

MEMORANDUM INFORMASI · PELUANG INVESTASI · 2026

Kawasan Industri & Pelabuhan Kariangau – Balikpapan

±43.047 m² tepi Teluk Balikpapan · 2 dermaga · 5 kaveling gudang/kantor
Prioritas: penjualan seluruh lahan · LOI hingga 31 Oktober 2026

Kelurahan Kariangau, Kecamatan Balikpapan Barat, Kalimantan Timur, Indonesia
kariangaubay.com · info@kariangaubay.com · WhatsApp +62 813 462 8435 · Rahasia

01 · RINGKASAN

Lahan tepi laut dengan rencana kawasan yang sudah disiapkan

43.047 m²	2 dermaga	5 kaveling	Rp11–15 M
tanah kering, satu hamparan	PORT 1 & PORT 2 (konsep)	gudang, bengkel, kantor	potensi sewa per tahun*

Pemilik menawarkan hamparan **±43.047 m²** di Kelurahan Kariangau, Balikpapan Barat – kawasan industri dan pelabuhan utama Kalimantan Timur – yang membentang dari **Jl. Sultan Hasanudin** hingga **tepi Teluk Balikpapan**, di jalur pelayaran Kariangau. Pemilik tidak hanya menawarkan tanah: **rencana tapak kawasan industri-pelabuhan telah disusun** (2 area dermaga, 5 kaveling gudang/kantor, jalan kawasan 10 m), lengkap dengan analisis nilai, pasar sewa dan biaya pembangunan.

Strategi penjualan: tiga tahap berurutan

Tahap	Yang ditawarkan	Keterangan
1. Prioritas – sekarang	**Seluruh lahan**, 6 bidang, ±43.047 m²	Satu transaksi, dengan rencana tapak, model 3D dan dokumen. LOI hingga 31 Oktober 2026.
2. Jika tahap 1 tidak tercapai	Penjualan per bidang atau paket	Misalnya paket tepi laut (±33.105 m²) atau sisi jalan (±9.942 m²).
3. Jika masih ada sisa	Pembangunan kawasan, lalu jual atau sewa unit	Pemilik membangun dan menjual/menyewakan gudang, kantor, lapangan dan area dermaga per kaveling.

Minat untuk tahap 2 dan 3 dapat didaftarkan sekarang; akan dijawab setelah putaran penjualan seluruh lahan ditutup.

Keunggulan utama

- **Muka laut langsung di jalur pelayaran** – cocok untuk dermaga/TUKS, basis logistik, galangan, jasa migas & tambang.
- **Legalitas terdokumentasi** – 4 bidang Hak Milik (NIB 02733, 02942, 02943, 02944) dan 2 bidang Surat Ukur BPN 2004 berstatus tanah kering.
- **Perluasan ke laut terbukti** – tetangga telah menimbun bagiannya ke arah laut dan menambah luas yang dapat dipakai.
- **Lingkungan industri aktif** – fasilitas PT BUMA, galangan kapal, Pelabuhan Ferry Kariangau, Kawasan Industri Kariangau, kilang Pertamina.

** Estimasi sewa bruto setelah kawasan terbangun, berdasarkan harga sewa pasar Balikpapan 2026 (Bab 07). Bukan jaminan pendapatan.*

02 · LOKASI

Di tepi jalur pelayaran Teluk Balikpapan



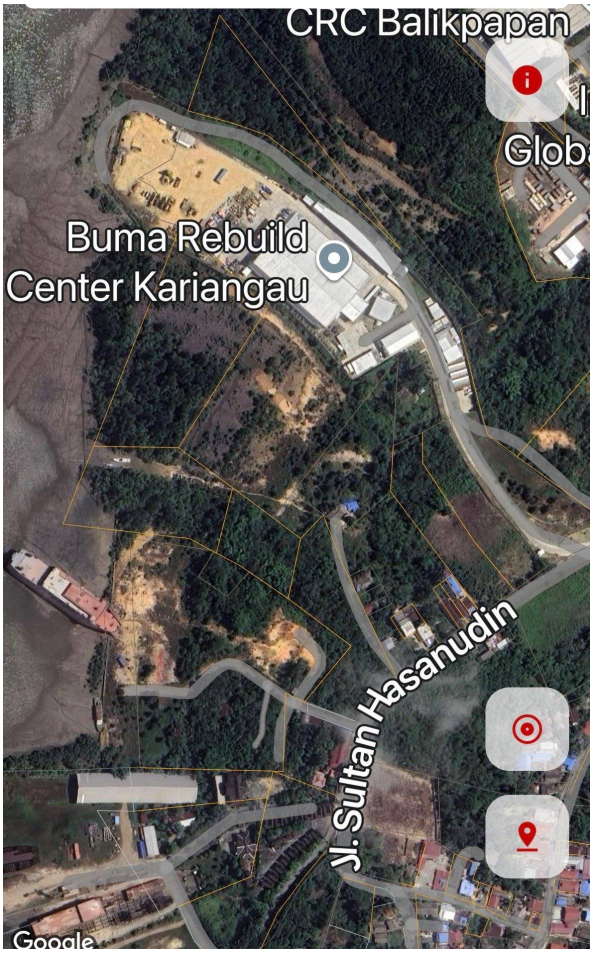
Situasi umum: Teluk Balikpapan, jalur kapal Kariangau dan kawasan industri. Citra Apple Maps, anotasi pemilik.



Situasi dekat: lahan berada di antara kawasan industri (utara), jalur pelayaran (barat) dan galangan kapal (selatan). Posisi lingkaran bersifat perkiraan; batas pasti di Bab 03–04.

02 · LOKASI (lanjutan)

Posisi dan lingkungan sekitar



Citra satelit dengan batas bidang terdaftar (aplikasi BPN “Sentuh Tanahku”).

Posisi

- Kelurahan Kariangau, Kec. Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur.
- Akses: Jl. Sultan Hasanudin, dekat Kantor Kelurahan Kariangau. Koordinat akses **-1,20922 / 116,81425**.
- Sisi barat laut berbatasan langsung dengan Teluk Balikpapan, di jalur kapal Kariangau–Penajam/Mamuju.

Tetangga

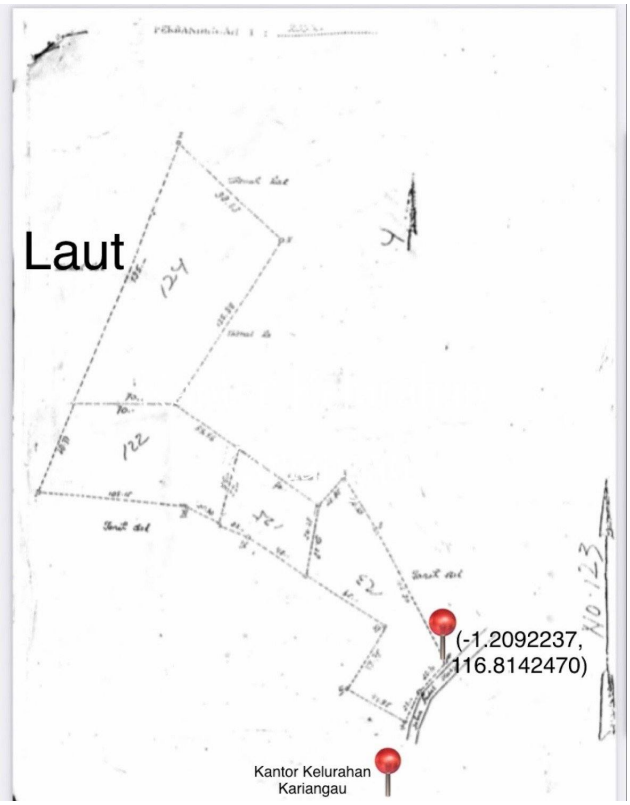
- **Utara:** PT BUMA Rebuild Center Kariangau (perawatan alat berat tambang).
- **Selatan:** area yang sudah ditimbun tetangga dan tambatan kapal; galangan kapal.
- **Timur:** Jl. Sultan Hasanudin, usaha & permukiman.
- **Kawasan:** Kawasan Industri Kariangau (KIK), Terminal Peti Kemas Kariangau (KKT), Pelabuhan Ferry Kariangau.

03 · DATA LAHAN

Enam bidang, satu hamparan jalan-ke-laut

Bidang	Dokumen	Hak	Luas	Posisi / peran dalam rencana
123	NIB 02733	Hak Milik	6.557 m²	Sisi Jl. Sultan Hasanudin – pintu masuk, kantor (L1) & gudang A
125	NIB 02944	Hak Milik	3.385 m²	Tengah – gudang B
122	NIB 02942	Hak Milik	8.270 m²	Tepi laut – gudang C & penyimpanan terbuka
124	NIB 02943	Hak Milik	12.975 m²	Tepi laut, sebelah PT BUMA – gudang D–E & bengkel
M.701 (Persil 7)	Surat Ukur 14/Kariangau/2004	Tanah kering	5.930 m²	PORT 1 – dermaga & kontainer
M.703 (Persil 8)	Surat Ukur 16/Kariangau/2004	Tanah kering	5.930 m²	PORT 2 – dermaga & barang umum
Total			**43.047 m²**	

Sumber: sertifikat/NIB BPN dan Surat Ukur. Pencocokan nomor bidang dengan kaveling rencana bersifat indikatif. Luas final mengikuti pengukuran BPN saat transaksi.



Peta bidang 122–125 (sisi “Laut” di barat).

Status hukum untuk pembeli

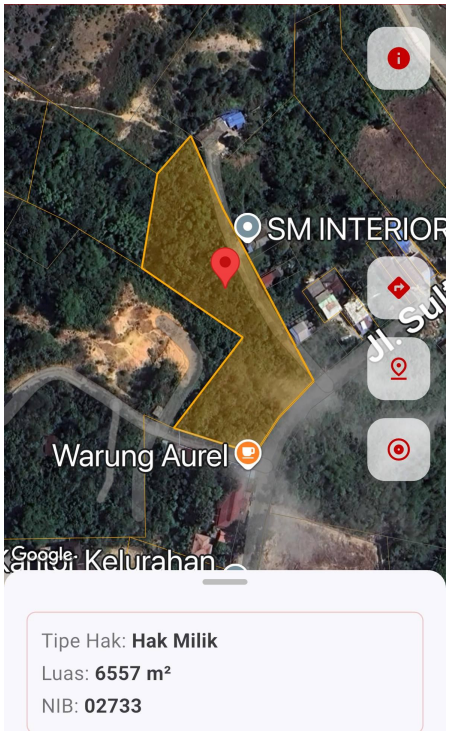
- Hak Milik dapat dialihkan kepada WNI perorangan.
- Badan usaha (PT / PT PMA) memperoleh **HGB** melalui pelepasan hak – prosedur standar BPN.
- Transaksi melalui PPAT; BPHTB oleh pembeli, PPh final oleh penjual.
- Untuk unit/kaveling: pemecahan sertifikat per kaveling atau sewa jangka panjang yang dicatat.

Kondisi fisik

- Tanah kering tanpa bangunan; vegetasi dan mangrove di tepi laut.
- Akses jalan umum langsung di sisi tenggara.

04 · KONDISI NYATA

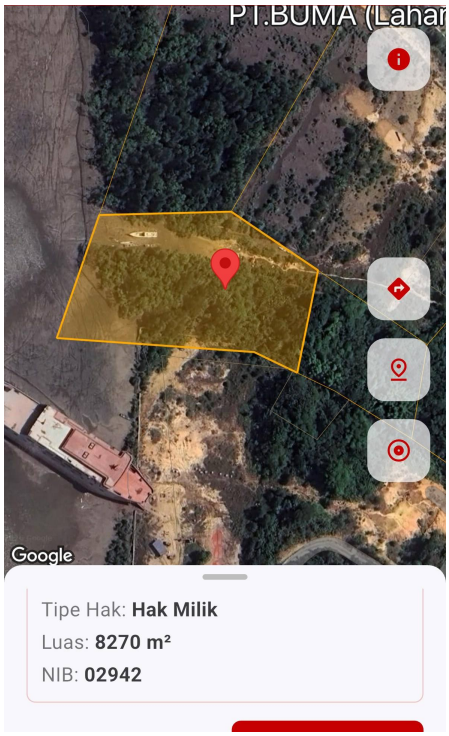
Bidang bersertifikat di peta resmi BPN



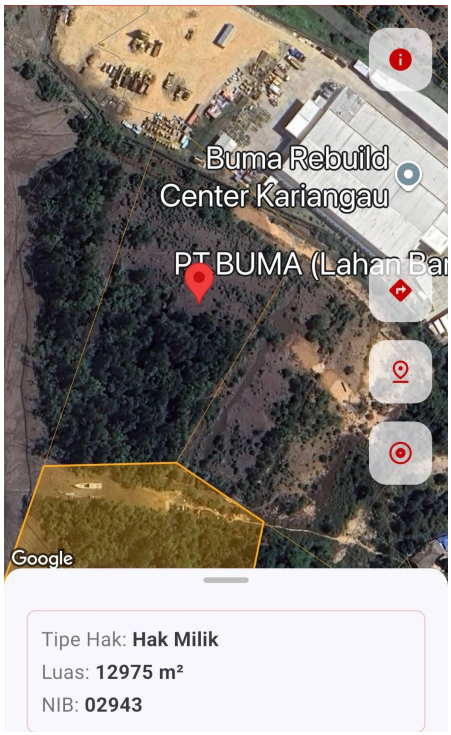
Bidang 123 · NIB 02733 · 6.557 m² – sisi jalan



Bidang 125 · NIB 02944 · 3.385 m²



Bidang 122 · NIB 02942 · 8.270 m² – tepi laut



Bidang 124 · NIB 02943 · 12.975 m² – tepi laut

Catatan lapangan: di sisi selatan, tetangga telah menimbun lahannya ke arah laut dan kini digunakan untuk tambatan kapal – bukti kelayakan teknis perluasan dan penggunaan maritim di garis pantai yang sama.

05 · RENCANA TAPAK

Kawasan industri-pelabuhan yang sudah dirancang



Rencana tapak (sketsa) di atas citra satelit: jalan kawasan 10 m (abu-abu), bangunan (abu-abu tua), dermaga (biru), platform pelabuhan (krem), batas bidang BPN + persil 7/8 sesuai Surat Ukur (garis putih).

Kaveling	Program	Luas kaveling	Bangunan (indikatif)
L1	Kantor + parkir, pintu masuk dari Jl. Sultan Hasanudin	2.257 m²	±2.000 m² lantai (2 lantai)
L2	Gudang A	3.206 m²	±1.300 m²
L3	Gudang B	2.615 m²	±1.200 m²
L4	Gudang C + penyimpanan terbuka	6.248 m²	±2.650 m² + ±2.000 m² terbuka
L5	Gudang D–E + bengkel	11.054 m²	±5.400 m²
PORT 1 (M.701)	Dermaga + lapangan kontainer + kantor pelabuhan	4.436 m²	Platform & kantor kecil
PORT 2 (M.703)	Dermaga + barang umum + kantor operasi	4.407 m²	Platform & kantor kecil
Total kaveling		**34.223 m²**	**±10.550 m² gudang + ±2.000 m² kantor**

Sisa ±8.800 m² untuk jalan kawasan, sirkulasi dan utilitas. Luas bangunan diukur dari sketsa (±10%). Rencana dapat disesuaikan dengan kebutuhan pembeli/penyewa.

06 · VISUALISASI

Seperti apa kawasan ini setelah dibangun



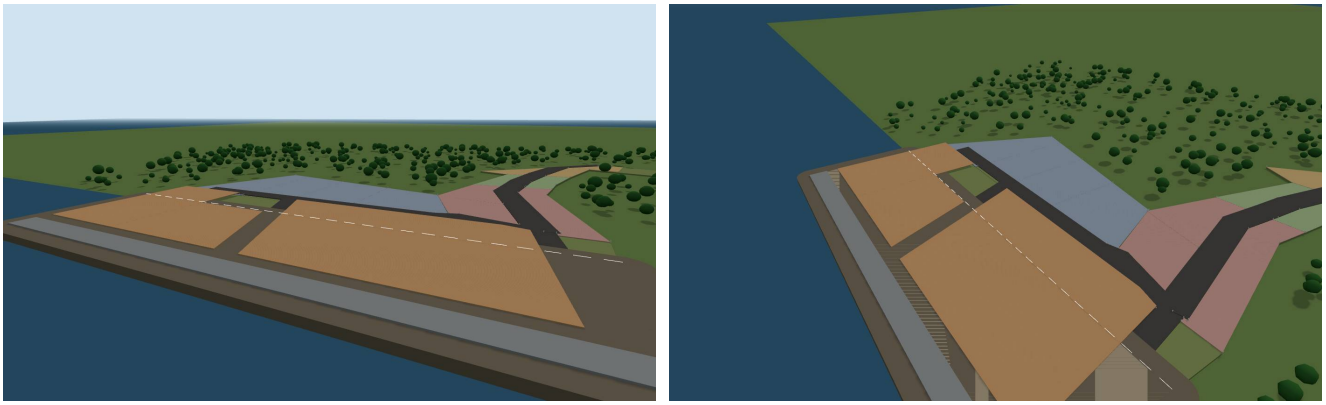
Area dermaga PORT 1 / PORT 2 – bongkar muat, kontainer, gudang di belakang dermaga. Ilustrasi konsep (visualisasi AI) – bukan foto kondisi saat ini.



Jalan kawasan 10 m dengan gudang di kedua sisi. Ilustrasi konsep (visualisasi AI) – bukan foto kondisi saat ini.

06 · VISUALISASI (lanjutan)

Model 3D penataan lahan (tanpa bangunan)



Model 3D awal: platform tepi laut, dermaga dan kaveling – dari laut (kiri) dan dari atas area perluasan (kanan).



Variante penataan alternatif: 16 kaveling dalam 5 zona dengan platform tepi laut ±80 m. Menunjukkan fleksibilitas lahan.

07 · MODEL BISNIS

Dari lahan ke unit dan pendapatan sewa

Pasar sewa Balikpapan 2026 (harga iklan)

Jenis	Harga sewa	Contoh
Gudang modern (zona industri Kariangau)	Rp65.000–85.000 /m²/bulan	Gudang 330 m² di Kariangau: Rp300 juta/tahun (≈Rp75.800/m²/bulan)
Gudang standar (kota)	Rp45.000–60.000 /m²/bulan	Gudang 1.920 m² Projakal: Rp2,18 miliar/tahun
Lahan terbuka / penumpukan	Rp25.000–35.000 /m²/bulan	—
Logistik / 3PL fasilitas lengkap	≥Rp75.000 /m²/bulan	—

Potensi pendapatan sewa per kaveling (kawasan terbangun, okupansi penuh)

Kaveling	Dasar perhitungan	Sewa bruto / tahun
L2 Gudang A	1.300 m² × Rp65–85 rb	Rp1,01–1,33 miliar
L3 Gudang B	1.200 m² × Rp65–85 rb	Rp0,94–1,22 miliar
L4 Gudang C + terbuka	2.650 m² gudang + 2.000 m² terbuka	Rp2,67–3,54 miliar
L5 Gudang D–E + bengkel	5.400 m² × Rp65–85 rb	Rp4,21–5,51 miliar
PORT 1	4.436 m² lapangan × Rp25–35 rb	Rp1,33–1,86 miliar + jasa dermaga
PORT 2	4.407 m² lapangan × Rp25–35 rb	Rp1,32–1,85 miliar + jasa dermaga
L1 Kantor	±2.000 m² kantor	tambahan (harga pasar kantor)
Total		**Rp11,5–15,3 miliar (≈US$0,65–0,86 juta)**

Biaya pembangunan indikatif (di luar dermaga)

Pos	Dasar	Perkiraan
Gudang baja (PEB) ±10.550 m²	Rp3,0–4,2 jt/m² struktur Kalimantan + fondasi/MEP	Rp42–58 miliar
Kantor ±2.000 m²	Rp6–8 jt/m²	Rp12–16 miliar
Jalan kawasan, drainase, utilitas	±8.800 m²	Rp6–9 miliar
Total di luar dermaga		**Rp60–83 miliar**
Dermaga & platform pelabuhan	Tergantung survei batimetri & jenis kapal	Studi terpisah

Hasil indikatif: sewa bruto Rp11,5–15,3 miliar/tahun terhadap investasi lahan + bangunan (di luar dermaga) ±Rp125–190 miliar memberikan **imbal hasil bruto ±7–10%** dalam rupiah, sebelum pendapatan jasa dermaga dan kantor. Penjualan unit (gudang + kaveling) dapat dilakukan bertahap untuk membiayai pembangunan.

Sumber harga: iklan Brighton.co.id (sewa gudang Balikpapan), Pebsteel – panduan biaya gudang baja 2026. Semua angka indikatif; memerlukan studi kelayakan.

08 · NILAI LAHAN

Apa nilainya hari ini, apa nilainya nanti – dan mengapa

Pembanding pasar (harga iklan, Kariangau / Balikpapan Barat, 2026)

Lahan	Luas	Harga/m²	Keterangan
Lahan industri tepi laut	30.000 m²	Rp2,5 juta	Zona industri, waterfront
Lahan siap bangun	12.462 m²	Rp2,9 juta	Datar, siap bangun
Lahan premium potensi gudang	25.000 m²	Rp3,3 juta	Premium
Lahan strategis KM 13	19.000 m²	Rp1,8 juta	Akses jalan utama
Lahan dekat pelabuhan & industri	45.090 m²	Rp1,0 juta	Tidak di tepi laut
Lahan industri skala besar	270.000 m²	Rp0,6 juta	Hamparan sangat luas

Sumber: iklan Brighton.co.id, Balikpapan Barat (diakses 25 September 2026). Harga iklan, bukan harga transaksi.

Nilai indikatif lahan ini (43.047 m²)

Tahap	Harga/m²	Total	Setara USD*
Hari ini – lahan tepi laut, dokumen lengkap	Rp1,5–2,5 juta	Rp65–108 miliar	US$3,6–6,0 juta
Siap-pelabuhan – tata ruang & izin laut jelas, pra-studi	Rp2,5–3,5 juta	Rp108–151 miliar	US$6,0–8,5 juta
Kawasan terbangun – nilai pendapatan (sewa Rp11,5–15,3 M, cap rate 8–10%)	—	Rp115–190 miliar**	US$6,5–10,7 juta

** Kurs Rp17.800/USD. ** Nilai properti terbangun (lahan + bangunan), sebelum dikurangi biaya pembangunan.*

Mengapa nilainya akan naik

- **Kelangkaan:** lahan bersertifikat dengan muka laut langsung di jalur pelayaran Kariangau semakin jarang tersedia; sebagian besar garis pantai sudah dikuasai industri.
- **Perizinan menambah nilai:** setiap tahap (tata ruang, izin ruang laut, izin dermaga) mengubah “tanah” menjadi “aset pelabuhan”.
- **Preseden tetangga:** perluasan ke laut di garis pantai yang sama sudah terjadi – menambah luas yang dapat dipakai.
- **Permintaan struktural:** kilang RDMP Balikpapan, logistik migas & tambang, hilirisasi, dan peran Balikpapan sebagai gerbang logistik IKN.
- **Harga masuk saat ini:** kepercayaan investor yang sedang menurun dan rupiah yang lemah membuat 2026 menjadi titik masuk yang menarik sebelum pemulihan.

09 · SITUASI EKONOMI

Dunia, Indonesia, Balikpapan (2026–2028)

Konteks global

- **Energi & geopolitik:** ketegangan di Timur Tengah (Selat Hormuz) mendorong minyak mendekati US$96/barel pada pertengahan 2026 – mendukung aktivitas migas Balikpapan.
- **Relokasi rantai pasok:** persaingan AS–Tiongkok mendorong industri pindah ke Asia Tenggara; Indonesia unggul di nikel, baterai dan hilirisasi.
- **Transisi energi:** jangka panjang, diversifikasi Kaltim dari batu bara ke logistik, industri pengolahan dan energi baru meningkatkan kebutuhan kawasan industri tepi laut.

Indonesia

Indikator	Situasi 2026	Implikasi bagi investor
Pertumbuhan PDB	±5,0–5,6% (IMF: 5,1% untuk 2026)	Permintaan lahan industri & logistik terus tumbuh
Rupiah	Terlemah dalam sejarah ±Rp17.600–18.000/USD (Juni 2026)	Biaya akuisisi & konstruksi lokal murah bagi investor valuta asing
Investasi asing	Turun ±26% yoy (Q1 2026)	Persaingan antar-pembeli lebih rendah saat ini – peluang masuk
Kebijakan	Program fiskal besar, Danantara, aturan devisa ekspor	Perlu mitra lokal & struktur yang jelas
Peringkat	Moody’s & Fitch menurunkan outlook	Imbal hasil properti yang diharapkan lebih tinggi

Balikpapan & Kariangau

Pendorong	Keterangan
Kilang Pertamina Balikpapan (RDMP)	Salah satu kilang terbesar Indonesia; menarik industri pendukung dan logistik
Kawasan Industri Kariangau & KKT	Kawasan industri dan terminal peti kemas di kawasan yang sama
Gerbang IKN	Tol Balikpapan–Samarinda; Balikpapan tetap pintu logistik utama ibu kota baru (anggaran IKN 2026 ±Rp6,3 triliun)
Minat investor	Minat investor (termasuk dari Tiongkok) terhadap Kariangau dilaporkan awal 2026

Skenario 2027–2028

Skenario	Dampak pada aset ini
Stabilisasi – rupiah pulih, investasi kembali	Nilai lahan & sewa tepi laut naik; pembeli masuk lebih awal diuntungkan
Stagnasi – tumbuh ±5%, kepercayaan pulih perlahan	Pendapatan sewa logistik tetap berjalan; nilai lahan stabil dalam rupiah
Tekanan – rupiah tetap lemah	Harga masuk dalam USD tetap rendah; aset riil berfungsi sebagai lindung nilai

10 · STRATEGI PENJUALAN & PROSES

Bagaimana memposisikan diri

Urutan penjualan yang ditetapkan pemilik

Tahap	Cakupan	Catatan
1. Seluruh lahan (prioritas)	6 bidang · ±43.047 m² + rencana tapak, model 3D, dokumen	Satu hamparan jalan-ke-laut dalam satu transaksi. LOI hingga **31 Oktober 2026**.
2. Per bidang	Bidang terpisah atau paket: tepi laut (122, 124, M.701, M.703 · ±33.105 m²) atau sisi jalan (123 & 125 · ±9.942 m²)	Dibuka hanya jika tahap 1 tidak menghasilkan kesepakatan.
3. Unit terbangun – jual atau sewa	Kaveling L1–L5, PORT 1/2: gudang, kantor, lapangan, dermaga	Pemilik membangun kawasan; penjualan unit, sewa jangka panjang atau pra-sewa.

Minat untuk tahap 2 dan 3 (termasuk usulan kerja sama/JV) dapat didaftarkan sekarang dan dijawab setelah tahap 1 ditutup.

Isi Surat Minat / Penawaran (LOI)

- Identitas (perorangan/badan usaha, negara, penanggung jawab) dan tahap yang diminati (1, 2 atau 3).
- **Harga yang ditawarkan** (total dan per m²); untuk tahap 2, bidang yang diminati; untuk tahap 3, unit, tarif sewa dan durasi.
- Struktur pembayaran, sumber dana dan bukti kemampuan dana.
- Rencana penggunaan, jadwal, syarat (uji tuntas, izin) dan masa berlaku penawaran.

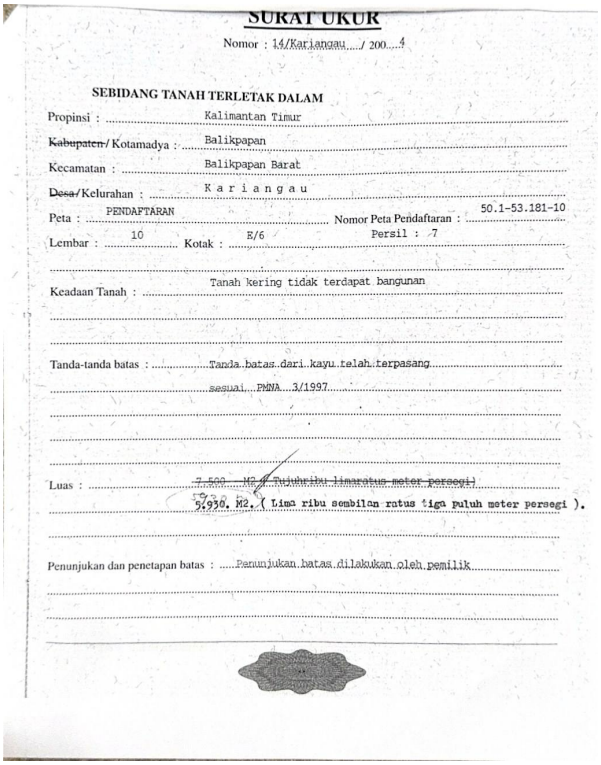
Tahap	Kegiatan
1	Penerimaan LOI hingga **31 Oktober 2026**
2	Kunjungan lapangan & akses dokumen lengkap (sertifikat, Surat Ukur, rencana tapak, model 3D) bagi pihak terpilih
3	Negosiasi; penandatanganan PPJB / perjanjian sewa / perjanjian kerja sama
4	Uji tuntas BPN & tata ruang; akta di PPAT

Pemilik berhak menerima, menolak atau merundingkan penawaran mana pun tanpa kewajiban memberikan alasan.

Kontak
Email: **info@kariangaubay.com**
WhatsApp: **+62 813 462 8435**
Situs: **kariangaubay.com**
Subjek: “Kariangau 43.047 m² – LOI”.

LAMPIRAN A · DOKUMEN PENGUKURAN

Surat Ukur M.701 & M.703 (2004)



SURAT UKUR

Nomor : 14/Kariangau / 2004

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Kalimantan Timur

~~Kabupaten~~ / Kotamadya : Balikpapan

Kecamatan : Balikpapan Barat

~~Desa~~/Kelurahan : K a r i a n g a u

Peta : PENDAFTARAN Nomor Peta Pendaftaran : 50.1-53.181-10

Lembar : 10 Kotak : E/6 Persil : 7

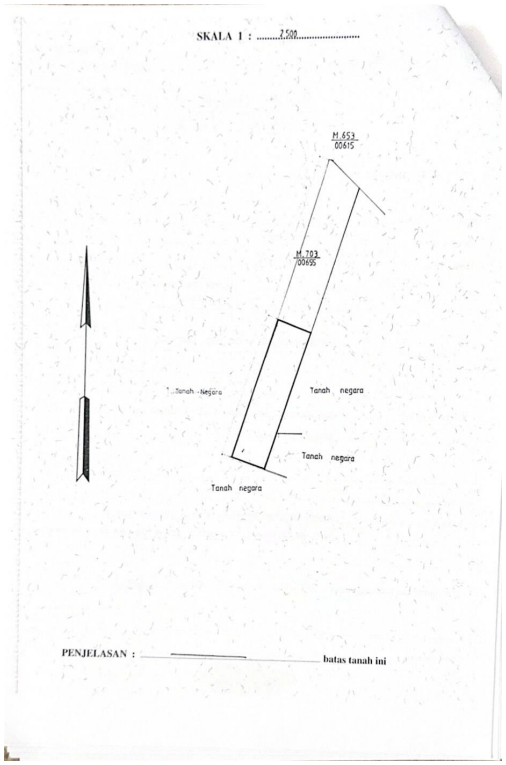
Keadaan Tanah : Tanah kering tidak terdapat bangunan

Tanda-tanda batas : Tanda batas dari kayu telah terpasang sesuai PMNA 3/1997

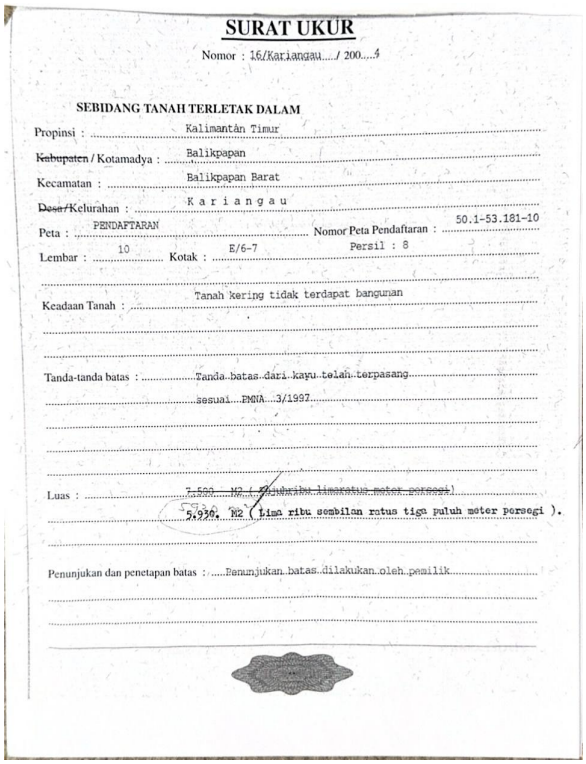
Luas : ~~7.500 M2 (Tujuhribu limaratus meter persegi)~~ 5.930. M2. (Lima ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi).

Penunjukan dan penetapan batas : Penunjukan batas dilakukan oleh pemilik

Surat Ukur 14/Kariangau/2004 – Persil 7 – 5.930 m² – tanah kering



Gambar bidang M.701, skala 1:2.500



SURAT UKUR

Nomor : 16/Kariangau / 2004

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Kalimantan Timur

~~Kabupaten~~ / Kotamadya : Balikpapan

Kecamatan : Balikpapan Barat

~~Desa~~/Kelurahan : K a r i a n g a u

Peta : PENDAFTARAN Nomor Peta Pendaftaran : 50.1-53.181-10

Lembar : 10 Kotak : E/6-7 Persil : 8

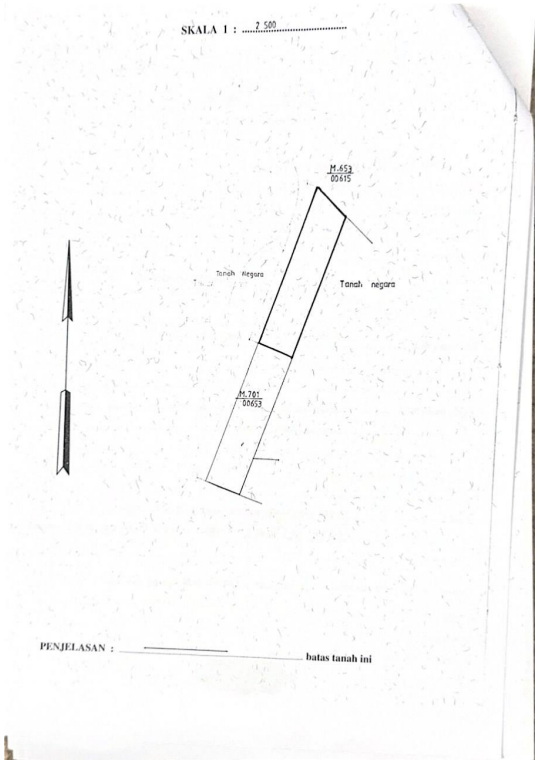
Keadaan Tanah : Tanah kering tidak terdapat bangunan

Tanda-tanda batas : Tanda batas dari kayu telah terpasang sesuai PMNA 3/1997

Luas : ~~7.500 M2 (Tujuhribu limaratus meter persegi)~~ 5.930. M2 (Lima ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi).

Penunjukan dan penetapan batas : Penunjukan batas dilakukan oleh pemilik

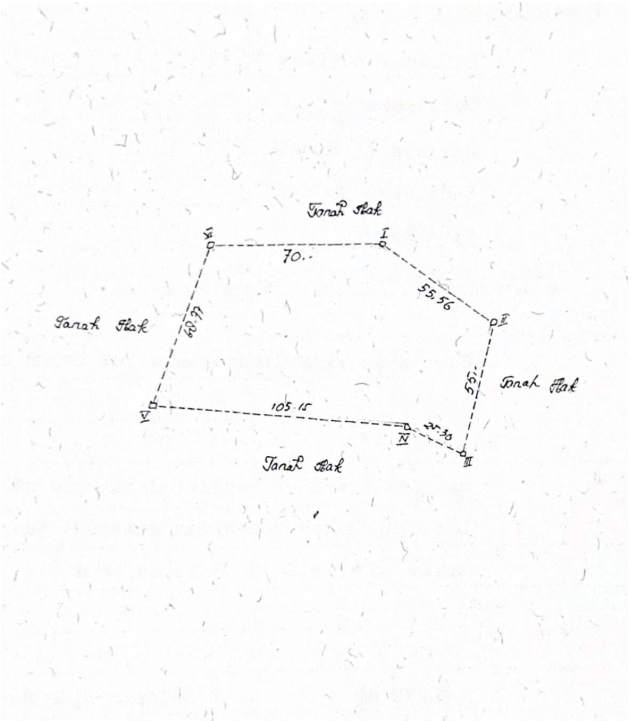
Surat Ukur 16/Kariangau/2004 – Persil 8 – 5.930 m² – tanah kering



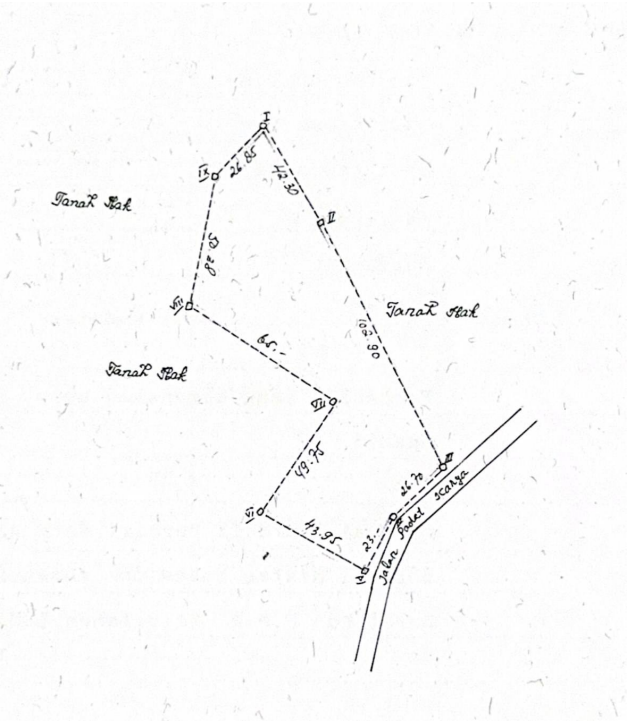
Gambar bidang M.703, skala 1:2.500

LAMPIRAN B · PETA BIDANG

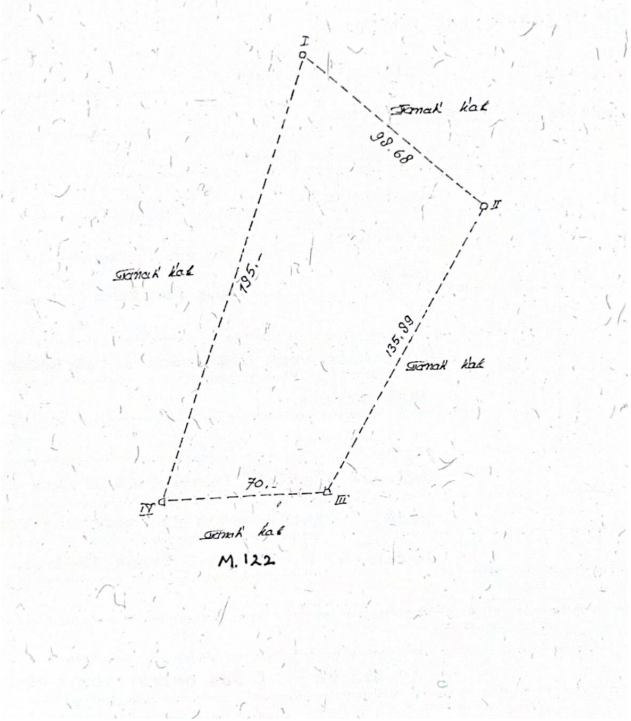
Bidang 122, 123, 124, 125



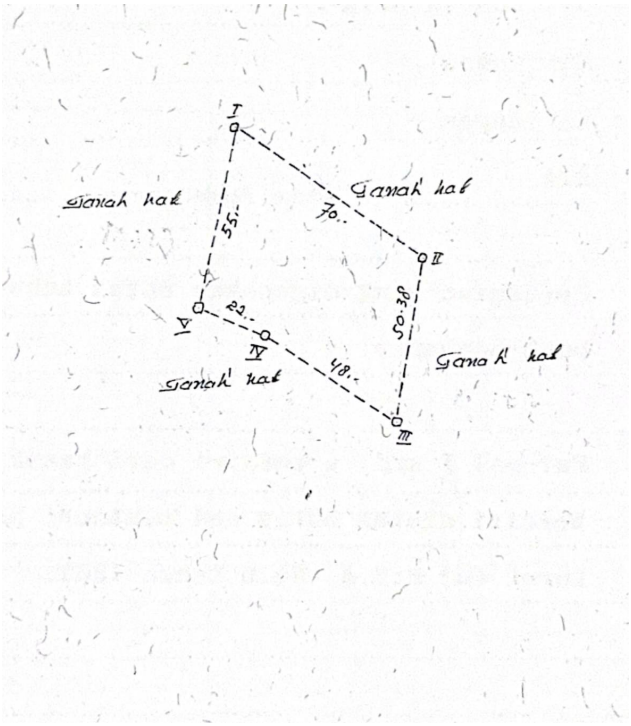
Bidang 122



Bidang 123 – sisi Jl. Sultan Hasanudin



Bidang 124



Bidang 125

ENGLISH SUMMARY

Industrial & port estate – Kariangau, Balikpapan

43,047 m²	2 quays	5 lots	$0.65M+
dry land, one site	PORT 1 & 2 (concept)	warehouses, workshop, offices	potential gross rent / year (US$0.65–0.86M)

- **Site:** continuous road-to-sea land on Balikpapan Bay, on the Kariangau shipping lane (Kariangau, West Balikpapan, East Kalimantan; access -1.20922 / 116.81425). Four Hak Milik (freehold) plots – NIB 02733, 02942, 02943, 02944 – plus two BPN-surveyed dry-land plots M.701 and M.703 (5,930 m² each).
- **Neighbours:** PT BUMA Rebuild Center, shipyards, Kariangau ferry port, Kariangau Industrial Estate and KKT container terminal; the neighbour has already reclaimed its sea frontage.
- **Master plan prepared:** 10 m estate road, PORT 1 (4,436 m²) and PORT 2 (4,407 m²) with quays, office lot L1 and warehouse lots L2–L5 – about 10,550 m² of warehouses and 2,000 m² of offices.
- **Income potential:** Balikpapan 2026 asking rents Rp65–85k/m²/month for modern warehouses and Rp25–35k for open yards → about Rp11.5–15.3 bn (US$0.65–0.86M) gross per year when built and let; indicative build cost excluding quays Rp60–83 bn; gross yield about 7–10% in IDR.
- **Indicative land value:** Rp1.5–2.5M/m² today (Rp65–108 bn, US$3.6–6.0M); Rp2.5–3.5M/m² once port zoning and sea-space permits are secured (US$6.0–8.5M).
- **Sale strategy:** (1) priority – the whole site in one transaction; (2) if not, plot by plot or by package; (3) if plots remain, the owner develops the estate and sells or leases the units.
- **Process:** written Letter of Intent (identity, option, price or lease terms, payment structure, proof of funds, intended use, validity) by **31 October 2026**; site visits and full documents for shortlisted parties. Contact: info@kariangaubay.com · WhatsApp +62 813 462 8435 · kariangaubay.com.

Sumber / Sources

IMF via Jakarta Globe (2026) · ADB Asian Development Outlook April 2026 · Krungsri Research “Indonesia 2026” · Asia Times (Juni 2026) · Indonesia Business Post (anggaran IKN 2026) · Pertamina KPB (RDMP) · Pemkot Balikpapan (KIK) · Fokus Borneo (5 Jan 2026) · Brighton.co.id (harga tanah & sewa gudang, diakses 25/09/2026) · Pebsteel (biaya gudang baja 2026) · Dokumen pemilik: Surat Ukur 14 & 16/Kariangau/2004, peta bidang 122–125, NIB BPN, rencana tapak & model 3D. Citra: Apple Maps, Google (via BPN).

Pernyataan / Disclaimer

Memorandum ini merupakan informasi awal yang tidak mengikat. Luas, status hukum, harga pembanding, estimasi sewa, biaya dan nilai bersifat indikatif dan bukan penilaian resmi (KJPP), nasihat hukum atau investasi. Visualisasi yang ditandai “AI” dan model 3D adalah ilustrasi konsep, bukan kondisi saat ini. Perizinan (KKPR, PKKPRL, reklamasi/AMDAL, TUKS/Tersus, PBG) menjadi tanggung jawab pengembang. Calon pembeli wajib melakukan uji tuntas sendiri. Dokumen rahasia. / Indicative, non-binding and confidential; AI-labelled images are concept illustrations; buyers must carry out their own due diligence.