Pekanbaru, 28 Oktober 2026

No Surat : 086/HTM/EXT/JKT/CSEC-SLL/X/2026
Perihal : Penyampaian Informasi Transaksi Material
Lampiran : 3 set

Kepada Yth.
**Otoritas Jasa Keuangan**
Gedung Soemitro Djojohadikusumo
Jl. Lapangan Banteng Timur 2-4
Jakarta 10710

Up. **Kepala Eksekutif Bidang Pengawas Pasar Modal, Keuangan Derivatif, dan Bursa Karbon**

Dengan hormat,

Dalam rangka memenuhi ketentuan POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Kegiatan Usaha, bersama ini kami sampaikan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2026 Perseroan telah melakukan transaksi material (”Transaksi”).
2. Bahwa yang menjadi obyek Transaksi adalah 1 unit kapal jenis Bulk Carrier dengan nama UNION LOTUS (yang akan berganti nama menjadi HABCO ANTLIA)
3. Bahwa nilai Transaksi sebesar USD 25,600,000,- atau setara dengan Rp 457.113.600.000, - (kurs tengah BI per 30 Juni 2026 USD 1 =Rp 17.856,- sumber: www.bi.go.id).
4. Bahwa nilai Ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan yang telah direviu oleh KAP Gideon Adi & Rekan per 30 Juni 2026 adalah sebesar Rp 1.637.212.247.842, maka materialitas nilai Transaksi adalah sebesar 27,92% dari Ekuitas Perseroan. Dengan demikian Transaksi tersebut termasuk transaksi material namun tidak memerlukan persetujuan RUPS sesuai dengan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
5. Bahwa Pihak yang melakukan Transaksi adalah PT Habco Trans Maritima Tbk (“Perseroan”) dengan pihak ketiga yang **tidak** memiliki hubungan afiliasi, yaitu COASTLINE SHIPPING LIMITED.
6. Bahwa yang menjadi pertimbangan Perseroan untuk melakukan Transaksi tersebut adalah:

a. Bahwa Perseroan saat ini mengalami keterbatasan jumlah kapal dalam memenuhi permintaan *service* dari para pelanggan. Hal ini dapat diatasi dengan menambah jumlah armada Perseroan sehingga dapat mengakomodir permintaan service dari para Pelanggan.

b. Dengan dilakukannya transaksi Perseroan akan memperoleh peningkatan pendapatan yang disebabkan oleh pembelian dan operasional Kapal *Bulk Carrier* UNION LOTUS.

c. Meningkatkan kinerja keuangan Perseroan, yang pada akhirnya dapat menciptakan nilai tambah bagi pemegang saham sekaligus memberikan dividen bagi pemegang saham.

7. Bahwa dengan adanya Transaksi ini pengaruhnya terhadap kondisi keuangan Perseroan adalah Nilai aset lancar turun 24,76%, namun nilai aset tidak lancar naik 33,36%, jika diasumsikan dari figur Laporan Keuangan (*Limited Review*) Per 30 Juni 2026 yang telah kami laporkan melalui aplikasi SPE/IDXNET pada tanggal 21 Oktober 2026 dengan nomor surat 082/HTM/EXT/JKT/CSEC-SLL/X/2026.
8. Bahwa berdasarkan Laporan Pendapat Kewajaran dari Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan No. 00122/2.0118-00/BS/05/0520/1/X/2026, bahwa Rencana Transaksi ini adalah **wajar**. Bersama ini kami lampirkan Laporan Pendapat Kewajaran tersebut.
9. Bahwa nantinya kapal ini akan disewa (*time charter*) dengan kontrak jangka panjang oleh Pihak Ketiga dari luar negeri/internasional (yang tidak memiliki hubungan afiliasi).

Demikian Penyampaian Informasi Transaksi Material ini kami sampaikan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

**PT Habco Trans Maritima Tbk**

**Antonius Limbong**
*Corporate Secretary*

**Laporan No. 00121/2.0118-00/PP/05/0355/1/X/2026**
**File No. 061.2/IDR/DO.2/AL/X/2026**

# LAPORAN PENILAIAN PROPERTI
# 1 (SATU) UNIT KAPAL *BULK CARRIER* "UNION LOTUS"

yang pada saat inspeksi berada di

Perairan Singapura

| | | |
|---|---|---|
| Nama Pemberi Tugas | : | **PT HABCO TRANS MARITIMA Tbk** |
| Wakil Pemberi Tugas | : | **1. Bapak Andrew Kam** |
| | | **2. Bapak Agung Mika Al Bana** |
| | | **3. Bapak M. Arifin** |

**KJPP ISKANDAR DAN REKAN**
**JAKARTA**
**2026**

41955

Kantor Jasa Penilai Publik
**ISKANDAR DAN REKAN**
*Registered Property & Business Valuer*
Wilayah Kerja Seluruh Indonesia
Izin Usaha KJPP No. 2.13.0118

# CERTIFICATE OF APPRAISAL

Laporan No. 00121/2.0118-00/PP/05/0355/1/X/2026 Jakarta, 26 Oktober 2026
File No. 061.2/IDR/DO.2/AL/X/2026

Kepada Yth,
**PT HABCO TRANS MARITIMA Tbk**
Jalan H. Imam Munandar No. 247 F-G
Tangkerang Utara, Bukit Raya
Pekanbaru, Riau

Dengan hormat,

**Perihal: Laporan Penilaian Properti 1 (Satu) Unit Kapal *Bulk Carrier* "UNION LOTUS"**

Kami telah mengadakan peninjauan serta pemeriksaan atas properti tertentu yang identifikasi jenis properti dan penunjukan lokasinya dari Pemberi Tugas, guna mengungkapkan suatu pendapat atas nilai ekonomis dari properti tersebut yang akan dipergunakan untuk tujuan **Jual Beli (*Transfer of Ownership*).**

Laporan penilaian ini meliputi penilaian atas properti yang berupa :

1 (Satu) Unit Kapal *Bulk Carrier* "UNION LOTUS" yang pada saat inspeksi berada di Perairan Singapura.

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan hasil analisis yang telah dilakukan serta pendekatan penilaian yang digunakan, maka kami berpendapat bahwa nilai properti tersebut pada tanggal **30 Juni 2026** adalah:

**Nilai Pasar :**

**USD 25.700.000,-**

**(DUA PULUH LIMA JUTA TUJUH RATUS RIBU DOLLAR AMERIKA SERIKAT)**

Atau dengan kurs USD 1 (per 30 Juni 2026) = Rp. 17.856 adalah:

**Nilai Pasar :**

**Rp 458.900.000.000,-**

**(EMPAT RATUS LIMA PULUH DELAPAN MILIAR SEMBILAN RATUS JUTA RUPIAH)**

Hasil penilaian ini untuk dipergunakan sesuai dengan tujuan penggunaan laporan penilaian, dan kami tidak mengambil tanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan atas penggunaan laporan ini yang bertentangan dengan komentar, penjelasan, asumsi dan kondisi pembatas yang tercantum di dalam laporan ini.

Sertifikat Penilaian (*Certificate of Appraisal*) ini merupakan bagian yang tidak terpisah (integral) dari laporan penilaian.

Hormat kami,
**KJPP ISKANDAR DAN REKAN**

**Radithe Pramudito, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**
**Rekan**
Penilai Properti/Aset dan Bisnis
MAPPI No. 10-S-02670
RMK-2017.00316
NIPP Menkeu No. P-1.13.00355 & No. B-1.18.00520
SKDK OJK No: KEP-1209/KS.13/2026

41955

# SURAT REPRESENTASI
## (*REPRESENTATION LETTER*)

Jakarta, 06 Oktober 2026

Kepada Yth,

**KJPP ISKANDAR DAN REKAN**
Grha IDR, Komplek Rukan Malaka Country Estate
Jalan Malaka Merah II No. 5–6, Pondok Kopi
Jakarta Timur

**u.p. Bapak Radithe Pramudito, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**
Rekan

Dengan Hormat,

**Perihal: Surat Pernyataan atas Penilaian Properti dan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi Pembelian 1 (Satu) Unit Kapal *Bulk Carrier* milik Pihak Ketiga oleh PT HABCO TRANS MARITIMA Tbk yang dibuat sesuai dengan Proposal/Kontrak Perjanjian Kerja No. 136.6/IDR/DO.2/Pr-BFO/X/2026, Tanggal 06 Oktober 2026 dan Adendumnya (jika ada)**

Kami PT HABCO TRANS MARITIMA Tbk selaku Pemberi Tugas telah menugaskan KJPP ISKANDAR DAN REKAN (selanjutnya disebut IDR) untuk melakukan penilaian dan membuat laporan penilaian yang ditujukan kepada PT HABCO TRANS MARITIMA Tbk untuk Pengguna Laporan PT HABCO TRANS MARITIMA Tbk dan OTORITAS JASA KEUANGAN (OJK).

Sesuai dengan perihal tersebut di atas, dengan diterbitkannya laporan penilaian, dengan ini kami menyatakan:

a. Bahwa seluruh informasi dan pernyataan baik secara lisan maupun tulisan serta dokumen baik dalam bentuk asli, *copy* dan/atau salinan antara lain identifikasi jenis properti dan penunjukan lokasi yang kami sampaikan kepada IDR yang kemudian dituangkan dalam bentuk laporan adalah benar-benar berasal dari kami akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya serta tidak mengalami perubahan lagi sampai dengan dikeluarkannya laporan tersebut.
b. Bahwa atas isi dan segala sesuatu yang terdapat dalam laporan tersebut kami, memberikan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada IDR termasuk di dalamnya anggota Rekan (*Partner*) dan seluruh staf yang ada dari tuntutan kerugian harta, gugatan dan tanggung jawab dalam bentuk apapun juga baik secara sendiri-sendiri maupun institusi yang timbul secara langsung maupun tidak langsung oleh karena laporan penyampaian informasi atas dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan baik dalam bentuk asli, *copy* dan/atau salinan dari kami.
c. Bahwa apabila kami memberikan konfirmasi yang tidak benar baik secara lisan maupun tertulis maka IDR tidak bertanggung jawab atas laporan yang diterbitkan.
d. Bahwa laporan yang diberikan oleh IDR kepada kami bersifat rahasia dan diperuntukan oleh dan antara pihak-pihak yang terkait dan/atau mempunyai kepentingan di dalamnya berikut Kontrak.

Demikian pernyataan dari kami atas dikeluarkannya laporan tersebut oleh IDR.

Pemberi Tugas menjamin bahwa orang yang berwenang dan sah mewakili Pemberi Tugas dalam menandatangani surat pernyataan ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar Pemberi Tugas.

Hormat kami,
**Pemberi Tugas,**
**PT HABCO TRANS MARITIMA Tbk**

Cap/Stempel

PT HABCO TRANS MARITIMA Tbk PEKANBARU

Nama : Andrew Kam
Jabatan : Direktur Utama

41955

Kantor Jasa Penilai Publik
**ISKANDAR DAN REKAN**
*Registered Property & Business Valuer*
Wilayah Kerja Seluruh Indonesia
Izin Usaha KJPP No. 2.13.0118

Kantor Pusat
Grha IDR, Komplek Rukan Malaka Country Estate
Jl. Malaka Merah II No. 5-6, Jakarta 13460, Indonesia
Telepon : +62 21 866 111 48-49, 021-866 109 19
Fax : +62 21 866 111 50
e-mail : admin@kjppidr.com
kjpp.iskandardanrekan@gmail.com
website : www.kjppidr.co.id

Laporan No. 00121/2.0118-00/PP/05/0355/1/X/2026
File No. 061.2/IDR/DO.2/AL/X/2026

Jakarta, 26 Oktober 2026

Kepada Yth,
**PT HABCO TRANS MARITIMA Tbk**
Jalan H. Imam Munandar No. 247 F-G
Tangkerang Utara, Bukit Raya
Pekanbaru, Riau

Dengan Hormat,

**Perihal: Laporan Penilaian Properti 1 (Satu) Unit Kapal *Bulk Carrier* "UNION LOTUS"**

Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan (selanjutnya disebut Penerima Tugas atau IDR atau Penilai atau Kami) telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 772/KM.1/2013 tanggal 12 November 2013 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S-774/PM.25/2013 tanggal 27 November 2013 dengan Keputusan Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan No. KEP-1209/KS.13/2026 tanggal 26 Juni 2026 sebagai Profesi Penunjang Penilai Publik Sektor Jasa Keuangan.

Sesuai dengan penugasan yang diterima, IDR telah melakukan penilaian properti, sebagaimana diuraikan dalam laporan ini.

1. Status Penilai

   Penilai adalah IDR yang telah memperoleh izin Penilai dari Menteri Keuangan yang dalam menjalankan tugas profesinya dilaksanakan oleh para Penilai di bawah naungan IDR.

   Para Penilai menjalankan tugas masing-masing sesuai dengan tanggung jawabnya di bawah koordinasi Penilai berizin yang menandatangani laporan. Seluruh Penilai, Ahli dan Staf Pelaksana yang bertanda tangan dalam laporan ini adalah satu kesatuan tim dalam penugasan penilaian.

   Tanggung jawab Penilai sebagai individu dipisahkan dari Penilai sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan tanggung jawab Penilai sebagai individu tidak menjadi tanggung jawab KJPP secara keseluruhan.

   Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak serta tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan subjek dan/atau objek penilaian.

   Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian dan dapat menggunakan bantuan tenaga ahli/profesional di luar IDR sesuai dengan kebutuhan penugasan dengan seizin dari Pemberi Tugas.

2. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

   2.1. Pemberi Tugas

| | | |
|---|---|---|
| Nama Pemberi Tugas | : | PT HABCO TRANS MARITIMA Tbk<br>Diwakili oleh: Bapak Andrew Kam |
| Bidang Usaha | : | Bergerak Dalam Bidang Pengangkutan dengan Kegiatan Usaha Angkutan Laut Dalam Negeri untuk Barang Umum Sektor Transportasi & Logistik |
| Alamat | : | Jalan H. Imam Munandar No. 247 F-G, Tangkerang Utara, Bukit Raya, Pekanbaru, Riau |
| *Email/Website* | : | antonius.limbong@habcomaritima.com |

P

2.2. Pengguna Laporan

Pengguna laporan penilaian adalah **PT HABCO TRANS MARITIM Tbk** dan **OTORITAS JASA KEUANGAN (OJK)**.

3. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud penilaian adalah untuk memberikan opini independen atas Nilai Pasar untuk properti objek penilaian dengan tujuan penilaian untuk **Jual - Beli (*Transfer of Ownership*)**.

4. Dasar Penugasan

Penugasan berdasarkan proposal/kontrak perjanjian kerja yang telah disepakati bersama antara PT HABCO TRANS MARITIMA Tbk (Pemberi Tugas) dengan IDR (Penerima Tugas) No. 136.6/IDR/DO.2/Pr-BFO/X/2026 tanggal 06 Oktober 2026 yang menjadi dasar hukum penugasan dan hubungan kerja antara Pemberi Tugas dan Penerima Tugas.

Laporan ini telah memenuhi proposal/kontrak perjanjian kerja tersebut dan diterbitkan setelah mendapatkan persetujuan dari Pemberi Tugas.

5. Objek Penilaian dan Hak Kepemilikan

Identifikasi jenis properti dan penunjukan lokasi objek penilaian berasal dari Pemberi Tugas.

Nilai dari suatu aset dalam penggunaannya sering tergantung kepada aset lainnya, oleh karena itu dalam penilaian perlu ditetapkan unit penilaian (agregasi) yang merupakan keterkaitan atau hubungan objek penilaian dengan aset lainnya yang dapat memengaruhi nilai objek penilaian.

Penggunaan aset menunjukan adanya manfaat dari aset dan nilai aset dicerminkan oleh manfaatnya yang secara ekonomis diungkapkan dalam satuan mata uang (Rupiah, USD, dll).

Manfaat dari aset sangat tergantung dari hubungannya dengan aset lain dan hubungan tersebut sangat menentukan nilai ekonomis aset. Dengan demikian, nilai ekonomis aset objek penilaian sangat tergantung dari agregasi aset objek penilaian.

Penilai mengidentifikasi hubungan aset objek penilaian dengan aset lain berdasarkan kondisi objektif penggunaan aset objek penilaian.

Agregasi objek penilaian terhadap hubungan dengan aset lain berdasarkan hasil identifikasi adalah sebagai berikut:

| Objek Penilaian | Lokasi | Identifikasi Hubungan dengan Aset Lain | Unit Penilaian (Agregasi) |
|---|---|---|---|
| 1 (Satu) Unit Kapal *Bulk Carrier* "UNION LOTUS" | Perairan Singapura | Objek penilaian tidak berhubungan dengan aset lain. | Objek penilaian dinilai sebagai aset tunggal atau sekelompok aset yang saling melengkapi. |

Rincian jumlah/volume satuan serta bentuk hak dan status kepemilikan dan klasifikasi aset setiap objek penilaian disajikan dalam laporan setiap properti objek penilaian.

Sifat hubungan kepemilikan setiap objek penilaian dengan Pemberi Tugas disajikan dalam laporan setiap properti objek penilaian.

6. Tanggal Penilaian (*Cut-Off Date*)

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal laporan keuangan per tanggal 30 Juni 2026 dan inspeksi dilakukan pada tanggal 24 Oktober 2026.

Diasumsikan sejak tanggal penilaian hingga tanggal terakhir inspeksi tidak ada perubahan lingkungan sekitar dan kondisi properti termasuk kondisi hunian dan penggunaanya.

7. Jenis Mata Uang

Jenis mata uang yang digunakan dalam penilaian ini disajikan dalam Rupiah dan Dollar Amerika Serikat (USD) dengan Kurs USD 1 = Rp. 17.856,- (kurs tengah Bank Indonesia per 30 Juni 2026, sumber: www.bi.go.id).

8. Dasar Nilai

Dasar nilai adalah suatu pernyataan dari asumsi pengukuran.

Dasar nilai dapat masuk dalam salah satu dari tiga kategori utama:

a. Menunjukkan harga yang paling mungkin dapat dicapai dalam hipotesis pertukaran di pasar bebas dan terbuka.
b. Menunjukkan manfaat yang diperoleh seseorang atau suatu entitas atas kepemilikan suatu aset
c. Menunjukkan harga yang layak disepakati antara dua pihak tertentu untuk pertukaran suatu aset.

Dasar nilai yang digunakan harus sesuai dengan tujuan penilaian, jika terdapat penyimpangan akan diungkapkan dalam laporan.

Dasar nilai yang digunakan adalah Nilai Pasar.

9. Definisi dan Istilah

Definisi dan istilah-istilah yang digunakan adalah:

Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu *(specific interest)* atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya. Oleh karena itu, kita wajib memperhatikan konsep hukum dari properti yang meliputi segala sesuatu yang merupakan konsep kepemilikan atau hak dan kepentingan yang bernilai, berbentuk benda atau bukan *(corporeal or non corporeal)*, berwujud atau tidak berwujud, dapat dilihat atau tidak, yang memiliki nilai tukar atau yang dapat membentuk kekayaan. (SPI Edisi VII, KPUP Butir 2.2).

Aset Operasional adalah aset yang digunakan dalam operasional perusahaan yang digunakan secara berkelanjutan (Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 Pasal 1 Angka 12).

Aset Non Operasional adalah aset yang terpisahkan dari operasional perusahaan yang terdiri atas aset yang akan dipakai pada masa yang akan datang, aset surplus, atau aset investasi (Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 Pasal 1 Angka 13).

Harga adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan untuk suatu aset. Karena kemampuan keuangan, motivasi atau kepentingan khusus dari pembeli atau penjual, harga yang dibayarkan mungkin berbeda dengan nilai dari aset tersebut berdasarkan anggapan pihak lain (SPI Edisi VII, KPUP Butir 4.2).

Biaya adalah sejumlah uang yang diperlukan untuk memperoleh atau menciptakan suatu aset. Ketika aset telah diperoleh atau diciptakan biaya merupakan suatu fakta. Harga berhubungan dengan biaya, karena harga yang dibayar untuk suatu aset menjadi biaya bagi pembeli (SPI Edisi VII, KPUP Butir 4.3).

Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Aset diartikan juga sebagai barang dan jasa. Nilai dalam pertukaran adalah suatu harga hipotesis, dimana hipotesis dari nilai diestimasi dan ditentukan oleh tujuan penilaian pada waktu tertentu. Nilai bagi pemilik adalah suatu estimasi dari manfaat yang akan diperoleh pihak tertentu atas suatu kepemilikan atau dikenal juga sebagai Nilai dalam Penggunaan (SPI Edisi VII, KPUP Butir 4.4).

Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran pada tanggal penilaian (Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 Pasal 1 Angka 6).

Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan (Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 Pasal 1 Angka 7).

Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI Edisi VII, SPI 101 Butir 3.1).

Tingkat Diskonto adalah tingkat pengembalian yang digunakan untuk mendiskontokan proyeksi arus kas yang merefleksikan nilai waktu dari uang, risiko terkait dengan jenis arus kas dan operasional masa depan dari aset (SPI Edisi VII, SPI 106 Butir 3.13).

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*) didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut (SPI Edisi VII, SPI KPUP Butir 10.1).

Tenaga Ahli adalah orang yang mempunyai keahlian dan kualifikasi pada suatu bidang tertentu di luar ruang lingkup kegiatan penilaian dan tidak bekerja pada kantor jasa penilai publik (Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 Pasal 1 Angka 26).

Pemberi Tugas adalah orang atau badan yang memberi instruksi kepada Penilai termasuk di dalamnya direksi perusahaan atau pejabatnya, atau penasihat profesionalnya, *contact person* ataupun yang ditugaskan mewakilinya.

10. Ruang Lingkup Penilaian

Ruang lingkup penilaian mencakup:

a. Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi penilaian dan tanggal penilaian),
b. Pengumpulan data dan wawancara,
c. Analisis data,
d. Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan penilaian,
e. Penulisan laporan.

11. Tingkat Kedalaman Investigasi

a. Informasi status hak objek penilaian sesuai dengan dokumen bukti hak kepemilikan yang diperoleh dari Pemberi Tugas dan penilai tidak melakukan penyelidikan atas keabsahan dokumen tersebut.
b. Untuk tujuan penilaian tersebut, tidak ada pembatasan dalam melakukan inspeksi, pemeriksaan, perhitungan dan analisis dalam penilaian. Jika terdapat pembatasan akan diungkapkan dalam laporan penilaian. Penilai mempertimbangkan kondisi objek penilaian, namun demikian Penilai tidak berkewajiban untuk memeriksa bagian-bagian yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat terjangkau, selain itu Penilai tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan akibat rayap/karat, gangguan lainnya atau kerusakan lain yang tidak terlihat. Kondisi-kondisi yang tidak wajar yang tersembunyi yang membuat efek negatif terhadap nilai tidak menjadi tanggung jawab Penilai.
c. Jika objek penilaian berupa real properti, informasi luas tapak, luas bangunan dan pengembangan lainnya serta luas areal lahan agrikultur diperoleh dari Pemberi Tugas dan dapat diverifikasi oleh Penilai yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas.

d. Informasi spesifikasi, kondisi dan riwayat perawatan bangunan dan pengembangan lainnya serta personal properti (jika ada) diperoleh dari Pemberi Tugas dan dapat diverifikasi oleh Penilai yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas.
e. Informasi mengenai jenis, spesifikasi dan ada/tidaknya utilitas bangunan diperoleh dari Pemberi Tugas dan dapat diverifikasi oleh Penilai yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas.
f. Jika objek penilaian berupa real properti, informasi mengenai kondisi (daya dukung) tanah dan pondasi (yang relevan) serta kualitas tanah (land suitability) untuk lahan pertanian diperoleh dari Pemberi Tugas dan dapat diverifikasi oleh Penilai namun apabila tidak terlihat dan tidak dapat diverifikasi maka sesuai yang diinformasikan oleh Pemberi Tugas.
g. Informasi ada atau tidaknya potensi risiko lingkungan baik aktual maupun potensial yang dapat memengaruhi hasil penilaian diperoleh dari Pemberi Tugas dan dapat diverifikasi oleh Penilai yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas, apabila tidak terlihat dan tidak dapat diverifikasi maka sesuai yang diinformasikan oleh Pemberi Tugas.
h. Informasi mengenai ketentuan tata ruang diperoleh dari Dinas terkait atau dari pengamatan lingkungan sekitar yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas. Informasi ketentuan dan perizinan terkait personal properti (jika ada) diperoleh dari Pemberi Tugas.
i. Data pasar cukup tersedia dan dapat diverifikasi oleh Penilai yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas.
j. Penilaian berdasarkan unit penilaian (agregasi) dan/atau berdasarkan kelompok fisik sesuai daya gunanya dan merupakan satu kesatuan lengkap.
k. Apabila Penilai mengalami keterbatasan akses saat inspeksi, misalnya tidak dapat memasuki objek penilaian, sehingga Penilai tidak mengetahui mengenai jumlah/luas, spesifikasi jenis dan kondisi objek penilaian, dimana data mengenai jumlah/luas, spesifikasi jenis dan kondisi objek penilaian tersebut diperoleh dari Pemberi Tugas, maka Pemberi Tugas bertanggung jawab atas kebenaran data/informasi tersebut. Hasil penilaian dapat berbeda jika data/informasi tersebut tidak sesuai dengan keadaan sesungguhnya.
l. Apabila pelaksanaan inspeksi lapangan tidak dapat dilakukan karena keberadaan objek penilaian tidak diketahui, maka penugasan ini tidak dapat diteruskan atau batal.
m. Apabila terdapat batasan tingkat kedalaman investigasi, misalnya dilakukannya inspeksi secara *sampling*, akan kami ungkapkan dalam laporan penilaian setiap properti objek penilaian.
n. Hal-hal yang berbeda secara signifikan dari tingkat kedalaman investigasi, akan dinyatakan dan dicantumkan dalam laporan secara tertulis.

12. Sifat Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Informasi yang dapat dipercaya dari pihak lain dapat bersumber dari Badan Pertanahan Nasional, Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik (BPS), Damodaran, Bloomberg, Penilai Harga Efek Indonesia, Asosiasi Profesi Penilai.

Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan Penilai terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang.

13. Asumsi – Asumsi dan Kondisi Pembatas

13.1. Asumsi dan Asumsi Khusus

a. Legalitas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian adalah benar dan tidak menyesatkan.
b. Data dan informasi yang relevan yang diperoleh dari sumber yang layak adalah benar dan tidak menyesatkan.
c. Pemberi Tugas telah memberikan informasi yang lengkap mengenai objek penilaian dan tidak ada hal-hal yang disembunyikan yang dapat berpengaruh secara signifikan terhadap kesimpulan nilai.

d. Penilai beranggapan bahwa bagian-bagian properti yang tidak diinspeksi tidak memiliki kerusakan yang berarti dan tidak menyebabkan perubahan nilai.
e. Objek penilaian diasumsikan tidak dibangun dengan material ataupun mengandung material yang bersifat merusak dan berbahaya yang dapat menyebabkan pencemaran lingkungan yang berpengaruh terhadap kesimpulan nilai.
f. Asumsi Khusus adalah asumsi yang berbeda dengan fakta yang sebenarnya pada tanggal penilaian. Jika terdapat Asumsi Khusus akan diungkapkan dalam laporan penilaian.
g. Jika objek penilaian disewakan kepada pihak lain diasumsikan masa sewa telah habis pada tanggal penilaian.
h. Penilaian untuk tujuan laporan keuangan menggunakan asumsi entitas yang berjalan (*going concern*) sedangkan untuk tujuan penilaian yang lainnya dapat menggunakan asumsi yang berbeda.
i. Dalam penugasan penilaian ini, Penilai menggunakan data penawaran sebagai data pembanding pada pendekatan pasar (jika menggunakan pendekatan pasar) karena keterbatasan data transaksi yang sejenis dan sebanding pada lokasi serta tanggal penilaian. Data penawaran diasumsikan mencerminkan kondisi pasar sebagaimana disampaikan oleh pihak ketiga tanpa verifikasi mendalam di luar kewenangan Penilai, sehingga hasil analisis bergantung pada informasi yang tersedia. Dengan demikian, data penawaran digunakan sebagai data pembanding merupakan data terbaik yang dapat diperoleh pada saat penugasan.

13.2. Kondisi dan Syarat Pembatas

a. Laporan Penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
b. Penilai melakukan pemeriksaan atas status hukum dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian, terbatas pada pemeriksaan administratif dan formal, bukan merupakan pemeriksaan hukum mendalam sebagaimana kewenangan advokat, notaris, atau pengadilan. Dengan demikian Penilai tidak melakukan penyelidikan, verifikasi, atau *due diligence* hukum atas keabsahan dan status hukum dokumen yang diterima, dan hanya mendasarkan penilaian pada data serta informasi yang tercantum secara tertulis dalam dokumen tersebut.
c. Penilai bertanggung jawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
d. Penilai melakukan pemeriksaan atas status hukum objek penilaian.
e. Penilai tidak melakukan penyelidikan atas legalitas/status hukum dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian. Adalah bukan tugas Penilai untuk melakukan uji tuntas (*due diligence*) dari aspek hukum atas catatan publik serta catatan kepemilikan.
f. Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*), jika penilaian menggunakan proyeksi keuangan.
g. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan, jika penilaian menggunakan proyeksi keuangan.
h. Data dan informasi diperoleh dari sumber yang dapat dipercaya.
i. Laporan Penilaian ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat memengaruhi operasional perusahaan.
j. Jika penilaian diperuntukan untuk kepentingan Pasar Modal, data dan informasi dalam penilaian bersumber dari atau divalidasi oleh Asosiasi Profesi Penilai (MAPPI).
k. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan tujuan/kepentingan dari Laporan Penilaian.

P

l. Data dan informasi yang diterima Penilai dari Pemberi Tugas adalah akurat dan benar serta dapat dipertanggungjawabkan, antara lain termasuk penunjukkan letak lokasi tempat, spesifikasi jenis dan jumlah aset objek penilaian dan apabila data dan informasi tersebut tidak benar maka Pemberi Tugas membebaskan Penilai dari tanggung jawab atas hasil penilaian yang tidak tepat dikarenakan kesalahan tersebut.

m. Uraian spesifikasi teknis objek penilaian yang dilaporkan hanya merupakan identifikasi saja dan objek penilaian yang dinilai merupakan satu kesatuan lengkap.

n. Pemberi Tugas merujuk kepada seseorang, kelompok atau suatu entitas atau yang mewakilinya atau penasihat profesionalnya yang penugasan penilaiannya dilakukan IDR.

o. Pengguna Laporan merujuk kepada seseorang, kelompok atau suatu entitas atau yang mewakilinya atau penasihat profesionalnya sebagai pengguna hasil penilaian yang didasarkan dari hasil perikatan penugasan antara IDR dan Pemberi Tugas.

p. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada Penilai seperti yang telah disebutkan dalam Laporan Penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak Pemberi Tugas.

q. Setiap informasi yang berasal dari Data Pribadi yang diperoleh dan/atau digunakan Penilai dalam penugasan ini hanya digunakan untuk kepentingan sesuai tujuan penilaian, dan selanjutnya data dan informasi yang dimaksud dikecualikan sebagai Data Pribadi sebagaimana diatur dalam ketentuan dan perundang-undangan yang terkait Perlindungan Data Pribadi.

r. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Penilai tidak melaksanakan survey/pemetaan/pengukuran dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.

s. Pemberi Tugas secara tegas menyatakan akan membebaskan IDR dari segala tuntutan ganti rugi dari pihak lain, jika pihak lain menuntut IDR karena penugasan penilaian yang diberikan Pemberi Tugas kepada IDR.

t. Laporan ini tidak sah jika tidak dibubuhi tanda tangan Pemimpin Rekan/Rekan dan stempel/seal perusahaan KJPP Iskandar dan Rekan serta tidak dapat dipertanggungjawabkan bilamana Pemberi Tugas tidak melunasi imbalan jasa atas pekerjaan penilaian ini.

u. Laporan ini bukan merupakan rekomendasi untuk melakukan atau tidak melakukan suatu transaksi sesuai dengan tujuan dalam laporan ini dan laporan ini tidak terikat dengan transaksi yang dilakukan dan transaksi yang dilakukan adalah mutlak keputusan dari pihak-pihak yang bertransaksi.

v. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Apabila pengguna hasil penilaian menemukan kondisi tersebut, disarankan untuk menugaskan Penilai melakukan reviu terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, Penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.

w. Jika kontrak dan/atau laporan penilaian ditulis dalam versi Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris, Pemberi Tugas dan Penerima Tugas sepakat bahwa dalam hal

P

terjadi inkonsistensi antara versi Bahasa Indonesia dan versi Bahasa Inggris, maka versi Bahasa Indonesia yang akan berlaku dan versi Bahasa Inggris akan dianggap telah diubah untuk menyesuaikan dengan versi Bahasa Indonesia.

x. Seluruh data dan informasi termasuk dokumen yang tidak digunakan sebagai dasar dalam penilaian dan penyusunan laporan penilaian ini secara tegas dinyatakan tidak dapat digunakan sebagai dasar perbandingan, penafsiran, pengujian, atau penentuan nilai selain hasil penilaian yang tercantum dalam laporan penilaian ini.

y. Laporan Revisi adalah laporan baru hasil perbaikan dari laporan lama sebelumnya, dengan tanggal penilaian yang sama, tetapi dengan nomor dan tanggal laporan pada saat dilakukan perbaikan (revisi). Dengan diterbitkan laporan revisi maka laporan lama sebelumnya dinyatakan tidak berlaku.

z. Perbaikan (Koreksi) adalah lembar halaman yang sudah diperbaiki sebagai pengganti lembar halaman dari halaman laporan yang salah, yang dapat disampaikan tanpa atau dengan surat pengantar.

aa. Penilai telah melakukan kehati-hatian profesional dalam seluruh proses pengolahan data dan perhitungan. Namun demikian, apabila di kemudian hari ditemukan adanya kesalahan perhitungan yang bersifat tidak disengaja (human error), maka kesalahan tersebut tidak serta-merta dianggap sebagai kelalaian profesional, dan Penilai berhak melakukan Perbaikan atau menerbitkan Laporan Revisi.

bb. Dalam hal ditemukan kesalahan perhitungan atau kekeliruan teknis lainnya oleh Pemberi Tugas dan/atau Pengguna Laporan, maka temuan tersebut dapat disampaikan kepada Penilai oleh Pemberi Tugas; baik secara lisan maupun tulisan dan Penilai berhak melakukan Perbaikan atau membuat Laporan Revisi tanpa dianggap wanprestasi oleh Pemberi Tugas.

cc. Tanggung jawab Penilai atas kerugian yang timbul akibat kesalahan perhitungan yang tidak disengaja, apabila ada, dibatasi maksimum sebesar nilai imbalan jasa yang telah disepakati di dalam proposal/kontrak perjanjian kerja.

dd. Apabila Pemberi Tugas dan/atau Pengguna Laporan menemukan adanya dugaan kesalahan perhitungan atau kekeliruan teknis dalam laporan, dapat menyampaikan dugaan kesalahan tersebut baik secara lisan atau tulisan melalui Pemberi Tugas kepada Penilai dan Penilai berhak diberikan kesempatan untuk melakukan verifikasi. Apabila ada kesalahan Penilai berhak melakukan Perbaikan atau membuat Laporan Revisi. Pemberi Tugas dan/atau Pengguna Laporan dilarang menggunakan laporan yang masih dalam verifikasi hingga selesai, karena dapat menyesatkan.

ee. Dengan diterimanya laporan, Pemberi Tugas dan/atau Pengguna Laporan dianggap telah membaca, memahami dan menyetujui seluruh komentar, penjelasan, asumsi, kondisi dan syarat pembatas yang tercantum didalam laporan maupun proposal/kontrak perjanjian kerja yang telah disepakati.

ff. Dengan diterimanya laporan dan pelunasan pembayaran dari Pemberi Tugas, maka seluruh penugasan dan hubungan kerja sesuai dengan proposal/kontrak perjanjian kerja yang telah disepakati antara Pemberi Tugas dan IDR (Penerima Tugas) telah berakhir.

gg. Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan (integral) dari laporan penilaian.

14. Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi

Siapapun kecuali Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan yang mendapat laporan ini atau tembusan daripadanya tidak ada hak untuk melakukan publikasi dan/atau menggunakan informasi baik secara keseluruhan ataupun sebagian dari laporan ini untuk keperluan apapun tanpa izin tertulis dari Penilai.

15. Tanggung Jawab Penilai terhadap Pihak Lain

Penilai tidak bertanggung jawab terhadap pihak-pihak lain, kecuali kepada Pemberi Tugas yang tercantum dalam laporan penilaian.

Dalam menjalankan tugas profesinya, tanggung jawab Penilai sebagai individu harus dipisahkan dari Penilai sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Sehingga tanggung jawab Penilai sebagai individu tidak menjadi tanggung jawab KJPP secara keseluruhan (SPI Edisi VII 2018, KEPI butir 5.8.8.3).

16. Konfirmasi bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan SPI

Laporan penilaian disusun berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) & Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII 2018 dan Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021.

17. Pendekatan Penilaian, Pemilihan Pendekatan dan Alasan Penggunaannya

17.1. Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang lazim digunakan dalam penilaian yaitu pendekatan pasar, pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Semua pendekatan tersebut didasarkan pada prinsip ekonomi atau keseimbangan harga, antisipasi manfaat atau substitusi.

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

Pendekatan Pendapatan adalah pendekatan penilaian yang didasarkan pada pendapatan dan biaya dari objek penilaian per periode tertentu, yang dapat dihasilkan oleh objek penilaian yang kemudian dikapitalisasikan.

Pendekatan Biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai objek penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru (*Reproduction Cost New)* atau biaya pengganti baru (*Replacement Cost New*) pada tanggal penilaian setelah dikurangi dengan penyusutan.

17.2. Pemilihan Pendekatan Penilaian dan Alasan Penggunaanya

Ketersediaan data dan keadaan berkaitan dengan pasar atau properti itu sendiri yang akan menentukan pendekatan penilaian yang paling tepat dan relevan.

Cara bagaimana suatu properti biasanya diperdagangkan di pasar membedakan penerapan pendekatan atau prosedur yang digunakan dalam mengestimasi Nilai Pasar.

Dengan mempertimbangkan ketersediaan data dan keadaan berkaitan dengan pasar dan properti serta cara bagaimana suatu properti biasanya diperdagangkan di pasar, maka untuk mengestimasi nilai objek penilaian digunakan pendekatan dan metode serta alasannya adalah sebagai berikut:

| Objek Penilaian | Pendekatan | Metode | Alasan Penggunaan |
|---|---|---|---|
| Kapal | Pasar | Perbandingan data pasar | Data harga penawaran/transaksi dari properti pembanding yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tersedia. |
| | Pendapatan | *Discounted Cash Flow* (DCF) | Merupakan properti yang menghasilkan pendapatan, baik sudah beroperasi maupun belum beroperasi ataupun digunakan sendiri (*owner occupied*), yang dikelola oleh operator yang efisien atau manajemen yang kompeten secara wajar.<br>Estimasi nilai diperoleh dengan menghitung nilai kini dari arus kas bersih dengan tingkat diskonto yang sesuai. |

18. Proses Penilaian

18.1. Pendekatan Pasar

Pendekatan pasar digunakan untuk menilai setiap aset/properti objek penilaian yang mempunyai data harga penawaran/transaksi dari properti pembanding yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian.

Prosedur penilaian dengan pendekatan pasar, dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran.
Dalam penerapan metode perbandingan data pasar, prinsip data pembanding adalah sebagai berikut:

- Komprehensif; jumlah data pembanding yang ideal adalah lebih dari satu atau setidaknya tiga data pembanding. Dalam hal kondisi data pasar sangat terbatas sehingga jumlah data pembanding tidak dapat memenuhi jumlah data yang ideal, penilai dapat mempertimbangkan data tersebut secara hati-hati atau berusaha untuk menggunakan metode penilaian lain selain perbandingan data pasar.
- Sejenis dan sebanding; "sejenis" maksudnya adalah terkait dengan jenis objek penilaian (seperti tanah kosong atau tanah bangunan rumah tinggal) dan "sebanding" dapat diartikan terkait bentuk, ukuran, volume, kapasitas atau yang lainnya sesuai dengan karakteristik objek penilaian.
- Terbaru; data atau informasi yang terbaru yang diperoleh yang dibandingkan dengan atau sesuai dengan tanggal penilaian.
- Transaksi atas dasar yang wajar dalam pasar terbuka.
- Dapat diverifikasi pada saat pelaksanaan penilaian; sepanjang memungkinkan sesuai dengan melaksanakan prosedur dokumentasi yang memadai.
- Konsisten dengan praktik dalam konteks pasar yang sesuai.

Terhadap data pembanding dilakukan analisis dan penyesuaian antara properti objek penilaian dengan data pembanding yang memenuhi prinsip sebagai data pembanding berdasarkan elemen perbandingan properti yang memengaruhi nilai properti.

Penyesuaian dilakukan dengan menghitung perbedaan kelebihan atau kekurangan dalam bentuk persentase, antara lain:

- Jika data objek penilaian dan data properti pembanding sama, maka tidak diperlukan penyesuaian;
- Jika data objek penilaian lebih unggul sebesar "x"% ("x" perseratus) dari data properti pembanding, maka keunggulan sebesar "x"% ("x" perseratus) tersebut ditambahkan kepada nilai properti pembanding; dan
- Jika data objek penilaian lebih buruk sebesar "x"% ("x" perseratus) dari data properti pembanding, maka kekurangan sebesar "x"% ("x" perseratus) tersebut dikurangkan dari nilai properti pembanding.

18.2. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan digunakan untuk menilai setiap aset/properti objek penilaian yang menghasilkan pendapatan, baik yang sudah beroperasi maupun yang belum beroperasi atau digunakan sendiri namun mempunyai potensi untuk menghasilkan pendapatan.

18.2.1. Metode DCF

Prosedur penilaian dengan metode DCF adalah sebagai berikut:

a. Melakukan analisis pendapatan dan pengeluaran dari objek penilaian dan properti pembanding.
b. Mengestimasi pendapatan kotor potensial (*potential gross income*).

P

c. Mengestimasi pendapatan lain-lain.

d. Menjumlahkan pendapatan kotor potensial dengan pendapatan lain-lain dan mengurangi penjumlahan tersebut dengan tingkat kekosongan dan potensi kehilangan pendapatan (*vacancy and collection lost*) untuk memperoleh perkiraan pendapatan kotor efektif (*effective gross income*).

e. Menentukan biaya-biaya operasi (*operating expenses*).

f. Mengurangi pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya oprasional untuk mendapatkan pendapatan bersih operasi sebelum bunga, pajak, depresiasi dan amortisasi.

g. Menentukan tingkat diskonto.

h. Menentukan prosedur pendiskontoan.

i. Mendiskontokan pendapatan bersih operasi (*net operating income*) untuk mengestimasi indikasi nilai objek penilaian.

j. Dalam hal terdapat *terminal value* sebagai salah satu unsur pembentuk indikasi nilai, maka *terminal value* diperoleh dengan formula:

$$TV = \frac{i\,(1+g)}{r - g}$$

di mana:

TV = *Terminal Value*
i = Pendapatan bersih operasional
g = Tingkat pertumbuhan
r = Tingkat diskonto

Dalam hal umur ekonomis objek penilaian terbatas, maka *Terminal Value* diganti degan Nilai Sisa (*Residual Value*) atau Nilai Jual Kembali (*Resale Value*) pada akhir umur ekonomis objek penilaian.

18.2.2. Penentuan Tingkat Diskonto

Objek penilaian dinilai dalam agregasi aset tunggal sebagai bagian dari bisnis berjalan yang menghasilkan pendapatan (*income producing property*) dalam suatu industri tertentu.

Tingkat diskonto untuk menentukan nilai kini dari arus kas bersih yang akan diterima oleh objek penilaian harus sesuai dengan tingkat risiko yang dicerminkan tingkat imbal hasil industri sejenis dengan objek penilaian.

19. Data Masukan

- Data masukan dapat digolongkan 3 level, yaitu data masukan level 1 berupa harga kutipan/*quoted price* (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset yang identik, level 2 berupa data masukan selain level 1 yang dapat diobservasi baik langsung maupun tidak langsung dan level 3 berupa data masukan yang tidak dapat diobservasi.
- Data masukan level 1 untuk aset yang identik dengan objek penilaian sangat jarang (tidak ada), maka dalam penilaian digunakan data masukan level 2 dan 3.
- Data masukan dapat berupa data yang aktual atau yang diasumsikan. Tingkat keandalan yang lebih dipercaya ada pada data masukan aktual, tetapi bila kurang relevan maka data masukan yang diasumsikan menjadi lebih relevan.

20. Pernyataan Independensi

Dalam mempersiapkan laporan penilaian ini Penilai bertindak secara independen tanpa adanya konflik benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Pemberi Tugas ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Pemberi Tugas. Penilai juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini.

P

Penilai tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun dari objek penilaian yang dinilai atau nilai yang dilaporkan, baik saat ini maupun di masa datang, kecuali imbalan jasa yang telah disetujui atas penilaian ini.

21. Tenaga Ahli dan Hasil Pekerjaan Tenaga Ahli

Penilai tidak mendasarkan hasil penilaiannya pada hasil pekerjaan Tenaga Ahli.

22. Penilai Properti dan Hasil Penilaian Properti

Kami tidak menggunakan hasil penilaian properti dari penilai properti lain untuk penilaian objek penilaian yang sama. Tidak ada penilai properti lain dan hasil penilaian properti lain untuk objek penilaian yang sama dengan tujuan dan tanggal penilaian yang sama.

23. Kejadian setelah Tanggal Penilaian

Sejak tanggal penilaian hingga tanggal laporan tidak ada informasi dari Pemberi Tugas mengenai perubahan lingkungan sekitar dan kondisi properti termasuk kondisi hunian dan penggunaannya. Selain itu tidak ada perubahan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan pemerintah yang berpengaruh signifikan terhadap kesimpulan hasil penilaian.

Bahwa pengungkapan kejadian penting setelah Tanggal Penilaian jika ada tidak dimaksudkan untuk mempengaruhi penentuan Nilai pada Tanggal Penilaian kecuali dinyatakan didalam Asumsi dan Asumsi Khusus.

24. Rekonsiliasi Nilai

Rekonsiliasi Nilai dilakukan untuk menghasilkan kesimpulan nilai dengan cara pembobotan terhadap indikasi nilai setiap properti objek penilaian yang dihasilkan oleh lebih dari 1 (satu) pendekatan penilaian.

Dalam memberikan bobot, Penilai mempertimbangkan kondisi berikut:

- Data pasar kapal objek penilaian yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tersedia di pasar.
- Data pendapatan dan biaya operasional kapal dari objek penilaian dapat dianalisis.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Penilai berkeyakinan Pendekatan Pasar dengan Pendekatan Pendapatan sama relevan digunakan dalam penilaian.

Perhitungan rekonsiliasi untuk memperoleh Nilai objek penilaian adalah sebagai berikut:

| Pendekatan Penilaian | Indikasi Nilai Pasar (USD) | Bobot | Nilai Bobot (USD) |
|---|---|---|---|
| Pendekatan Pasar | 25.230.000 | 50,00% | 12.615.000 |
| Pendekatan Pendapatan | 26.150.000 | 50,00% | 13.075.000 |
| **Rekonsiliasi Nilai (USD)** | | | 25.690.000 |
| **Rekonsiliasi Nilai (USD) *Rounded*** | | | **25.700.000** |

25. Kesimpulan Hasil Penilaian

Kami menganggap setiap properti objek penilaian yang dimaksud *"free and clear"* dilengkapi dengan dokumen atas hak kepemilikan yang sah secara hukum, dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga selain yang dikemukakan dalam laporan ini.

Sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI), Nilai Pasar objek penilaian yang diestimasi tanpa memperhatikan biaya penjualan atau pembelian dan tanpa dikaitkan dengan setiap pengenaan pajak pengalihan yang terkait.

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan hasil analisis yang telah dilakukan serta pendekatan penilaian yang digunakan, nilai properti objek penilaian adalah sebagai berikut:

| Uraian | Qty | Satuan | Nilai Pasar | |
|---|---|---|---|---|
| | | | (USD) | (Rp) |
| Perairan Singapura<br>- Kapal Bulk Carrier "UNION LOTUS" | 1 | Unit | 25.700.000 | 458.900.000.000 *) |
| **Jumlah** | | | **25.700.000** | **458.900.000.000** |

*) Menggunakan Kurs tengah per 30 Juni 2026, USD 1 = Rp 17.856,- (Sumber: Bank Indonesia)

Dengan demikian kami berpendapat bahwa nilai properti objek penilaian pada tanggal penilaian adalah:

**Nilai Pasar:**

**USD 25.700.000,-**

**(DUA PULUH LIMA JUTA TUJUH RATUS RIBU DOLLAR AMERIKA SERIKAT)**

Atau dengan kurs USD 1 (per 30 Juni 2026) = Rp. 17.856 adalah:

**Nilai Pasar:**

**Rp 458.900.000.000,-**

**(EMPAT RATUS LIMA PULUH DELAPAN MILIAR SEMBILAN RATUS JUTA RUPIAH)**

Hasil penilaian ini untuk dipergunakan sesuai dengan tujuan penggunaan atau kepentingan yang tercantum di dalam laporan penilaian ini, dan kami tidak mengambil tanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan atas penggunaan laporan ini yang bertentangan dengan komentar, penjelasan, asumsi dan kondisi pembatas yang disebutkan di dalam laporan ini.

Hormat Kami,

**KJPP ISKANDAR DAN REKAN**

**Radithe Pramudito, SE, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**
**Rekan**
Penilai Properti/Aset dan Bisnis
MAPPI No. 10-S-02670
RMK-2017.00316
NIPP Menkeu No. P-1.13.00355 & No. B-1.18.00520
SKDK OJK No: KEP-1209/KS.13/2026

**PERNYATAAN PENILAI**
**Laporan No. 00121/2.0118-00/PP/05/0355/1/X/2026**
**File No. 061.2/IDR/DO.2/AL/X/2026**

| | | |
|---|---|---|
| 1. Pemberi Tugas | : | **PT HABCO TRANS MARITIMA Tbk** |
| 2. Alamat Pemberi Tugas | : | Jalan H. Imam Munandar No. 247 F-G, Tangkerang Utara, Bukit Raya, Pekanbaru, Riau |
| 3. Pengguna Laporan | : | **PT HABCO TRANS MARITIMA Tbk dan OTORITAS JASA KEUANGAN (OJK)** |
| 4. Laporan Ditujukan Kepada | : | **PT HABCO TRANS MARITIMA Tbk** |
| 5. Tujuan Penilaian | : | Jual Beli (Transfer of Ownership) |
| 6. Objek Penilaian | : | 1 (satu) Unit Kapal Bulk Carrier "UNION LOTUS" |
| 7. Dasar Penugasan (SPK/Proposal) | : | No. 136.6/IDR/DO.2/Pr-BFO/X/2026 tanggal 06 Oktober 2026 |
| 8. Tanggal Penilaian | : | 30 Juni 2026 |
| 9. Tanggal Inspeksi | : | 24 Oktober 2026 |
| 10. Tanggal Laporan | : | 26 Oktober 2026 |
| 11. Ringkasan Hasil Penilaian | : | |

| Uraian | Qty | Satuan | Nilai Pasar | |
|---|---|---|---|---|
| | | | (USD) | (Rp) |
| Perairan Singapura | | | | |
| - Kapal Bulk Carrier "UNION LOTUS" | 1 | Unit | 25.700.000 | 458.900.000.000 *) |
| **Jumlah** | | | **25.700.000** | **458.900.000.000** |

*) Menggunakan Kurs tengah per 30 Juni 2026, USD 1 = Rp 17.856,- (Sumber: Bank Indonesia)

**Terbilang : Dua Puluh Lima Juta Tujuh Ratus Ribu Dollar Amerika Serikat atau Empat Ratus Lima Puluh Delapan Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah merupakan Nilai Pasar dari Properti tersebut.**

12. Pernyataan Penilai :

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai di bawah naungan IDR, dengan kewajiban dan tanggung jawab masing-masing di bawah koordinasi Penilai Benzin yang menandatangani laporan, kami yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa:

a. Penilai bertanggung jawab atas laporan penilaian ini.
b. Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap objek penilaian pada tanggal penilaian (*cut-off date*).
c. Analisis telah dilakukan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam laporan penilaian ini.
d. Penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
e. Perkiraan nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan nilai.
f. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisis telah diungkapkan.
g. Kesimpulan nilai telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas.
h. Data ekonomi dan industri dalam laporan diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini penilai dapat dipertanggungjawabkan.
i. Pernyataan dalam Laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
j. Analisis, opini dan kesimpulan yang disajikan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi-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.
k. Kami tidak mempunyai benturan kepentingan baik sekarang atau dimasa yang akan datang terhadap properti yang dinilai maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap properti yang dinilai.
l. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
m. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini nilai, pendapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (*subsequent event*) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
n. Penilai telah memiliki pengetahuan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
o. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan properti dan/atau jenis industri yang dinilai.
p. Penilai telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut :
   - Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi penilaian dan tanggal penilaian),
   - Pengumpulan data dan wawancara,
   - Analisis data,
   - Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan penilaian,
   - Penulisan laporan.
q. Penilai telah melakukan inspeksi lapangan terhadap objek penilaian dan jika dinyatakan lain akan diungkapkan dalam Laporan Penilaian.
r. 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.
s. Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan SPI yang berlaku.
t. Tanggung jawab Penilai sebagai individu dipisahkan dari Penilai sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan tanggung jawab Penilai sebagai individu tidak menjadi tanggung jawab KJPP secara keseluruhan.
u. Laporan penilaian ini tidak sah jika tidak ditandatangani pimpinan dan stempel perusahaan serta tidak dapat dipertanggung jawabkan bilamana pemberi tugas tidak melunasi imbalan jasa atas pekerjaan penilaian ini.
v. Pernyataan Penilai ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan ( Integral ) dari laporan penilaian.

Penilai Publik

**Radithe Pramudito, SE, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**
Penilai Properti/Aset dan Bisnis
MAPPI No. 10-S-02670
RMK-2017.00316
NIPP Menkeu No. P-1.13.00355 & No. B-1.18.00520
SKDK OJK No: KEP-1209/KS.13/2026

Reviuer

**M. Bagus Irwanto, ST**
MAPPI No. 15-P-06097
No. RMK-2019.02687

Penilai

**Daniel Pratama Sinaga, ST**
MAPPI No. 22-T-11255
No. RMK-2023.04598

**Sallas Putri H. S., ST**
MAPPI No. 23-T-11878
RMK-2023.04607

**Laporan No. 00122/2.0118-00/BS/05/0520/1/X/2026**
**File No. 061.3/IDR/DO.2/BFO/X/2026**

# LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN
# RENCANA TRANSAKSI
# PEMBELIAN 1 (SATU) KAPAL
# *BULK CARRIER* "UNION LOTUS"
# MILIK COASTLINE SHIPPING LIMITED
# OLEH PT HABCO TRANS MARITIMA Tbk

**KJPP ISKANDAR DAN REKAN**

**2026**

Kantor Jasa Penilai Publik
**ISKANDAR DAN REKAN**
*Registered Property & Business Valuer*
Wilayah Kerja Seluruh Indonesia
Izin Usaha KJPP No. 2.13.0118

Kantor Pusat
Graha IDR, Komplek Rukan Malaka Country Estate
Jalan Malaka Merah II No. 5-6, Jakarta 13460, Indonesia
Telepon : +62 21 866 111 48-49, 021-866 109 19
Fax. : +62 21 866 111 50
e-mail : admin@kjppiskandardanrekan.com,
kjpp.iskandardanrekan@gmail.com
website : www.kjppidr.co.id

Laporan No. 00122/2.0118-00/BS/05/0520/1/X/2026
File No. 061.3/IDR/DO.2/BFO/X/2026 Jakarta, 26 Oktober 2026

Kepada Yth.
**PT Habco Trans Maritima Tbk**
Jalan H. Imam Munandar No. 247 F-G
Tangkerang Utara, Bukit Raya
Pekanbaru, Riau

Dengan hormat,

**Perihal : Laporan Pendapat Kewajaran Rencana Transaksi Pembelian 1 (Satu) Kapal *Bulk Carrier* "Union Lotus" milik Coastline Shipping Limited oleh PT Habco Trans Maritima Tbk**

Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan (KJPP IDR atau Penilai atau Kami) telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 772/KM.1/2013 tanggal 12 November 2013 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S-774/PM.25/2013 tanggal 27 November 2013 dengan Keputusan Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan No. KEP-1209/KS.13/2026 tanggal 26 Juni 2026 sebagai Profesi Penunjang Penilai Publik Sektor Jasa Keuangan.

Berdasarkan surat proposal/kontrak perjanjian kerja yang telah disepakati antara KJPP IDR dengan PT Habco Trans Maritima Tbk No. 136.6/IDR/DO.2/Pr-BFO/X/2026 tanggal 6 Oktober 2026, KJPP IDR telah melaksanakan Penilaian untuk Pendapat Kewajaran Rencana Transaksi Pembelian 1 (Satu) Kapal *Bulk Carrier* "Union Lotus" milik Coastline Shipping Limited oleh PT Habco Trans Maritima Tbk seperti yang tertuang dalam laporan ini.

**Latar Belakang**

PT Habco Trans Maritima Tbk (selanjutnya disebut Perseroan atau Perusahaan atau Pemberi Tugas atau HATM) merupakan perusahaan terbuka yang terdaftar pada BEI. HATM bergerak dalam bidang pengangkutan dengan kegiatan usaha angkutan laut dalam negeri untuk barang umum. Dalam rangka meningkatkan kapasitas angkut serta mendukung pengembangan kegiatan usahanya, Perseroan berencana melakukan pembelian aset berupa 1 (satu) unit kapal jenis *bulk carrier* bernama "Union Lotus" yang dimiliki oleh Coastline Shipping Limited (selanjutnya disebut sebagai CSL).

Rencana pembelian 1 (satu) unit kapal *bulk carrier* "Union Lotus" milik CSL oleh HATM selanjutnya disebut Rencana Transaksi.

Sebagai perusahaan terbuka, Perseroan wajib menaati Peraturan OJK untuk melaksanakan transaksi tersebut, terutama Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan. Sehubungan dengan Rencana Transaksi tersebut, Perseroan telah menunjuk serta menggunakan pendapat dari Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan (selanjutnya disebut KJPP IDR atau Penilai atau Kami), selaku Penilai Independen yang memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi tersebut.

**Objek Penilaian**

Objek penilaian adalah rencana transaksi pembelian 1 (satu) kapal *bulk carrier* "Union Lotus" milik CSL oleh HATM.

**Pihak-Pihak Yang Bertransaksi**

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah CSL sebagai pemilik dan penjual kapal "Union Lotus" dengan HATM sebagai pembeli.

**Maksud dan Tujuan Penilaian**

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan penilaian independen atas pendapat kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi dengan tujuan pelaksanaan transaksi.

**Tanggal Penilaian**

Tanggal penilaian 30 Juni 2026 ditetapkan berdasarkan laporan keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 yang telah direviu oleh KAP Gideon Adi & Rekan dan ditandatangani oleh Akuntan Publik Irwan Rinaldi yang terdaftar di OJK.

**Asumsi dan Kondisi Pembatas**

- Laporan Penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Penilai melakukan pemeriksaan atas status hukum dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian, terbatas pada pemeriksaan administratif dan formal, bukan merupakan pemeriksaan hukum mendalam sebagaimana kewenangan advokat, notaris, atau pengadilan. Dengan demikian Penilai tidak melakukan penyelidikan, verifikasi, atau *due diligence* hukum atas keabsahan dan status hukum dokumen yang diterima, dan hanya mendasarkan penilaian pada data serta informasi yang tercantum secara tertulis dalam dokumen tersebut.
- Data dan informasi berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Proyeksi keuangan yang digunakan adalah proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*), jika penilaian menggunakan proyeksi keuangan.
- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Laporan Penilaian ini terbuka untuk publik kecuali informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional perusahaan.
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
- Penilai memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari Pemberi Tugas.
- Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas lainnya diungkapkan dalam laporan.

**Pendekatan dan Metode**

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

a. Melakukan analisis transaksi.
b. Melakukan analisis kualitatif atas Rencana Transaksi.
c. Melakukan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi.
d. Melakukan analisis kewajaran nilai transaksi.
e. Melakukan analisis atas faktor lain yang relevan.

**Kejadian Setelah Tanggal Penilaian (*Subsequent Event*)**

a. Berdasarkan keterbukaan informasi kepada pemegang saham HATM sehubungan dengan rencana penambahan modal tanpa hak memesan efek terlebih dahulu (PMTHMETD) dalam rangka memenuhi peraturan OJK No.14/POJK.04/2019 tentang perubahan atas peraturan OJK No.32/POJK.04/2015 tentang penambahan modal perusahaan terbuka dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu tanggal 28 Agustus 2026, HATM telah memperoleh tambahan modal yang berasal dari salah satu pemegang sahamnya, dimana dana hasil PMTHMETD tersebut, setelah dikurangi biaya terkait, direncanakan untuk membiayai belanja modal berupa penambahan armada kapal atau pembayaran pinjaman bank. Dana hasil PMTHMETD yang diterima oleh HATM sebesar Rp320 miliar.
b. Sejak tanggal penilaian hingga tanggal penerbitan laporan ini tidak terjadi perubahan yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian yang dapat secara signifikan mempengaruhi hasil penilaian.
c. Bahwa pengungkapan kejadian penting setelah tanggal penilaian jika ada, tidak dimaksudkan untuk memengaruhi penentuan nilai pada tanggal penilaian, kecuali dinyatakan didalam asumsi dan asumsi khusus.

**Pendapat Kewajaran Atas Transaksi**

Hasil analisis atas nilai transaksi pembelian 1 (satu) unit kapal *bulk carrier* "Union Lotus" milik CSL oleh HATM adalah nilai transaksi lebih rendah dari Nilai Pasarnya dan masih dalam kisaran wajar memberikan kesimpulan bahwa nilai transaksi adalah **wajar**.

Hasil analisis atas dampak keuangan dari transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan pemegang saham memberikan kesimpulan bahwa dengan dilakukannya transaksi akan meningkatkan pendapatan, laba dan profitabilitas yang dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan sejalan dengan kepentingan pemegang saham.

Hasil analisis atas pertimbangan bisnis dari manajemen terkait dengan transaksi terhadap kepentingan pemegang saham adalah untuk menambah armada kapal Perseroan yang akan meningkatkan pendapatan, laba dan profitabilitas yang dapat meningkatkan nilai saham Perseroan sejalan dengan kepentingan pemegang saham.

Berdasarkan kesimpulan dari hasil analisis tersebut diatas, maka kami berpendapat bahwa rencana transaksi adalah **wajar**.

Hormat kami,
**KJPP ISKANDAR DAN REKAN**

**Radithe Pramudito, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**
**Rekan**
*Penilai Properti/Aset dan Bisnis*
*MAPPI No.: 10-S-02670*
*RMK-2017.00316*
*NIPP Menkeu No. P – 1.13.00355*
*NIPP Menkeu No. B – 1.18.00520*
*SKDK OJK No: KEP-1209/KS.13/2026*

## PERNYATAAN PENILAI

1. Bahwa penugasan penilaian Pendapat Kewajaran dilakukan atas Rencana Transaksi.
2. Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini Kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, maupun pemegang saham Perseroan ataupun pihak-pihak yang terkait dengan Perseroan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan ataupun keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, laporan pendapat kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun.
3. Bahwa perhitungan dan analisis dalam pemberian pendapat kewajaran telah dilakukan dengan benar sebagaimana diungkapkan dalam laporan ini.
4. Bahwa penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Penilai menaati Kode Etik Penilai Indonesia dan penilaian dilakukan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI VII-2018)
6. Bahwa penilaian yang dihasilkan dalam penugasan penilaian professional telah disajikan sebagai kesimpulan.
7. Bahwa lingkup pekerjaan dan data yang dianalisis telah diungkapkan.
8. Bahwa kami bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.
9. Bahwa kesimpulan penilaian telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas.
10. Bahwa data ekonomi dan industri dalam laporan ini diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini penilai dapat dipertanggungjawabkan.

Penilai Publik,
Radithe Pramudito, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)
*MAPPI No.: 10-S-02670*
*RMK-2017.00316*
*NIPP Menkeu No. P – 1.13.00355*
*NIPP Menkeu No. B – 1.18.00520*
*SKDK OJK No: KEP-1209/KS.13/2026*

Reviuer,
Adhitya Anindito, S.I.Kom., S.H., M.M., M.H., MAPPI (Cert.)
*MAPPI No.: 11-S-03079*
*RMK-2017.00547*

Sigit E. Purnomo, S.E.
*MAPPI No.: 19-T-09657*
*RMK-2020.03575*

Penilai,
Ryan Suradireja, S.Ak.
*MAPPI No.: 19-T-09941*
*RMK-2021.03692*

Syafika Firdausha, S.Ak.
*MAPPI No.: 21-T-11013*
*RMK-2022.04256*