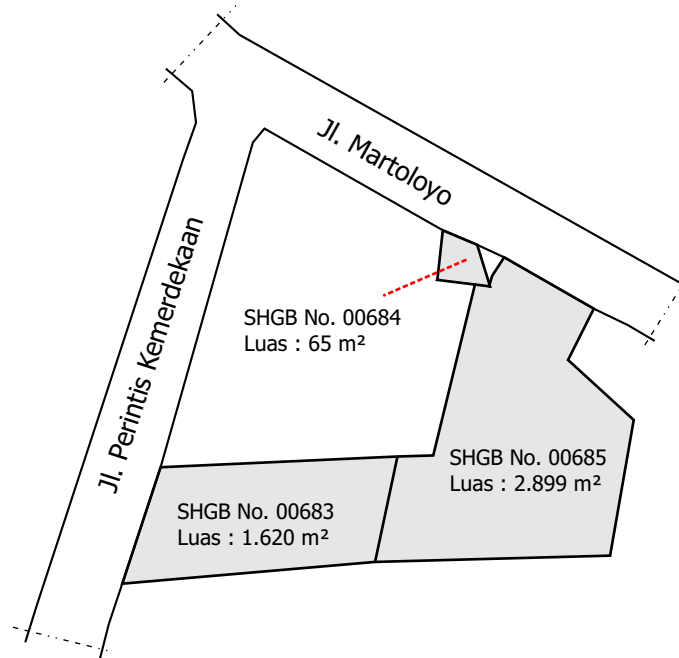
SITUASI PERLETAKAN TANAH

Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)
Lokasi : Jl. Martoloyo No. 95, Kel. Panggung, Kec. Tegal Timur
Kota Tegal Timur, Jawa Tengah





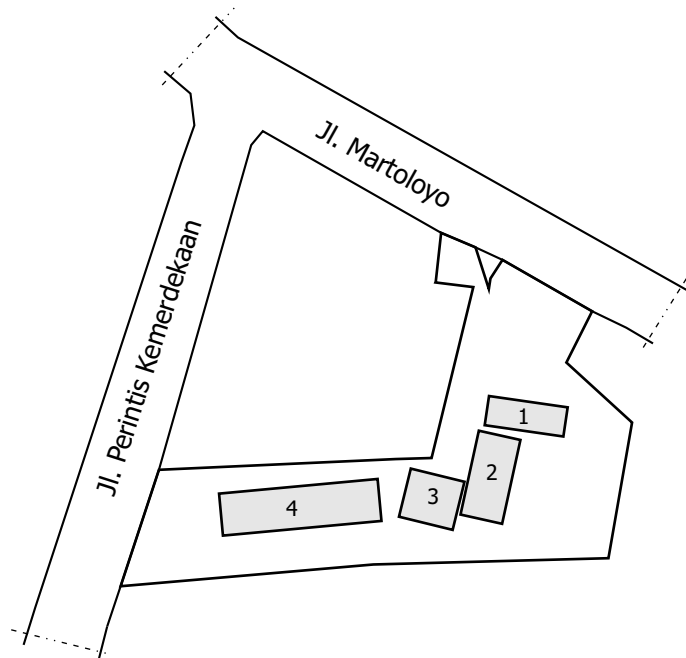
GAMBAR BIDANG TANAH



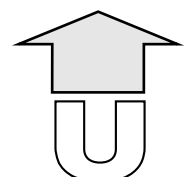
GAMBAR BIDANG BANGUNAN

Keterangan :

1. Kantor
2. Hotel 1
3. Hotel 2
4. Rumah Tinggal



Pemilik Aset : PT. PERIKANAN INDONESIA (PERSERO)
Lokasi : Jl. Martoloyo No. 95, Kel. Panggung, Kec. Tegal Timur
Kota Tegal Timur, Jawa Tengah





**XX. PENILAIAN TANAH SAJA SELUAS 145.000 M²
JL. GAJAH MADA, DESA KARANG REJO, KEC. TARAKAN BARAT,
KOTA TARAKAN, KALIMANTAN UTARA**

A. LOKASI ASET

Objek penilaian berupa tanah saja, dengan luas tanah 145.000 m² yang terletak di **Jl. Gajah Mada, Desa Karang Rejo, Kec. Tarakan Barat, Kota Tarakan, Kalimantan Utara.**

B. ANALISIS LINGKUNGAN

Lokasi aset berada di Kawasan Ekosistem Mangrove, Kawasan Transportasi dan Kawasan Peruntukan Industri, dimana lingkungan sekitarnya adalah gudang, pabrik, toko dan rumah tinggal dengan kondisi bangunan yang mempunyai ketinggian bangunan ≥ 1 lantai.

Lalu lintas umum terdapat di sepanjang Jl. Gajah Mada yang berada di depan lokasi aset, merupakan jalan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaian ringan. Jalan tersebut mempunyai lapisan perkerasan aspal dengan lebar badan jalan ± 26 m. Jalan di depan objek penilaian dilewati oleh angkutan umum.

Beberapa objek penting yang berada disekitar objek penilaian antara lain :

- **RAMAYANA TARAKAN**, berada di sebelah timur, berjarak ± 150 m dari lokasi objek penilaian.
- **GRAND MALL TARAKAN**, berada di sebelah timur, berjarak ± 750 m dari lokasi objek penilaian.
- **SWISS-BELHOTEL TARAKAN**, berada di sebelah timur, berjarak ± 800 m dari lokasi objek penilaian.

Lokasi tersebut mudah dicapai dari arah utara melalui Jl. Mulawarman ke arah selatan, lalu belok kiri setelah melewati Swiss-Belhotel Tarakan memasuki Jl. Gajah Mada. Lurus terus sampai ± 750 m untuk menuju lokasi objek penilaian.

C. DATA KEPEMILIKAN

Objek penilaian dilengkapi dengan bukti kepemilikan tunggal dengan rincian sebagai berikut :

- **Sertipikat Hak Pengelolaan No. 00005**, serta Surat Ukur No. 2515/1996, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tarakan, diterbitkan pada tanggal **13 Maret 2024**, tercatat terakhir atas nama **PT. PERIKANAN INDONESIA**, dengan luas..... **145.000 m²**

D. URAIAN TAPAK

Tanah objek penilaian terdiri dari 1 (dua) bidang tanah dengan luas keseluruhan 145.000 m², dengan bentuk tanah keseluruhan persegi panjang, posisi objek penilaian berada di sebelah barat Jl. Gajah Mada. Lebar tanah yang menghadap Jl. Raya Pemogan ± 26 m dan panjang ke belakang ± 600 m. Permukaan tapak secara umum datar dan kedudukan lebih tinggi ± 0.1 m dari Jl. Gajah Mada yang berada di depan objek penilaian. Saat ini kondisi tapak adalah tanah rawa yang di atasnya berdiri Hutan Mangrove, Gudang, Pabrik, Kantor dan Rumah Tinggal.

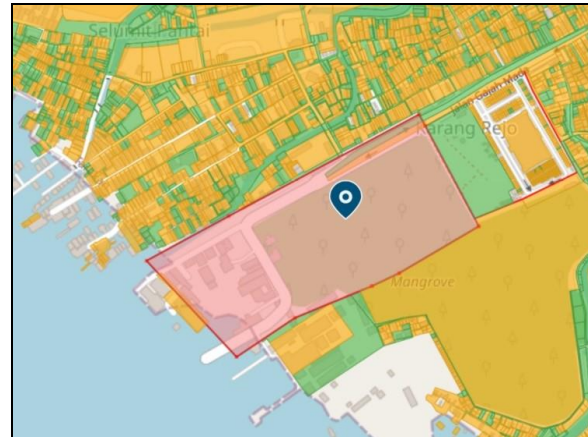
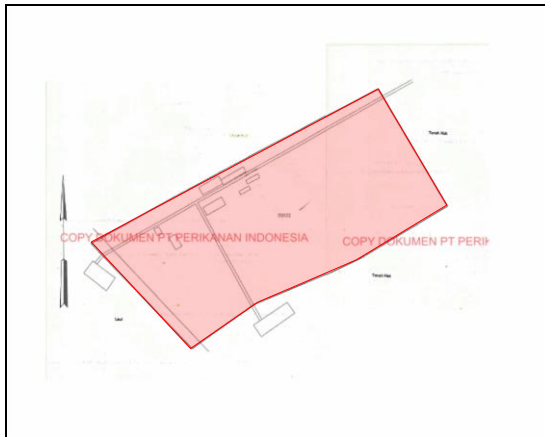
Batas-batas tanah ini adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Bangunan Komersil
Sebelah Timur	:	Jl. Gajah Mada
Sebelah Selatan	:	Tanah Kosong
Sebelah Barat	:	Bangunan Penunjang Pelabuhan

Titik Koordinat Agunan :

Latitude : 3°18'15.6"N
Longitude : 117°34'28.3"E

Gambar Situasi Tanah Aset



Catatan Penilai :

1. -

E. PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tarakan Nomor 3 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tarakan Tahun 2021-2041, objek penilaian berada di Kawasan Ekosistem Mangrove, Kawasan Transportasi dan Kawasan Peruntukan Industri.

Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa objek penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan kami mengasumsikan bahwa objek penilaian yang dinilai dilengkapi dengan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan sebagai Bangunan Kantor, Gudang, Pabrik dan Rumah Tinggal.

F. GAMBARAN PASAR PROPERTI

Kondisi Pasar Properti disekitar lokasi pada umumnya cukup stabil, pada saat inspeksi dilakukan terdapat beberapa properti yang ditawarkan, dan permintaan atas properti di sektor lokasi aset dapat dikategorikan wajar.

Berdasarkan informasi dari beberapa agen properti dan inspeksi langsung yang dilakukan disekitar objek penilaian, harga properti ditawarkan berkisar **Rp. 9.600.000.000,- sampai dengan Rp. 43.560.000.000,-** dengan luas tanah 4.800 m² sampai dengan 15.000 m² dan luas bangunan 0 m² sampai dengan 11.648 m².

G. PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Standard Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1).

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari 2 kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*).

Tanah Dalam Keadaan Kosong (*as vacant*) :

- Analisa Penggunaan secara Hukum

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tarakan Nomor 3 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tarakan Tahun 2021-2041, objek penilaian berada di Kawasan Ekosistem Mangrove, Kawasan Transportasi dan Kawasan Peruntukan Industri. Kami berasumsi bahwa objek penilaian memiliki izin penggunaan bangunan yang sesuai dengan penggunaan bangunan saat ini sehingga pengembangan saat ini yang diperbolehkan secara hukum.



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

– **Analisa Kelayakan Secara Fisik**

Berdasarkan pengamatan secara fisik, luas tanah keseluruhan 145.000 m² memiliki *frontage* sejajar Jl. Gajah Mada ± 26 m dengan jenis tanah rawa dengan kondisi datar sehingga sangat memungkinkan untuk pembangunan Bangunan Kantor, Gudang, Pabrik, Rumah Tinggal dan untuk Hutan Mangrove.

– **Analisa Kelayakan Finansial**

Dengan memperhatikan kondisi pasar disekitar objek penilaian seperti yang dijabarkan diatas, pengembangan sebagai Bangunan Kantor, Gudang, Pabrik, Rumah Tinggal dan untuk Hutan Mangrove merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

– **Analisa Produktivitas Maksimal**

Berdasarkan analisa terhadap faktor-faktor diatas, kondisi tanah saat ini apabila di kembangkan sebagai lahan untuk Bangunan Kantor, Gudang, Pabrik, Rumah Tinggal dan untuk Hutan Mangrove menghasilkan produktivitas yang maksimal.

– **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini :**

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tanah apabila dikembangkan sebagai lahan untuk bangunan kantor, gudang, pabrik, rumah tinggal dan untuk Hutan Mangrove memenuhi penggunaan tertinggi dan terbaik. Pembeli potensial atas objek penilaian adalah perusahaan atau individu yang membutuhkan tanah kosong untuk dikembangkan sebagai Bangunan Kantor, Gudang, Pabrik dan Rumah Tinggal.

H. PENDEKATAN PENILAIAN

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (KPUP 14.0), pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti dibagi 3 (tiga) yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya

Dalam penilaian Nilai Wajar ini kami tidak menggunakan Pendekatan Pasar dengan pertimbangan objek penilaian berupa tanah dengan bukti kepemilikan adalah berupa Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL), dimana disekitar lokasi obyek penilaian tidak terdapat informasi transaksi atau pun penawaran data-data tanah kosong yang sejenis dan sebanding dengan bukti kepemilikan yang sama dengan obyek penilaian, sehingga dalam



penilaian ini kami menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan memperhitungkan potensi pendapatan yang dapat diperoleh secara ekonomis berupa sewa aset tersebut dengan menggunakan metode Arus Kas Terdiskonto untuk memperoleh estimasi Nilai Wajar.

Pendekatan Pendapatan

Dalam melakukan penilaian untuk lahan seluas 145.000 m² menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan menggunakan metode Arus Kas Terdiskonto, dimana terdapat beberapa asumsi yang kami gunakan. Penentuan asumsi-asumsi ini adalah berdasarkan dari beberapa data, yaitu : data sewa pasar yang sudah ditetapkan untuk penyewaan lahan di lokasi objek penilaian.

Berikut beberapa asumsi-asumsi yang kami gunakan dalam perhitungan :

– **Asumsi Tahun Proyeksi**

Lama tahun proyeksi ditetapkan selama 10 (sepuluh) tahun, dengan asumsi tahun tersebut maka pendapatan objek penilaian dianggap stabil.

– **Luas lahan yang Disewakan**

Berdasarkan data yang diberikan oleh pihak pemberi tugas, luas area yang dapat disewakan adalah 145.000 m² (HPL No. 00005)

– **Asumsi Proyeksi Tarif Sewa Lahan**

Berdasarkan data historikal objek penilaian, obyek penilaian saat ini mempunyai tarif sewa lahan adalah sebesar **14.100,-/m² per tahun**. Tarif sewa lahan tersebut diperoleh berdasarkan data yang diberikan oleh PT. Perikanan Indonesia, berupa informasi salah satu perjanjian sewa lahan antara PT. Perikanan Indonesia dengan CV Napit Nauli, yang menyewa lahan seluas 1.536 m², dengan harga sewa sebesar **14.100,-/m² per tahun**. Tarif sewa lahan diasumsikan akan mengalami kenaikan sebesar 5% per tahun masa proyeksi.

– **Tingkat Diskonto**

Tingkat diskonto yang digunakan dalam penilaian ini adalah 11,63%. Untuk menentukan tingkat diskonto, digunakan metode *Band of Investment*, dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{Tingkat diskonto} = (Wd \cdot (1-t) \cdot Kd) + (We \cdot Ke)$$

Dimana :

Wd : Prosentase hutang

Kd : *Cost of Debt*

We : Prosentase modal

Ke : *Cost of Equity*

$$Ke = Rf + (\beta \cdot Rm) - Ds$$

Rf : *Risk Free Rate*

β : Beta

Rm : *Equity Risk Premium*

Ds : Rating-Base Default Spread

Asumsi yang digunakan dalam perhitungan tingkat diskonto adalah sebagai berikut :

Keterangan	Asumsi	Sumber
Rf	7,112%	SUN Tanggal 30 Desember 2024 tenor 30 th
β	1,501	Damodaran
Rm	7,38%	Damodaran
Ds	2,07%	Damodaran
Kd	9,21%	Suku bunga Pinjaman Investasi Bank Persero
Wd	65%	Pasar
We	35%	Pasar



I. KESIMPULAN PENILAIAN

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar** atas objek penilaian yang berlokasi di Jl. Gajah Mada, Desa Karang Rejo, Kec. Tarakan Barat, Kota Tarakan, Kalimantan Utara pada tanggal **31 Desember 2024** adalah :

Nilai Wajar :

Rp. 27.308.000.000,-

(Dua Puluh Tujuh Miliar Tiga Ratus Delapan Juta Rupiah)



Tampak Kondisi Lingkungan Jl. Gajah Mada
yang Berada di Depan Lokasi Properti



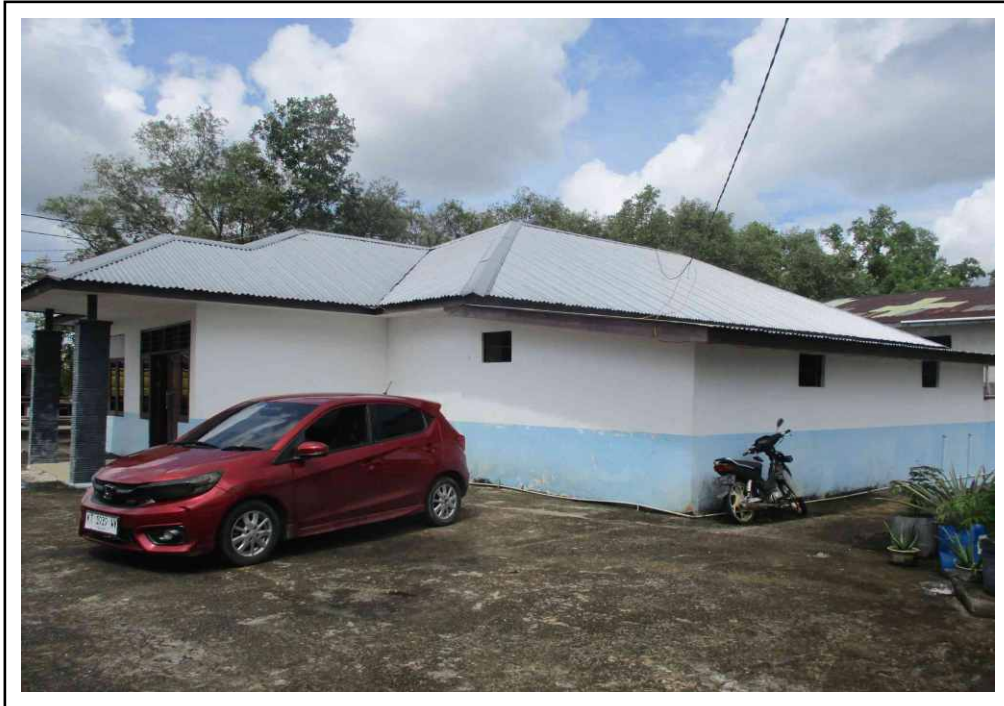
Tampak Muka Properti



Kondisi Aset (Kantor)



Kondisi Aset (Mess)



Kondisi Aset (Kantor)



Kondisi Aset (Gudang)



Kondisi Aset (Mess)



Kondisi Aset (Pos Pembibitan)



Kondisi Aset (Koperasi)



Kondisi Aset (Pos Udang)



Kondisi Aset (Mess)



Kondisi Aset (Cold Storage)



Kondisi Aset (Pos Pembibitan)



Kondisi Aset (UPI)



Kondisi Aset (Pos Ikan, Udang & Kepiting)



Kondisi Aset (Masjid)



Kondisi Aset (Kantor)



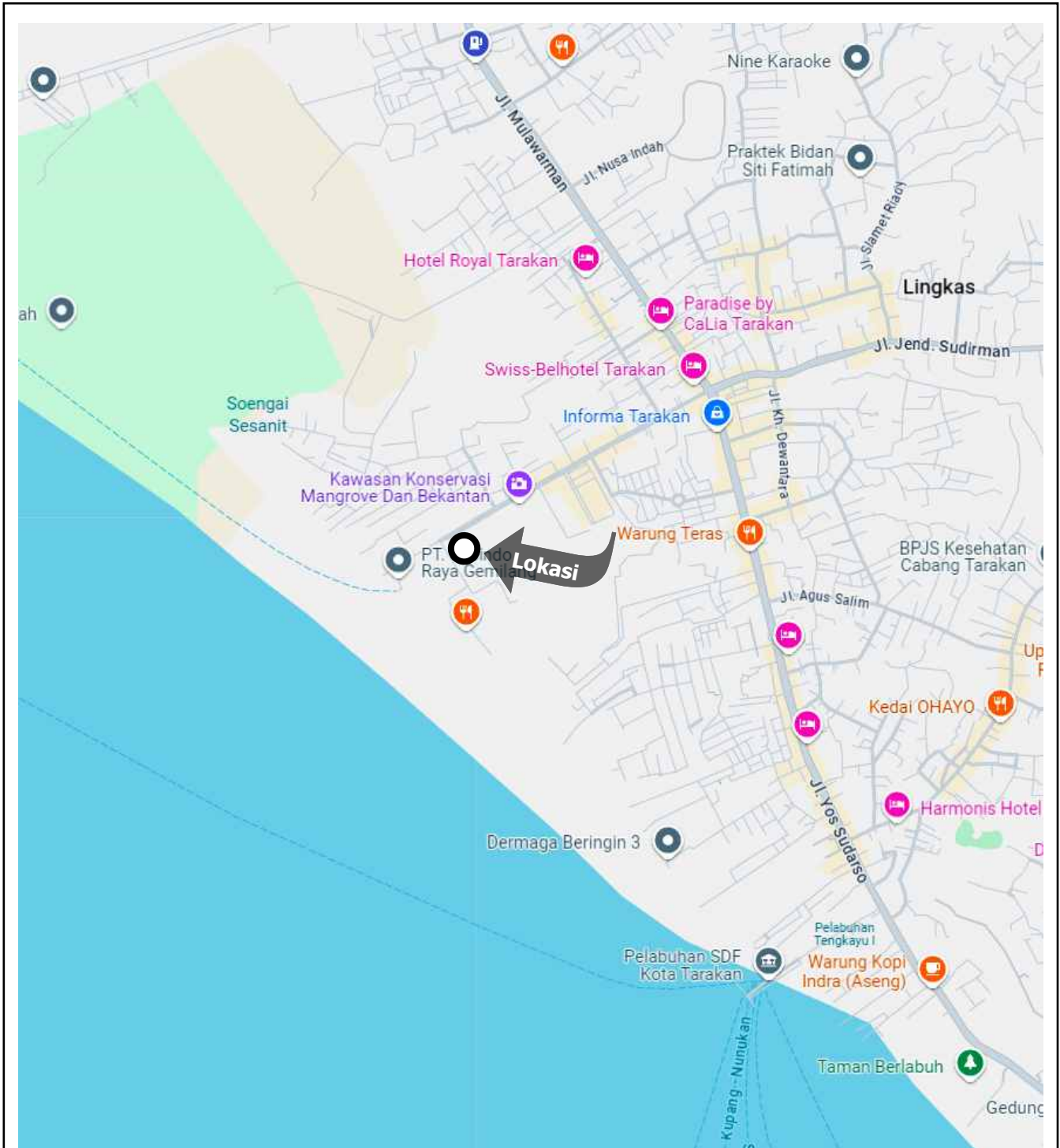
Kondisi Aset (Aula Terbuka)



Kondisi Aset (Pos Jaga)



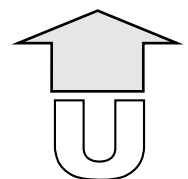
Kondisi Aset (Tandon Air)



PETA LOKASI

Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (Persero)

Lokasi : Jl. Gajah Mada, Kel. Karang Rejo, Kec. Tarakan Barat
Kota Tarakan, Kalimantan Utara

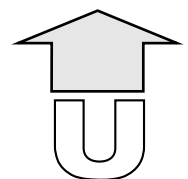


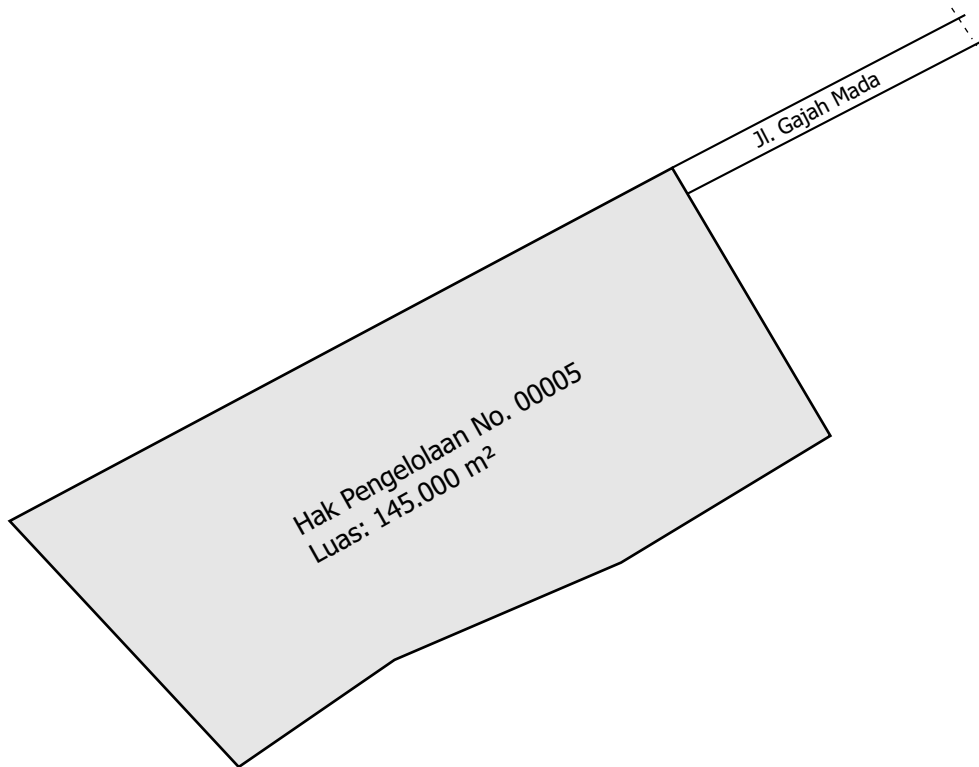


SITUASI PERLETAKAN TANAH

Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (Persero)

Lokasi : Jl. Gajah Mada, Kel. Karang Rejo, Kec. Tarakan Barat
Kota Tarakan, Kalimantan Utara





GAMBAR BIDANG TANAH

Pemberi Tugas : PT. PERIKANAN INDONESIA (Persero)

Lokasi : Jl. Gajah Mada, Kel. Karang Rejo, Kec. Tarakan Barat
Kota Tarakan, Kalimantan Utara

