RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT Solusi Bangun Indonesia Tbk

Laporan Studi Kelayakan

Rencana Penambahan KBLI Baru (KBLI 68111)

Tanggal Penilaian 31 Desember 2023

SIG

SOLUSI BANGUN INDONESIA

No. 051/SBI/CAMSP/IV/2024
Jakarta, 20 April 2024

Kepada :
Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ruky, Safrudin & Rekan
Cabang Jakarta Selatan – Cilandak (B)
Gedung Ventura Lantai 2 Ruang 206
Jln. R.A. Kartini No.26 (TB Simatupang), Cilandak
Jakarta Selatan 12430
Telp. (021) 766 0051

Up. Ibu Henty Lukman
Penilai Bisnis

Perihal : Surat Representasi Manajemen Tentang Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru PT Solusi Bangun Indonesia Tbk

Dengan hormat,
PT Solusi Bangun Indonesia Tbk ("Perseroan") telah menunjuk KJPP Ruky, Safrudin & Rekan ("RSR") sebagai Penilai Independen untuk melakukan penyusunan Laporan Studi Kelayakan penambahan kegiatan usaha berupa Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) baru, yaitu KBLI 68111, melalui kegiatan penyewaan tanah, per tanggal penilaian 31 Desember 2023, berdasarkan proposal penawaran No. RSR/JS/P-B/FS/060324.1 tanggal 6 Maret 2024, yang sudah ditandatangani oleh manajemen Perseroan tanggal 2 April 2024.

Tujuan studi kelayakan yang akan dilaksanakan adalah sebagai acuan bagi manajemen Perseroan dalam mengambil keputusan, sehubungan dengan Rencana Penambahan KBLI Baru, tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya, serta tidak dimaksudkan untuk kepentingan perpajakan, jual beli, perbankan, dan tujuan lainnya. Laporan studi kelayakan ini akan disampaikan kepada pihak Otoritas Jasa Keuangan ("OJK").

Kami bertanggung jawab untuk menyediakan segala informasi dan data yang berhubungan dengan Studi Kelayakan tersebut, sesuai permintaan dari RSR, secara benar dan lengkap.
Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan, kami menyadari bahwa analisis RSR didasarkan pada informasi-informasi berikut :

1. Profil perusahaan, Akta pendirian dan Akta perubahan terakhir milik Perseroan, dan perizinan terkait.

2. Laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan nomor laporan 00217/2.1025/AU.1/04/1130-1/1/II/2020 tanggal 28 Februari 2020, ditandatangani oleh Daniel Kohar, S.E., CPA, Izin Akuntan Publik No. AP.1130, dengan opini wajar dalam semua hal material.
3. Laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan nomor laporan 00849/2.1025/AU.1/04/1130-2/1/V/2021 tanggal 3 Mei 2021, ditandatangani oleh Daniel Kohar, S.E., CPA, Izin Akuntan Publik No. AP.1130, dengan opini wajar dalam semua hal material.
4. Laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan nomor laporan 00182/2.1025/AU.1/04/1130-3/1/II/2022 tanggal 22 Februari 2022, ditandatangani oleh Daniel Kohar, S.E., CPA, Izin Akuntan Publik No. AP.1130, dengan opini wajar dalam semua hal material.
5. Laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh KAP Imelda & Rekan dengan nomor laporan 00023/2.1265/AU.1/04/1208-1/1/II/2023 tanggal 23 Februari 2023, ditandatangani oleh Theodorus Bambang Dwi K.A., Izin Akuntan Publik No. AP.1208, dengan opini wajar dalam semua hal material.
6. Laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh KAP Imelda & Rekan dengan nomor laporan 00039/2.1265/AU.1/04/1672-1/1/III/2024 tanggal 7 Maret 2024, ditandatangani oleh Juan Ramon Junius Siahaan, Izin Akuntan Publik No. AP.1672, dengan opini wajar dalam semua hal material.
7. Data proyeksi keuangan KBLI baru tahun 2024 - 2029 yang disiapkan oleh manajemen berupa softcopy "Draft proyeksi keuangan SBI_ KBLI Persewaan v3.xlsx" dan beberapa data pendukung lain berbentuk softcopy yang berhubungan dengan proyeksi keuangan tersebut.
8. Perjanjian sewa menyewa tanah sebagai berikut :
   - Berita Acara Negosiasi Sewa Menyewa Lahan antara PT Solusi Bangun Andalas dengan PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk tanggal 8 Maret 2024.
   - Draft Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. BSI : 04/0361-3/0011 dan No. SBA : 036/SBI/CAMSP/III/2024 antara PT Solusi Bangun Andalas dengan PT Bank Syariah Indonesia Tbk tanggal 21 Maret 2024.
   - Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. : 015/JDMT-1068200/RC-3/M-R04/IV/2022 dan No. : 004/Mgmt-NarPlant/4/2022 antara Perseroan dengan PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk tanggal 6 Juli 2022.
   - Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. : 358/AGMT/LCCS/SBI/IV/2019 antara Perseroan dengan PT Mitra Kiara Indonesia yang ditandatangani pada tanggal 28 Juni 2019.

- Draft Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. SBI : 008/SBI/CAMSP/I/2024 antara Perseroan dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk tanggal 22 Januari 2024.

9. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) masing-masing lokasi bidang tanah diantaranya sebagai berikut :
   - PT Solusi Bangun Andalas dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 11.06.000.108.113-0001.5, berlokasi di Mon Ikeun, Lhoknga, Aceh Besar, Aceh, yang diterbitkan tanggal 31 Mei 2023.
   - PT Solusi Bangun Indonesia Tbk dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 32.03.000.436.112-0001.5, berlokasi di Kembang Kuning, Klapanunggal, Bogor, Jawa Barat, yang diterbitkan tanggal 23 Juni 2023.
   - PT Solusi Bangun Indonesia Tbk dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 33.01.720.004.012-0001.0, berlokasi di Karangtalun, Cilacap Utara, Cilacap, yang diterbitkan tanggal 31 Januari 2023.
10. Laporan Penilaian Real Properti Sewa Menyewa Untuk Kepentingan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk berupa aset yang terletak di 4 (empat) lokasi di Provinsi Aceh, Provinsi Jawa Barat, Provinsi Jawa Tengah dan Provinsi Jawa Timur, pada tanggal penilaian 7 Februari 2023 yang disusun oleh KJPP Toto Suharto & Rekan – Kantor Pusat, dengan No. Laporan 00130/2.0055-00/PI/04/0060/0/IV/2023 tanggal 3 April 2023, yang ditandatangani oleh Ir. Toto Suharto, M.Sc., MAPPI (Cert.), Nomor Izin Penilai Publik PB-1.08.00060.
11. Laporan Penilaian Nilai Sewa Pasar Tanah Kosong Untuk Kepentingan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk berupa aset yang terletak di Jl. Raya Narogong KM 7, Desa Klapanunggal, Kecamatan Klapanunggal, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, pada tanggal penilaian 31 Desember 2018 yang disusun oleh KJPP Maulana, Andesta & Rekan, dengan No. Laporan 00354/2.0053-00/PI/04/0095/1/VI/2019 tanggal 13 Juni 2019, yang ditandatangani oleh Ir. Edi Andesta, MAPPI (Cert.), Nomor Izin Penilai Publik PB-1.09.00095.
12. Data – data yang berhubungan dengan pangsa pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, dan aspek model manajemen.
13. Struktur organisasi Perseroan dan struktur organisasi untuk KBLI baru.
14. Wawancara dan diskusi melalui zoom meeting dengan manajemen Perseroan pada tanggal 16 April 2024 sehubungan dengan penugasan, yaitu dengan:
    - Bapak Budi Setiawan selaku Asset Optimization & Special Projects Manager pada Perseroan.
    - Bapak Hadi Irawan selaku Existing Operation Asset Optimization pada Perseroan.
15. Data–data lain sebagai informasi pendukung.

Informasi dan data yang diberikan kepada RSR adalah akurat dan tidak menyesatkan dalam semua hal yang material dan juga tidak terdapat perubahan signifikan yang terjadi pada data dan informasi tersebut sejak diberikan kepada RSR.

Lebih lanjut kami memahami bahwa dalam menyiapkan Studi Kelayakan ini RSR meyakini representasi dan jaminan yang telah kami persiapkan dan kami konfirmasi dengan surat ini :

- Sepengetahuan kami, semua informasi keuangan dan informasi - informasi lain yang diminta dan kami sediakan adalah akurat, lengkap, dan tidak disalahartikan. Kami bertanggungjawab penuh atas keakuratan, kelengkapan dan representasi yang benar atas informasi - informasi tersebut;
- Sepengetahuan kami, tidak ada informasi penting lainnya yang sedang terjadi atau dalam proses, termasuk item-item di luar laporan posisi keuangan, yang ditemukan sampai dengan tanggal ditandatanganinya surat ini, yang akan berpengaruh secara material terhadap Studi Kelayakan, atau secara signifikan terhadap Perseroan sehingga harus diungkapkan di dalam suatu catatan;
- Jika di kemudian hari Rekan atau Staf dari RSR diminta untuk memberikan keterangan dimuka pengadilan atau proses hukum lainnya berkaitan dengan permasalahan yang timbul sehubungan dengan Rencana Penambahan KBLI Baru ini, baik dalam hal pajak, hukum dan lainnya, maka kami bersedia memberikan ganti rugi dari Rekan atau Staf RSR untuk waktu yang dihabiskan dalam memberikan keterangan di muka pengadilan atau proses hukum lain berkaitan dengan permasalahan yang timbul sehubungan dengan Laporan Studi Kelayakan ini, sepanjang hal tersebut bukan karena kesalahan maupun kelalaian RSR, yang jumlahnya akan ditentukan berdasarkan kesepakatan Perseroan dan RSR.

Kami mengetahui bahwa Laporan Studi Kelayakan tersebut dipersiapkan hanya untuk tujuan yang tercantum dalam laporan tersebut, dan tidak akan dikutip atau direferensikan untuk atau digunakan untuk tujuan lainnya.

Hormat kami,

Lilik Unggul Raharjo
Direktur Utama
PT Solusi Bangun Indonesia Tbk

RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

No. : 00004/2.0095-05/BS/04/0070/1/IV/2024

Jakarta, 22 April 2024

Kepada :
PT Solusi Bangun Indonesia Tbk
Talavera Office Park, Talavera Suite Lantai 15
Jl. TB Simatupang 22 – 26
Jakarta Selatan, 12430
Telp. (021) 2986 1000
Fax. (021) 2986 3333

Up. : Bapak Lilik Unggul Raharjo
Direktur Utama

Perihal: Studi Kelayakan Penambahan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) Baru PT Solusi Bangun Indonesia Tbk

Dengan hormat,

PT Solusi Bangun Indonesia Tbk ("**Perseroan**") telah menunjuk KJPP Ruky, Safrudin & Rekan ("**RSR**") sebagai Penilai Independen untuk melakukan penyusunan Laporan Studi Kelayakan penambahan kegiatan usaha berupa Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) Baru (KBLI 68111), per tanggal penilaian 31 Desember 2023, berdasarkan proposal penawaran No. RSR/JS/P-B/FS/060324.1 tanggal 6 Maret 2024, yang sudah ditandatangani oleh manajemen Perseroan tanggal 2 April 2024.

KBLI 68111 berupa KBLI real estat yang dimiliki sendiri atau disewa. Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan, termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Pertimbangan dan alasan Perseroan dalam melakukan penambahan kegiatan usaha ini adalah untuk mengoptimalkan aset-aset Perseroan terutama aset tanah, dimana saat ini terdapat aset tanah yang cukup luas yang tidak digunakan secara maksimal untuk operasional eksisting. Dengan melakukan penyewaan tanah ini Perseroan berharap dapat memperoleh pendapatan tambahan yang bersifat pasif, mengoptimalkan pemanfaatan aset tanah, yang pada akhirnya akan meningkatkan kinerja keuangan dan profitabilitas Perseroan di masa mendatang.

Tujuan studi kelayakan yang akan dilaksanakan adalah sebagai acuan bagi manajemen Perseroan dalam mengambil keputusan, sehubungan dengan rencana pengembangan usaha Perseroan melalui penyewaan tanah, yang merupakan kegiatan usaha baru yang tidak termasuk kedalam KBLI yang telah ada sebelumnya, untuk selanjutnya disebut **"Rencana Penambahan KBLI Baru"**, tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya, serta tidak dimaksudkan untuk kepentingan perpajakan, jual beli, perbankan, dan tujuan lainnya. Laporan studi kelayakan ini akan disampaikan kepada pihak Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**").

RSR memiliki izin usaha dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.11.0095 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1297/KM.1/2017 tanggal 27 Desember 2017 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") - d/h Badan Pengawas Pasar Modal & Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-25/PJ-1/PM.02/2023.

Dalam laporan ini yang bertindak sebagai **"Pemberi Tugas"** adalah :

Pemberi Tugas	:	PT Solusi Bangun Indonesia Tbk
Alamat	:	Talavera Office Park, Talavera Suite Lantai 15, Jl. TB Simatupang 22 – 26, Jakarta Selatan, 12430
Telepon	:	(021) 2986 1000
Fax	:	(021) 2986 3333
Website	:	https://solusibangunindonesia.com/
Bidang Usaha	:	Industri Bahan Bangunan (Industri Pengolahan, Konstruksi, Penunjang Lainnya)
Penanggung Jawab	:	Bapak Lilik Unggul Raharjo
Jabatan	:	Direktur Utama

Dan yang bertindak sebagai **"Pengguna Laporan"** adalah :

Pengguna Laporan	:	PT Solusi Bangun Indonesia Tbk
Alamat	:	Talavera Office Park, Talavera Suite Lantai 15, Jl. TB Simatupang 22 – 26, Jakarta Selatan, 12430
Telepon	:	(021) 2986 1000
Fax	:	(021) 2986 3333
Website	:	https://solusibangunindonesia.com/
Bidang Usaha	:	Industri Bahan Bangunan (Industri Pengolahan, Konstruksi, Penunjang Lainnya)
Penanggung Jawab	:	Bapak Lilik Unggul Raharjo
Jabatan	:	Direktur Utama

Berikut kami sampaikan opini kami mengenai Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru pada Perseroan per tanggal 31 Desember 2023.

Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru

Maksud studi kelayakan yang akan dilaksanakan adalah memberikan pendapat atas kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan sehubungan Rencana Penambahan KBLI 68111, tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya, serta tidak dimaksudkan untuk kepentingan perpajakan, jual beli, perbankan, dan tujuan lainnya. Laporan studi kelayakan ini akan disampaikan kepada pihak Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Tujuan laporan ini adalah melakukan studi kelayakan atas Rencana Penambahan KBLI 68111 untuk keperluan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Objek Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru

Objek penugasan adalah Rencana Penambahan KBLI Baru yaitu KBLI 68111, dengan tanggal penilaian per 31 Desember 2023.

Premis Penilaian

Kami melakukan Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru pada Perseroan, dengan premis penilaian bahwa kegiatan usaha KBLI baru ini adalah kegiatan usaha berkelanjutan atau "*going concern*".

Tanggal Penilaian

Penugasan ini dilakukan per tanggal 31 Desember 2023, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis didasarkan pada data per tanggal 31 Desember 2023.

Kejadian Setelah Tanggal Penilaian

Dari tanggal penilaian, yaitu tanggal 31 Desember 2023, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting yang dapat mempengaruhi hasil analisis studi kelayakan secara signifikan.

Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat dari laporan ini.

Standar Penilaian Yang Digunakan

Penugasan ini dilakukan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK Nomor 35/POJK.04/2020 tanggal 25 Mei 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tanggal 9 Agustus 2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018 SPI 350 yang disusun oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dengan memperhatikan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).

Sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII - 2018, lingkup jasa konsultansi adalah memberikan saran profesional sesuai dengan kebutuhan pemberi tugas, mengembangkan analisis, kesimpulan dan rekomendasi sebagai bahan pertimbangan pemberi tugas dalam mengambil keputusan (SPI 2018 : SPI-350 : 2.2 a).

Konfirmasi Atas Jenis Dan Bentuk Laporan Penilaian

Hasil analisis studi kelayakan disampaikan dalam bentuk laporan tertulis dengan jenis laporan berupa Laporan Studi Kelayakan terinci, yaitu laporan yang mengandung seluruh informasi yang signifikan dalam analisis studi kelayakan, termasuk pembahasan atas setiap hal yang dinyatakan dalam laporan.

Kualifikasi Penilai

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 934/KM.1/2008 tertanggal 31 Desember 2008 menerbitkan Izin Penilai atas nama **Henty Lukman, SE, MM, MAPPI (Cert)** sebagai penilai di Bidang Jasa Penilaian Bisnis dengan kualifikasi Penilai Bisnis (B), dengan No. Izin Penilai : No. B-1.08.00070. Penilai memiliki Register Menteri Keuangan (RMK) No. RMK-2017.00067, terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK sesuai dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-25/PJ-1/PM.02/2023, terdaftar di Industri Keuangan Non-Bank (IKNB) dengan STTD IKNB No. 043/NB.122/STTD-P/2017, dan aktif mengikuti pelatihan pengembangan profesi *(continuing professional development/CPD)* yang disyaratkan.

Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penyusunan studi kelayakan.

Independensi Penilai

Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan perusahaan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Studi Kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh indikasi nilai yang dihasilkan dari proses analisis kelayakan ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada proposal penawaran No. RSR/JS/P-B/FS/060324.1 tanggal 6 Maret 2024 yang sudah ditandatangani oleh manajemen Perseroan pada tanggal 2 April 2024.

Sumber Data dan Informasi

Laporan Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru ini dibuat berdasarkan data dan informasi sebagai berikut :

1. Profil perusahaan, Akta pendirian dan Akta perubahan terakhir milik Perseroan, dan perizinan terkait.
2. Laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan nomor laporan 00217/2.1025/AU.1/04/1130-1/1/II/2020 tanggal 28 Februari 2020, ditandatangani oleh Daniel Kohar, S.E., CPA, Izin Akuntan Publik No. AP.1130, dengan opini wajar dalam semua hal material.
3. Laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan nomor laporan 00849/2.1025/AU.1/04/1130-2/1/V/2021 tanggal 3 Mei 2021, ditandatangani oleh Daniel Kohar, S.E., CPA, Izin Akuntan Publik No. AP.1130, dengan opini wajar dalam semua hal material.
4. Laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan nomor laporan 00182/2.1025/AU.1/04/1130-3/1/II/2022 tanggal 22 Februari 2022, ditandatangani oleh Daniel Kohar, S.E., CPA, Izin Akuntan Publik No. AP.1130, dengan opini wajar dalam semua hal material.
5. Laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh KAP Imelda & Rekan dengan nomor laporan 00023/2.1265/AU.1/04/1208-1/1/II/2023 tanggal 23 Februari 2023, ditandatangani oleh Theodorus Bambang Dwi K.A., Izin Akuntan Publik No. AP.1208, dengan opini wajar dalam semua hal material.
6. Laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh KAP Imelda & Rekan dengan nomor laporan 00039/2.1265/AU.1/04/1672-1/1/III/2024 tanggal 7 Maret 2024, ditandatangani oleh Juan Ramon Junius Siahaan, Izin Akuntan Publik No. AP.1672, dengan opini wajar dalam semua hal material.
7. Data proyeksi keuangan KBLI baru tahun 2024 - 2029 yang disiapkan oleh manajemen berupa *softcopy* "Draft proyeksi keuangan SBI_ KBLI Persewaan v3.xlsx" dan beberapa data pendukung lain berbentuk *softcopy* yang berhubungan dengan proyeksi keuangan tersebut.

   RSR telah melakukan penyesuaian atas proyeksi keuangan yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan, sehingga lebih mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan (atau "**Proyeksi Keuangan Yang Disesuaikan**"). Dalam menyusun Laporan Studi Kelayakan ini, RSR telah menggunakan Proyeksi Keuangan Yang Disesuaikan.
8. Perjanjian sewa menyewa tanah sebagai berikut :
   - Berita Acara Negosiasi Sewa Menyewa Lahan antara PT Solusi Bangun Andalas dengan PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk tanggal 8 Maret 2024.
   - Draft Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. BSI : 04/0361-3/0011 dan No. SBA : 036/SBI/CAMSP/III/2024 antara PT Solusi Bangun Andalas dengan PT Bank Syariah Indonesia Tbk tanggal 21 Maret 2024.

- Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. : 015/JDMT-1068200/RC-3/M-R04/IV/2022 dan No. : 004/Mgmt-NarPlant/4/2022 antara Perseroan dengan PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk tanggal 6 Juli 2022.
- Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. : 358/AGMT/LCCS/SBI/IV/2019 antara Perseroan dengan PT Mitra Kiara Indonesia yang ditandatangani pada tanggal 28 Juni 2019.
- Draft Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. SBI : 008/SBI/CAMSP/I/2024 antara Perseroan dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk tanggal 22 Januari 2024.

9. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) masing-masing lokasi bidang tanah diantaranya sebagai berikut :
   - PT Solusi Bangun Andalas dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 11.06.000.108.113-0001.5, berlokasi di Mon Ikeun, Lhoknga, Aceh Besar, Aceh, yang diterbitkan tanggal 31 Mei 2023.
   - PT Solusi Bangun Indonesia Tbk dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 32.03.000.436.112-0001.5, berlokasi di Kembang Kuning, Klapanunggal, Bogor, Jawa Barat, yang diterbitkan tanggal 23 Juni 2023.
   - PT Solusi Bangun Indonesia Tbk dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 33.01.720.004.012-0001.0, berlokasi di Karangtalun, Cilacap Utara, Cilacap, yang diterbitkan tanggal 31 Januari 2023.
10. Laporan Penilaian Real Properti Sewa Menyewa Untuk Kepentingan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk berupa aset yang terletak di 4 (empat) lokasi di Provinsi Aceh, Provinsi Jawa Barat, Provinsi Jawa Tengah dan Provinsi Jawa Timur, pada tanggal penilaian 7 Februari 2023 yang disusun oleh KJPP Toto Suharto & Rekan – Kantor Pusat, dengan No. Laporan 00130/2.0055-00/PI/04/0060/0/IV/2023 tanggal 3 April 2023, yang ditandatangani oleh Ir. Toto Suharto, M.Sc., MAPPI (Cert.), Nomor Izin Penilai Publik PB-1.08.00060.
11. Laporan Penilaian Nilai Sewa Pasar Tanah Kosong Untuk Kepentingan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk berupa aset yang terletak di Jl. Raya Narogong KM 7, Desa Klapanunggal, Kecamatan Klapanunggal, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, pada tanggal penilaian 31 Desember 2018 yang disusun oleh KJPP Maulana, Andesta & Rekan, dengan No. Laporan 00354/2.0053-00/PI/04/0095/1/VI/2019 tanggal 13 Juni 2019, yang ditandatangani oleh Ir. Edi Andesta, MAPPI (Cert.), Nomor Izin Penilai Publik PB-1.09.00095.
12. Data – data yang berhubungan dengan pangsa pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, dan aspek model manajemen yang disampaikan oleh manajemen Perseroan.
13. Struktur organisasi Perseroan dan struktur organisasi untuk KBLI baru.
14. *Representation Letter* No. 051/SBI/CAMSP/IV/2024 tanggal 20 April 2024 yang disiapkan oleh manajemen Perseroan dan ditujukan kepada RSR sehubungan dengan penugasan Penilaian.
15. Wawancara dan diskusi melalui *zoom meeting* dengan manajemen Perseroan pada tanggal 16 April 2024 sehubungan dengan penugasan, yaitu dengan:
    - Bapak Budi Setiawan selaku *Asset Optimization & Special Projects Manager* pada Perseroan.
    - Bapak Hadi Irawan selaku *Existing Operation Asset Optimization* pada Perseroan.
16. Data–data lain sebagai informasi pendukung.
17. Berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak dan elektronik, seperti *website* Damodaran, *website* S *and* P, asosiasi industri terkait, dan Bank Indonesia, serta hasil analisis lain yang kami anggap relevan dengan penugasan ini.

Sifat dan Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan

Informasi yang relevan yang digunakan dalam proses pekerjaan ini, seperti data yang dipublikasikan, data riset atau data yang diperoleh dari Pemerintah dan *website* (antara lain data dari *website* S *and* P berupa data *risk free, website* Damodaran berupa data beta industri, data *risk premium market*, data *Rating Based Default Spread* (RDBS), dan data dari Bank Indonesia berupa data ekonomi makro, data dari Badan Pusat Statistik (BPS) dan/atau dari asosiasi terkait berupa data pasar serta data publikasi terkait lainnya) digunakan tanpa verifikasi dan disetujui oleh Pemberi Tugas.

Tingkat Kedalaman Investigasi

- Inspeksi/Wawancara
  Inspeksi tidak memiliki keterbatasan dalam pelaksanaannya dan dilakukan dalam bentuk wawancara melalui *zoom meeting* yang telah dilakukan pada tanggal 16 April 2024 terhadap manajemen Perseroan, sesuai dengan penugasan yang diberikan. Dalam melakukan wawancara kami tidak mengalami kendala untuk memahami kegiatan operasional Perseroan.
- Penelaahan
  Dari hasil wawancara dan data/informasi yang diterima, maka setelah dilakukan penelaahan kami tidak menemui data atau informasi yang tidak jelas dan tidak dapat diverifikasi kepada pihak manajemen Perseroan atau pihak terkait lainnya.
- Perhitungan
  Perhitungan dilakukan sesuai dengan POJK Nomor 35/POJK.04/2020 tanggal 25 Mei 2020 Tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tanggal 9 Agustus 2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018 SPI 350.
- Analisis
  Analisis dilakukan sesuai dengan POJK Nomor 35/POJK.04/2020 tanggal 25 Mei 2020 Tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tanggal 9 Agustus 2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018 SPI 350.

Asumsi dan Kondisi Pembatas

<u>Asumsi</u>

Laporan studi kelayakan ini bersifat *non-disclaimer opinion*, kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses studi kelayakan, data dan informasi yang diperoleh berasal dari manajemen Perseroan maupun dari sumber yang dapat dipercaya.

Studi kelayakan ini disusun dengan menggunakan proyeksi keuangan yang disediakan oleh manajemen Perseroan yang telah kami sesuaikan asumsinya, sehingga lebih mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dengan kemampuan pencapaiannya.

Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan studi kelayakan dan menurut pendapat kami proyeksi keuangan yang telah disesuaikan tersebut adalah wajar, namun kami tidak bertanggung jawab terhadap pencapaiannya.

Laporan Studi Kelayakan ini terbuka untuk publik.

Kami bertanggung jawab atas opini yang dihasilkan dalam rangka penugasan Studi Kelayakan. Kami telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari Pemberi Tugas.

Kondisi Pembatas

Studi Kelayakan ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Studi Kelayakan ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana diberikan manajemen Perseroan, yang mana berdasarkan hakekat kewajaran adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, serta tidak menyesatkan.

Kami tidak melakukan audit ataupun uji tuntas secara mendetail atas penjelasan maupun data-data yang diberikan oleh manajemen Perseroan, baik lisan maupun tulisan, dan dengan demikian kami tidak dapat memberikan jaminan atau bertanggung jawab terhadap kebenaran dan kelengkapan dari informasi atau penjelasan tersebut.

Penugasan kami tidak dilakukan untuk tujuan mengungkapkan kelemahan pengendalian internal, kesalahan atau kecurangan dalam laporan keuangan, segala bentuk implikasi pajak atau pelanggaran hukum.

Denominasi Studi Kelayakan ini dinyatakan dalam bentuk satuan Rupiah yang didasari pemahaman bahwa Laporan Keuangan Konsolidasi Perseroan disajikan dalam mata uang Rupiah. Penelahaan, perhitungan dan analisis didasarkan atas data-data dan informasi yang diberikan manajemen Perseroan seperti tertera di Sumber Data dan Informasi.

Segala perubahan terhadap data-data tersebut di atas dapat mempengaruhi hasil Studi Kelayakan kami secara material. Oleh karena itu, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan perubahan data tersebut.

Studi Kelayakan disusun dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah pada tanggal Penilaian ini dikeluarkan.

Studi Kelayakan ini hanya dilakukan terhadap Tujuan Penugasan seperti yang telah diuraikan diatas.

Kami menganggap bahwa sejak tanggal penerbitan Laporan Studi Kelayakan tidak terjadi perubahan yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam Laporan Studi Kelayakan.

Dengan ini kami menyatakan bahwa penugasan kami tidak termasuk menganalisis transaksi-transaksi di luar Tujuan Studi Kelayakan yang mungkin tersedia bagi Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Tujuan Penugasan, dan juga bukan merupakan analisis penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari Tujuan Penugasan.

Penugasan untuk mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan ini bukan dan tidak dapat dianggap dalam segala hal sebagai *review* atau audit atau pelaksanaan prosedur tertentu pada informasi keuangan.

Kami ingin menekankan bahwa hasil analisis dan penelaahan kami secara khusus hanya terbatas pada aspek komersial dan finansial transaksi, kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Penambahan KBLI Baru dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Rencana Penambahan KBLI Baru tersebut, karena hal tersebut berada diluar lingkup penugasan kami.

Sesuai dengan POJK 35/2020, masa berlaku Laporan Penilaian, yaitu selama 6 (enam) bulan sejak tanggal efektif penilaian (*cut-off date*) dalam Laporan Penilaian. Selanjutnya berdasarkan Surat Edaran OJK No. 4/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 mengenai Perpanjangan Jangka Waktu Berlakunya Laporan Keuangan dan Laporan Penilaian di Pasar Modal, Perpanjangan Masa Penawaran Awal dan Penundaan/Pembatalan Penawaran Umum, diatur bahwa untuk tanggal penilaian 31 Desember 2023 dan setelahnya maka jangka waktu berlakunya laporan penilaian ditambah 1 (satu) bulan, sehingga menjadi 7 (tujuh) bulan.

Kami juga berpegang kepada *Representation Letter* dari Perseroan atas penugasan kami untuk mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan, bahwa mereka telah menyampaikan seluruh informasi

penting dan relevan berkenaan dengan studi kelayakan dan sepanjang pengetahuan manajemen Perseroan tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.

Konfirmasi Bahwa Objek Penilaian Tidak Sedang Atau Telah Dinilai Dalam Jangka Waktu 2 (Dua) Bulan

Dengan ini, Pemberi Tugas memberikan konfirmasi bahwa objek studi kelayakan tidak sedang atau telah dianalisis oleh Penilai Publik lainnya untuk maksud, tujuan, pengguna laporan dan tanggal penilaian yang sama atau berdekatan (dalam jangka waktu tidak lebih dari dua bulan). Apabila Pemberi Tugas terbukti memberikan konfirmasi yang tidak benar, maka Laporan Studi Kelayakan dinyatakan tidak berlaku.

Tidak ada KJPP berizin selain KJPP RSR yang diminta oleh Pemberi Tugas dalam waktu yang bersamaan untuk melakukan studi kelayakan atas objek yang dimaksud, sampai Laporan Studi Kelayakan diterbitkan.

Pendekatan dan Metodologi

Pendekatan dan metodologi untuk melakukan Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru adalah melakukan analisis atas :

- Kelayakan Pasar, mencakup :
  b. Kondisi pasar, seperti pangsa pasar, kesinambungan (*sustainability*), potensi pasar, sasaran, dan potensi nilai pasar
  c. Pesaing usaha
  d. Strategi pemasaran
- Kelayakan Teknis, mencakup :
  a. Kapasitas
  b. Ketersediaan dan kualitas sumber daya, termasuk bahan baku mentah, pekerja, dan ahli profesional
  c. Proses produksi
- Kelayakan Pola Bisnis, mencakup :
  a. Keunggulan kompetitif karena keunikan dari pola bisnis
  b. Kemampuan pesaing untuk meniru produk
  c. Kemampuan untuk menciptakan nilai
- Kelayakan Model Manajemen, mencakup :
  a. Ketersediaan tenaga kerja
  b. Manajemen kekayaan intelektual (*intellectual property*)
  c. Manajemen risiko
  d. Kapasitas dan kemampuan manajemen
  e. Kesesuaian struktur organisasi dan manajemen
- Kelayakan Keuangan, mencakup :
  a. Biaya pendirian (*start up costs*)
  b. Modal kerja
  c. Sumber pembiayaan
  d. Biaya operasional
  e. Biaya bahan baku mentah
  f. Proyeksi laporan keuangan
  g. Analisis titik impas (*break even analysis*)
  h. Analisis profitabilitas (*overall profitability*)
  i. Tingkat imbal balik investasi (*overall return on investment*)

Hasil Analisis Kelayakan Penambahan KBLI Baru

Berikut adalah hasil analisis kelayakan penambahan KBLI baru :

1. **Kelayakan Pasar :**
   Mengacu pada perkembangan pasar industri real estat di Indonesia secara umum, pangsa pasar, serta adanya perencanaan dan strategi pemasaran yang baik, dapat disimpulkan bahwa kegiatan usaha baru mempunyai prospek yang cukup cerah dimasa yang akan datang.

   Berdasarkan evaluasi terhadap aspek pasar dalam Rencana Penambahan KBLI Baru melalui kegiatan penyewaan tanah, maka disimpulkan bahwa aspek pasar ini adalah layak.

   Sebagai tambahan informasi, tanah yang akan disewakan Perseroan berada dilokasi yang strategis. Sebagai contoh tanah yang berada dilokasi Cilacap berdekatan dengan jalan raya dan proyek strategis nasional (Pertamina *Refinery Development Master Plan* (RDMP)).

2. **Kelayakan Teknis :**
   Kelayakan teknis ditinjau dari sisi kapasitas / luas bidang tanah, ketersediaan dan kualitas sumber daya, antara lain mencakup lokasi bidang tanah, spesifikasi teknis bidang tanah, teknologi yang akan digunakan, dan proses kegiatan sewa menyewa tanah.

   Berdasarkan evaluasi terhadap aspek teknis dalam Rencana Penambahan KBLI Baru melalui kegiatan penyewaan tanah, maka disimpulkan bahwa aspek teknis ini adalah layak.

3. **Kelayakan Pola Bisnis :**
   Kelayakan pola bisnis ditinjau dari sisi keunggulan kompetitif Perseroan dalam kegiatan penyewaan tanah, kemampuan Perseroan dalam menciptakan nilai tambah, dan kemampuan Perseroan untuk memitigasi risiko persaingan, sehingga Perseroan yakin bahwa kegiatan usaha ini akan berkelanjutan.

   Berdasarkan evaluasi terhadap aspek pola bisnis dari manajemen Perseroan dalam Rencana Penambahan KBLI Baru, maka disimpulkan bahwa aspek pola bisnis yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah layak.

4. **Kelayakan Model Manajemen :**
   Berdasarkan evaluasi terhadap aspek model manajemen Perseroan, dimana untuk memulai kegiatan usaha ini. Perseroan telah mempersiapkan tenaga kerja, struktur organisasi, tenaga ahli, rencana mitigasi risiko, serta mempertimbangkan kapasitas dan kemampuan manajemen, maka disimpulkan bahwa penambahan KBLI baru dari aspek model manajemen adalah layak.

5. **Kelayakan Keuangan :**
   Berdasarkan kajian dan analisis keuangan serta proyeksi-proyeksi lainnya dengan syarat semua asumsi yang telah diproyeksikan dapat terpenuhi, maka disimpulkan bahwa penambahan KBLI baru berupa penyewaan tanah yang dilakukan oleh Perseroan adalah layak untuk dilaksanakan, dengan hasil analisis kelayakan keuangan sebagai berikut :

NET PRESENT VALUE, NPV (Rp.000)	**7.122.363**	*> 0 ----> project layak*	
PROFITABILITY INDEX, PI	**36,18**	*> 1 ----> project layak*	
PAYBACK PERIOD, PP	**0 Tahun**		**0 Bulan**
BEP Rata-Rata (Rp.000)	**105.284**		
BEP Rata-rata (% rata-rata pendapatan)	**7,85%**		

- ***Net Present Value* ("NPV")**

  NPV merupakan selisih antara nilai sekarang dari serangkaian penerimaan dimasa yang akan datang dengan pengeluaran (investasi) yang dilakukan dengan menggunakan tingkat diskonto yang telah ditentukan. Investasi dikatakan layak apabila selisih penerimaan dan pengeluaran tersebut menunjukkan angka yang positif.

  NPV untuk investasi dan pelaksanaan operasional KBLI baru adalah positif sebesar **Rp. 7.122.363.000,-**, atau **lebih besar dari 0**, artinya kegiatan usaha KBLI baru layak dilaksanakan.

- ***Profitability Index* ("P/I")**

  P/I merupakan angka yang menunjukkan perbandingan antara nilai sekarang dari serangkaian penerimaan dimasa yang akan datang dengan pengeluaran (investasi) yang dilakukan. Suatu proyek dikatakan layak dan menguntungkan apabila P/I lebih besar dari 1.

  Analisis **P/I** yang dilakukan terhadap KBLI baru ini adalah sebesar **36,18** atau **lebih besar dari 1**, artinya kegiatan usaha KBLI baru layak dilaksanakan. P/I ini terlihat sangat tinggi, yang disebabkan karena investasi untuk perolehan tanah sangat rendah (*low investment*), dimana sebagian besar pembelian tanah tersebut dilakukan Perseroan berpuluh tahun yang lalu, sedangkan harga sewa sesuai dengan kondisi pasar saat ini.

- ***Payback Period* ("PP")**

  PP merupakan metode yang menunjukkan jangka waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian investasi yang telah dikeluarkan Perseroan. Metode ini dilakukan dengan menghitung waktu yang dibutuhkan mulai dari investasi dilakukan sampai dengan jumlah arus kas yang masuk sama dengan jumlah arus kas yang keluar.

  PP KBLI baru ini adalah **0 tahun**, merupakan jangka waktu yang sangat cepat untuk pengembalian investasi. Hal ini disebabkan karena investasi untuk perolehan tanah sangat rendah (*low investment*), dimana sebagian besar pembelian tanah tersebut dilakukan Perseroan berpuluh tahun yang lalu, sedangkan harga sewa sesuai dengan kondisi pasar saat ini.

- ***Break Even Point* ("BEP") atau Analisis Titik Impas**

  BEP atau analisis titik impas adalah suatu analisis untuk mengetahui dititik mana jumlah pendapatan akan sama dengan jumlah pengeluaran/biaya, atau dengan kata lain Perseroan berada dalam kondisi tidak untung dan juga tidak rugi.

  BEP menunjukkan angka sebesar rata-rata **Rp. 105.284.000,-**, atau **7,85%** dari rata-rata pendapatan KBLI baru.

Hasil Analisis Sensitivitas Atas Kelayakan Penambahan KBLI Baru

Analisis ini bertujuan untuk menguji kepekaan suatu proyek terhadap berbagai faktor yang dapat mempengaruhinya. Hasil analisis sensitivitas menunjukkan bahwa kegiatan usaha KBLI baru ini cukup sensitif terhadap penurunan harga sewa.

URAIAN	KONDISI NORMAL	PERUBAHAN KONDISI 5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
1. Harga Sewa - menurun					
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	6.705.000	6.287.637	5.870.273	5.452.910
Return On Investment (ROI)	1322,85%	1246,07%	1169,29%	1092,50%	1015,72%
Profitability Index (PI)	36,18499	34,80081	33,35881	31,85530	30,28625
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
BEP a. Dalam Rp.000	105.284	105.284	105.284	105.284	105.284
b. Dalam % terhadap pendapatan	7,85%	8,26%	8,72%	9,24%	9,81%
2. Biaya Gaji - meningkat					
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	7.115.927	7.102.257	7.079.240	7.042.806
Return On Investment (ROI)	1322,85%	1321,44%	1318,44%	1313,37%	1305,34%
Profitability Index (PI)	36,18499	36,15319	36,08566	35,97196	35,79197
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
BEP a. Dalam Rp.000	105.284	106.565	109.321	114.075	121.888
b. Dalam % terhadap pendapatan	7,85%	7,95%	8,15%	8,51%	9,09%
3. Beban PBB - meningkat					
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	7.117.501	7.107.776	7.093.189	7.073.739
Return On Investment (ROI)	1322,85%	1321,93%	1320,09%	1317,33%	1313,65%
Profitability Index (PI)	36,18499	36,16097	36,11293	36,04087	35,94478
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
BEP a. Dalam Rp.000	105.284	105.284	105.284	105.284	105.284
b. Dalam % terhadap pendapatan	7,85%	7,85%	7,85%	7,85%	7,85%
4. Biaya Agen - meningkat		5,50%	6,00%	6,50%	7,00%
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	7.072.784	6.973.626	6.824.889	6.626.573
Return On Investment (ROI)	1322,85%	1313,82%	1295,75%	1268,65%	1232,52%
Profitability Index (PI)	36,18499	35,94007	35,45022	34,71545	33,73575
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
BEP a. Dalam Rp.000	105.284	105.841	106.973	108.717	111.133
b. Dalam % terhadap pendapatan	7,85%	7,89%	7,98%	8,11%	8,29%
5. Perputaran Piutang Usaha - semakin lambat		45	60	75	90
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	7.081.782	7.000.618	6.878.873	6.716.547
Return On Investment (ROI)	1322,85%	1322,85%	1322,85%	1322,85%	1322,85%
Profitability Index (PI)	36,18499	30,14219	22,59544	16,42638	12,04254
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
BEP a. Dalam Rp.000	105.284	105.284	105.284	105.284	105.284
b. Dalam % terhadap pendapatan	7,85%	7,85%	7,85%	7,85%	7,85%

Kesimpulan Studi Kelayakan

Berdasarkan kajian analisis kelayakan terhadap aspek pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, aspek model manajemen, dan aspek keuangan, dengan syarat semua asumsi-asumsi yang telah diproyeksikan dapat terpenuhi, maka disimpulkan bahwa penambahan KBLI Baru (KBLI 68111) melalui kegiatan penyewaan tanah yang dilakukan oleh Perseroan adalah layak untuk dilaksanakan.

Persyaratan atas Persetujuan Untuk Publikasi

Laporan Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru ini terbuka untuk publik, namun setiap publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan, atau referensi yang dipublikasikan, termasuk referensi yang terkait dengan objek studi kelayakan harus mendapatkan persetujuan dari manajemen Perseroan, mengingat kemungkinan adanya informasi yang bersifat rahasia dan dapat mempengaruhi kompetisi dan operasional Perseroan.

Penutup

Laporan studi kelayakan atas Rencana Penambahan KBLI Baru harus dipandang sebagai satu kesatuan, dan penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat laporan ini.

Hormat kami,
KJPP Ruky, Safrudin & Rekan
Cabang Jakarta Selatan - Cilandak (B)

Henty Lukman, SE, MM, MAPPI (Cert.)
Rekan/ Pimpinan Cabang Jakarta Selatan – Cilandak (B)
Penilai Bisnis
Ijin Penilai Publik : B-1.08.00070
No. STTD OJK : STTD.PB-25/PJ-1/PM.02/2023
No. STTD IKNB : 043/NB.122/STTD-P/2017
No. MAPPI : 05-S-01899
No. Register Penilai : RMK-2017.00067

PERNYATAAN PENILAI

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

1. Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan perusahaan tersebut.
2. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Studi Kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh indikasi nilai yang dihasilkan dari proses analisis Studi Kelayakan ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada proposal penawaran No. RSR/JS/P-B/FS/060324.1 tanggal 6 Maret 2024, yang sudah ditandatangani oleh manajemen Perseroan tanggal 2 April 2024. Adapun biaya jasa penugasan tersebut telah memperhatikan sebagaimana ketentuan yang diatur oleh Asosiasi Profesi Penilai.
3. Penilai bertanggung jawab atas kesimpulan yang diberikan dalam rangka penugasan ini, sebagaimana diungkapkan dalam Laporan ini.
4. Laporan Studi Kelayakan ini dilaksanakan per tanggal penilaian 31 Desember 2023, parameter dan data keuangan yang digunakan dalam analisis didasarkan pada data per tanggal 31 Desember 2023.
5. Penugasan Studi Kelayakan telah dilakukan dengan pemahaman terhadap Objek Studi Kelayakan pada Tanggal Penilaian dan analisis telah dilakukan sesuai dengan Tujuan Studi Kelayakan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan ini.
6. Studi Kelayakan ini disusun sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam POJK Nomor 35/POJK.04/2020 tanggal 25 Mei 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tanggal 9 Agustus 2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018 SPI 350, dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).
7. Opini yang dihasilkan dalam penugasan ini telah disajikan sebagai Kesimpulan pada Laporan Studi Kelayakan ini.
8. Lingkup pekerjaan telah diungkapkan pada ruang lingkup dan data-data yang dianalisis serta data ekonomi dan industri yang diungkapkan dalam Laporan Studi Kelayakan pada Sumber Data dan Informasi diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini dapat dipertanggungjawabkan.
9. Laporan ini menjelaskan semua asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang mempengaruhi analisis, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam Laporan Studi Kelayakan ini.
10. Kesimpulan telah sesuai dengan Asumsi, Tingkat Kedalaman Investigasi, dan Kondisi Pembatas.
11. Pernyataan yang menjadi dasar analisis, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan di dalam Laporan ini adalah benar, sesuai dengan pemahaman terbaik.
12. Dalam melakukan penugasan ini, Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional dalam menyiapkan Laporan Studi Kelayakan ini.
13. Penilai melakukan inspeksi/wawancara terhadap objek Studi Kelayakan yang dinilai.
14. Tidak seorangpun, kecuali yang disebutkan dalam Laporan ini, telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan Laporan Studi Kelayakan.

RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

Jakarta, 22 April 2024

Signing Partner

Henty Lukman, SE, MM, MAPPI (Cert.)
Rekan
Penilai Bisnis
Ijin Penilai Publik : B-1.08.00070
STTD OJK No. : STTD.PB-25/PJ-1/PM.02/2023
No. STTD IKNB : 043/NB.122/STTD-P/2017
No. MAPPI : 05-S-01899
No. Register Penilai : RMK-2017.00067

.....

Reviewer

Irwan Dharmawan, SE
No. MAPPI : 08-T-02204
No. Register Penilai : RMK-2017.01741

.....

Penilai

Annisya Putri Teayunari, A.Md
No. MAPPI : 22-P-11282
No. Register Penilai : RMK-2023.04825

.....

Analis

Shilva Fahrani, S.M
No. MAPPI : 23-A-12418

.....

RINGKASAN EKSEKUTIF

Gambaran Umum Perseroan

PT Solusi Bangun Indonesia Tbk adalah suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 53 tanggal 15 Juli 1971 yang dibuat dihadapan Abdul Latief, S.H., Notaris di Jakarta, dengan nama PT Semen Cibinong. Akta pendirian tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Keputusan No. J.A.5/149/7 tanggal 23 September 1971 dan diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No. 82 tanggal 12 Oktober 1971.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan. Akta perubahan berdasarkan Akta Notaris No. 21 tanggal 30 November 2005 yang dibuat dihadapan Dr. Amrul Partomuan Pohan, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta, mengenai perubahan nama dari PT Semen Cibinong Tbk menjadi PT Holcim Indonesia Tbk. Akta perubahan ini telah mendapatkan persetujuan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-34995 HT.01.04.TH.2005 pada tanggal 30 Desember 2005 yang diterbitkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Akta perubahan selanjutnya adalah Akta Notaris No. 11 tanggal 11 Februari 2019, yang dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, Perseroan kembali melakukan perubahan nama dari PT Holcim Indonesia Tbk menjadi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk. Perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0008550.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 18 Februari 2019.

Akta perubahan selanjutnya adalah Akta Notaris No. 52 tanggal 13 Oktober 2021, yang dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, mengenai peningkatan modal disetor. Perubahan ini telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0460469 tanggal 13 Oktober 2021.

Akta perubahan terakhir sebelum tanggal penilaian adalah Akta No. 45 tanggal 12 Mei 2023, yang dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, mengenai perubahan Direksi dan Dewan Komisaris. Perubahan ini telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.09-0122235 tanggal 29 Mei 2023.

Sesuai dengan Pasal 3 dari Akta Notaris No. 52 tanggal 13 Oktober 2021, maksud dan tujuan didirikannya Perseroan adalah berusaha dalam bidang industri (industri pengolahan, konstruksi, penunjang usaha lainnya), perdagangan (perdagangan besar, aktivitas profesional, ilmiah dan teknis), pertambangan (pertambangan dan penggalian), transportasi (pengangkutan dan pergudangan), serta pengolahan limbah berbahaya (pengelolaan air, pengelolaan air limbah, pengelolaan dan daur ulang sampah, aktivitas remediasi).

Kantor pusat Perseroan beralamat di Gedung Talavera Suite Lantai 15, Talavera Office Park, Jl. TB Simatupang No. 22-26, Jakarta, Indonesia. Lokasi pabrik semen berada di Narogong di Provinsi Jawa Barat, Cilacap di Provinsi Jawa Tengah, Tuban di Provinsi Jawa Timur dan di Lhoknga di Provinsi Aceh yang dimiliki oleh entitas anak.

Saat ini Perseroan bergerak di bidang industri bahan bangunan (industri pengolahan, konstruksi, penunjang lainnya). Perseroan berencana akan melakukan penambahan KBLI baru yaitu KBLI 68111 melalui kegiatan penyewaan tanah.

Pemegang Saham Perseroan

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan per 31 Desember 2023 berdasarkan pada Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek PT Datindo Entrycom tanggal 31 Desember 2023, sebagai berikut :

No.	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham (Unit)	Nilai Nominal (Rp.)	% Kepemilikan Saham
1	PT Semen Indonesia (Persero) Tbk	7.533.148.888	3.766.574.444.000	83,52%
2	Taiheiyo Cement Corporation	1.365.584.791	682.792.395.500	15,14%
3	Masyarakat (dibawah 5%)	120.648.294	60.324.147.000	1,34%
Total		**9.019.381.973**	**4.509.690.986.500**	**100,00%**

Sumber : Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek PT Datindo Entrycom tanggal 31 Desember 2023

Modal dasar Perseroan adalah sebesar Rp. 15.325.800.000.000,- (Lima Belas Triliun Tiga Ratus Dua Puluh Lima Miliar Delapan Ratus Juta Rupiah), dan modal dasar ditempatkan dan disetor penuh sebesar Rp. 4.509.690.986.500,- (Empat Triliun Lima Ratus Sembilan Miliar Enam Ratus Sembilan Puluh Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Enam Ribu Lima Ratus Rupiah), dengan nilai nominal Rp. 500,- (Lima Ratus Rupiah) per saham.

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan per tanggal 31 Desember 2023 sesuai dengan Akta No. 45 tanggal 12 Mei 2023, yang dibuat dihadapan Aulia Taufani, SH., Notaris di Jakarta Selatan, sebagai berikut :

No.	Jabatan	Dijabat Oleh
	Dewan Komisaris	
1.	Komisaris Utama	Prijo Sambodo
2.	Komisaris Independen	Prijo Sambodo
3.	Komisaris	Herudi Kandau Nugroho
4.	Komisaris	Yoshifumi Taura
	Direksi	
1.	Direktur Utama	Lilik Unggul Raharjo
2.	Direktur	Soni Asrul Sani
3.	Direktur	Ony Suprihartono
4.	Direktur	Yasuhide Abe

Sumber: Akta No. 45 tanggal 12 Mei 2023

Jumlah karyawan Perseroan per 31 Desember 2023 adalah sebanyak 2.118 orang. Pada tahun 2024, Perseroan juga menggunakan 2 tenaga kerja yang akan mengkoordinasikan hal-hal terkait yang berhubungan dengan penyewaan tanah dilapangan dan 1 orang tenaga kerja yang bertugas mengurusi administrasi penyewaan tanah.

Saat ini Perseroan telah memiliki tenaga ahli yang dapat mendukung kegiatan KBLI Baru tersebut, dimana tenaga ahli tersebut berasal dari tenaga ahli yang telah bekerja pada Perseroan, sehingga tidak terdapat biaya yang akan dikeluarkan oleh Perseroan untuk menggunakan tenaga ahli yang berasal dari luar Perseroan.

Tenaga ahli ini adalah Bapak Budi Setiawan, yang sudah memiliki beberapa sertifikat yang terkait *Land Management*.

Kinerja Usaha

Kinerja keuangan Perseroan selama kurun waktu 31 Desember 2019 sampai 31 Desember 2023 disajikan dalam ringkasan laporan keuangan konsolidasi sebagai berikut:

(Rp.000)

Uraian	Januari - Desember 2019 (*Audited*)	Januari - Desember 2020 (*Audited*)	Januari - Desember 2021 (*Audited*)	Januari - Desember 2022 (*Audited*)	Januari – Desember 2023 (*Audited*)
Operasional					
Pendapatan	11.057.843.000	10.108.220.000	11.218.181.000	12.262.048.000	12.371.333.000
Beban Pokok Pendapatan	(8.172.758.000)	(7.124.690.000)	(8.365.429.000)	(9.330.140.000)	(9.597.271.000)
Laba Kotor	2.885.085.000	2.983.530.000	2.852.752.000	2.931.908.000	2.774.062.000
Beban Distribusi dan Penjualan	(1.046.109.000)	(965.140.000)	(964.184.000)	(1.040.626.000)	(948.597.000)
Beban Umum dan Administrasi	(661.162.000)	(397.370.000)	(394.547.000)	(347.121.000)	(352.506.000)
(Rugi) Laba Selisih Kurs	51.876.000	(37.909.000)	4.020.000	122.000	(2.271.000)
Rugi (Laba) Dari Penghapusan dan Pelepasan Aset Tetap	(40.938.000)	(16.755.000)	1.093.000	(418.000)	(261.000)
Lainnya - Bersih	57.373.000	78.496.000	38.967.000	(98.184.000)	732.000
Laba Sebelum Bunga Dan Pajak Penghasilan	1.246.125.000	1.644.852.000	1.538.101.000	1.445.681.000	1.471.159.000
Penghasilan Keuangan	3.851.000	6.970.000	3.572.000	6.678.000	5.333.000
Beban Keuangan	(842.366.000)	(673.924.000)	(454.856.000)	(282.489.000)	(245.866.000)
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	407.610.000	977.898.000	1.086.817.000	1.169.870.000	1.230.626.000
Beban (Manfaat) Pajak Penghasilan	91.442.000	(326.910.000)	(373.473.000)	(330.594.000)	(335.981.000)
Laba Tahun Berjalan	499.052.000	650.988.000	713.344.000	839.276.000	894.645.000
Posisi Keuangan					
Aset Lancar	3.206.838.000	4.216.215.000	5.238.269.000	5.059.160.000	6.091.058.000
Aset Tidak Lancar	16.360.660.000	16.521.910.000	16.252.754.000	16.319.350.000	16.115.681.000
Total Aset	19.567.498.000	20.738.125.000	21.491.023.000	21.378.510.000	22.206.739.000
Liabilitas Jangka Pendek	2.963.506.000	4.141.265.000	3.899.406.000	4.849.160.000	5.518.883.000
Liabilita Jangka Panjang	9.621.380.000	9.030.681.000	6.392.545.000	4.669.312.000	4.183.242.000
Jumlah Ekuitas	6.982.612.000	7.566.179.000	11.199.072.000	11.860.038.000	12.504.614.000

Objek Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru dan Tanggal Penilaian

PT Solusi Bangun Indonesia Tbk ("**Perseroan**") telah menunjuk KJPP Ruky, Safrudin & Rekan ("**RSR**") sebagai Penilai Independen untuk melakukan penyusunan Laporan Studi Kelayakan penambahan kegiatan usaha berupa Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) Baru (KBLI 68111), per tanggal penilaian 31 Desember 2023, berdasarkan proposal penawaran No. RSR/JS/P-B/FS/060324.1 tanggal 6 Maret 2024, yang sudah ditandatangani oleh manajemen Perseroan tanggal 2 April 2024.

KBLI 68111 berupa KBLI real estat yang dimiliki sendiri atau disewa. Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan, termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah

kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Maksud studi kelayakan yang akan dilaksanakan adalah memberikan pendapat atas kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan sehubungan Rencana Penambahan KBLI 68111, tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya, serta tidak dimaksudkan untuk kepentingan perpajakan, jual beli, perbankan, dan tujuan lainnya. Laporan studi kelayakan ini akan disampaikan kepada pihak Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Tujuan laporan ini adalah melakukan studi kelayakan atas Rencana Penambahan KBLI 68111 untuk keperluan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Tanggal efektif penilaian adalah per 31 Desember 2023, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan studi kelayakan.

Pendekatan dan Metodologi

Pendekatan dan metodologi untuk melakukan studi kelayakan penambahan KBLI baru adalah melakukan analisis atas :

- Kelayakan Pasar
- Kelayakan Teknis
- Kelayakan Pola Bisnis
- Kelayakan Model Manajemen
- Kelayakan Keuangan

Kesimpulan Studi Kelayakan

Berdasarkan kajian analisis kelayakan terhadap aspek pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, aspek model manajemen, dan aspek keuangan, dengan syarat semua asumsi-asumsi yang telah diproyeksikan dapat terpenuhi, maka disimpulkan bahwa penambahan KBLI Baru (KBLI 68111) melalui kegiatan penyewaan tanah yang dilakukan oleh Perseroan adalah layak untuk dilaksanakan.

DAFTAR ISI

SURAT PENGANTAR ..... **i**

PERNYATAAN PENILAI ..... **xiii**

RINGKASAN EKSEKUTIF ..... **xv**

DAFTAR ISI ..... **xix**

DAFTAR TABEL ..... **xxii**

DAFTAR GAMBAR ..... **xxiii**

DAFTAR LAMPIRAN ..... **xxiv**

1. PENDAHULUAN **1**

1.1 Nomor dan Tanggal Laporan Penilaian 2
1.2 Identitas Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan 2
1.3 Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru 2
1.4 Objek Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru 2
1.5 Premis Penilaian 2
1.6 Tanggal Penilaian 2
1.7 Pendekatan dan Metodologi 3
1.8 Kejadian Setelah Tanggal Penilaian 3
1.9 Standar Penilaian Yang Digunakan 3
1.10 Kualifikasi Penilai 4
1.11 Independensi Penilai 4
1.12 Sumber Data dan Informasi 4
1.13 Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan 6
1.14 Tingkat Kedalaman Investigasi 6
1.15 Konfirmasi atas Jenis dan Bentuk Laporan Penilaian 7
1.16 Asumsi dan Kondisi Pembatas 7
1.17 Kebenaran dan Sifat Informasi dari Pemberi Tugas 8
1.18 Batasan Tanggung Jawab Penilai 8
1.19 Persyaratan atas Persetujuan Untuk Publikasi 8
1.20 Konfirmasi Bahwa Objek Penilaian Tidak Sedang Atau Telah Dinilai Dalam Jangka Waktu 2 (Dua) Bulan 9

2. PROFIL PERSEROAN **10**

2.1 Keterangan Mengenai Perseroan 10
2.2 Perizinan 10
2.3 Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham 11
2.4 Susunan Dewan Komisaris dan Sumber Daya Manusia Perseroan 11
2.5 Aktivitas Usaha 13
2.6 Informasi Perpajakan 13
2.7 Kinerja Keuangan Historis 14
2.7.1 Historikal Laba Rugi Periode 1 Januari 2019 sampai dengan 31 Desember 2023 15
2.7.2 Historikal Posisi Keuangan Periode 31 Desember 2019 sampai dengan 31 Desember 2023 17
2.7.3 Historikal Arus Kas Periode 1 Januari 2019 sampai dengan 31 Desember 2023 20
2.7.4 Common Size Laporan Keuangan Periode 31 Desember 2019 sampai dengan 31 Desember 2023 21
2.7.5 Analisis Rasio Laporan Keuangan Historikal 29

2.8 Informasi Investigasi 31

3. KELAYAKAN PASAR 32

3.1 Kondisi Umum Perekonomian 32
3.1.1 Kondisi Perekonomian Dunia 32
3.1.2 Kondisi dan Prospek Perekonomian Indonesia 32
3.1.3 Neraca Pembayaran Indonesia 33
3.1.4 Nilai Tukar Rupiah 34
3.1.5 Perkembangan Inflasi 35
3.1.6 Perkembangan Suku Bunga 36
3.2 Tinjauan Industri Real Estat Di Indonesia 38
3.2.1 Jumlah Kawasan Industri Di Indonesia 38
3.2.2 Perkembangan Industri Real Estat – Lahan Industri 38
3.2.3 Perkembangan Index *Demand* dan *Supply* – Kategori Sewa 39
3.2.4 Perkembangan Harga Properti Komersial – Kategori Sewa Di Indonesia 40
3.2.5 Perkembangan Harga Jual Tanah Kawasan Industri Di Jabodetabek 40
3.2.6 Perkembangan Penjualan Industri Real Estat Di Jabodetabek 41
3.2.7 Beberapa Industri Yang Menyewa Lahan 42
3.2.8 Pangsa Pasar Perseroan 43
3.3 Konsumen 47
3.4 Persaingan Usaha 48
3.5 Strategi Pemasaran 49
3.6 Kesimpulan Kelayakan Pasar 49

4. KELAYAKAN TEKNIS 50

4.1 Produk dan Jasa Perseroan 50
4.1.1 Produk dan Jasa Eksisting Perseroan 50
4.1.2 KBLI Baru (KBLI 68111) 50
4.2 Lokasi Bidang Tanah 56
4.3 Spesifikasi Teknis Bidang Tanah 56
4.4 Kapasitas / Luas Bidang Tanah 57
4.5 Mesin dan Peralatan Pendukung 57
4.6 Teknologi Yang Akan Digunakan Untuk KBLI Baru 57
4.7 *Flowchart* KBLI Baru 57
4.8 Bahan Baku dan Bahan Pembantu 58
4.9 Pemasok 58
4.10 Kesimpulan Kelayakan Teknis 58

5. KELAYAKAN POLA BISNIS 59

5.1 Keunggulan Kompetitif Karena Keunikan dari Pola Bisnis Penambahan KBLI Baru 59
5.2 Kemampuan Menciptakan Nilai Tambah Pada KBLI Baru 59
5.3 Perjanjian-Perjanjian Yang dimiliki Terkait KBLI Baru 59
5.4 Kemampuan Pesaing Untuk Meniru KBLI Baru 59
5.5 Kesimpulan Kelayakan Pola Bisnis 59

6. KELAYAKAN MODEL MANAJEMEN 60

6.1 Tenaga Ahli, Tenaga Kerja, dan Struktur Organisasi Untuk Penambahan KBLI Baru 60
6.2 Manajemen Risiko Penambahan KBLI Baru 61
6.3 Kapasitas dan Kemampuan Manajemen Untuk Penambahan KBLI Baru 61
6.4 Manajemen Kekayaan Intelektual KBLI Baru 62
6.5 Kesimpulan Kelayakan Model Manajemen 62

7. ANALISIS SWOT 63

8. KELAYAKAN KEUANGAN 64

8.1 Rencana Penambahan KBLI Baru 64
8.2 Rencana Investasi Penambahan KBLI Baru 64
8.3 Perhitungan Modal Kerja Untuk KBLI Baru 64
8.4 Sumber Pembiayaan KBLI Baru 65
8.5 Asumsi-Asumsi Proyeksi Keuangan 65
8.5.1 Asumsi Proyeksi Pendapatan 65
8.5.2 Asumsi Proyeksi Beban Pokok Pendapatan 67
8.5.3 Asumsi Proyeksi Beban Usaha 68
8.5.3.1 Asumsi Proyeksi Beban Penjualan 68
8.5.3.2 Asumsi Proyeksi Beban Umum dan Administrasi 68
8.5.4 Penyusutan 69
8.5.5 Perputaran (Turnover) 69
8.5.6 Capital Expenditure (Capex) 69
8.6 Hasil Proyeksi Keuangan KBLI Baru 69
8.6.1 Proyeksi Laba Rugi 69
8.6.2 Proyeksi Posisi Keuangan 71
8.6.3 Proyeksi Arus Kas 72
8.7 Perhitungan Tingkat Diskonto 73
8.8 Analisis Kelayakan Penambahan KBLI Baru 75
8.8.1 Arus Kas Bersih Periode Kekal ("Terminal Value") 75
8.8.2 Hasil Analisis Kelayakan Penambahan KBLI Baru 76
8.8.3 Analisis Sensitivitas KBLI Baru 78
8.9 Analisis Rasio Atas Proyeksi Laporan Keuangan KBLI Baru 79
8.10 Kesimpulan Kelayakan Keuangan 80

9. KESIMPULAN STUDI KELAYAKAN 81

DAFTAR TABEL

Tabel 2-1 Pemegang Saham Perseroan per 31 Desember 2023 11
Tabel 2-2 Manajemen Perseroan Per Tanggal 31 Desember 2023 11
Tabel 2-3 Rincian Jumlah Karyawan Perseroan Per 31 Desember 2023 11
Tabel 2-4 Informasi Perpajakan 14
Tabel 2-5 Historikal Laba Rugi dan Analisis Vertikal dan Horizontal 15
Tabel 2-6 Historikal Posisi Keuangan dan Analisis Vertikal dan Horizontal 17
Tabel 2-7 Historikal Arus Kas 20
Tabel 2-8 Analisis Vertikal Laba Rugi 22
Tabel 2-9 Analisis Vertikal Posisi Keuangan 24
Tabel 2-10 Analisis Horizontal Laba Rugi 26
Tabel 2-11 Analisis Horizontal Posisi Keuangan 28
Tabel 2-12 Kinerja Rasio Keuangan Historikal 29
Tabel 3-1 Indeks Harga Komoditas Ekspor Indonesia 32
Tabel 3-2 Pertumbuhan Ekonomi Sisi Pengeluaran 33
Tabel 3-3 Total Kawasan Industri Pada Provinsi Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur, dan Aceh 38
Tabel 3-4 Perkembangan PDB Industri Informasi dan Komunikasi Atas Harga Konstan 2010, Tahun 2019 – 2023 44
Tabel 3-5 Perkembangan Jumlah Bank Umum Dan Jumlah Kantor Bank Umum Di Indonesia Selama Tahun 2019 – 2023 45
Tabel 3-6 Perkembangan PDB Industri Transportasi Dan Pergudangan Atas Harga Konstan 2010, 46
Tabel 3-7 Perkembangan PDB Industri Konstruksi Atas Harga Konstan 2010, Tahun 2019 – 2023 46
Tabel 3-8 Daftar Perusahaan Yang Akan Menjadi Konsumen KBLI Baru 47
Tabel 3-9 Daftar Penyewa Dan Perjanjian / Draft Perjanjian / Berita Acara Negosiasi Sewa Menyewa Tanah 47
Tabel 3-10 Beberapa Perusahaan Yang Menjadi Pesaing Perseroan 48
Tabel 4-1 Produk dan Jasa Eksisting Perseroan 50
Tabel 4-2 Bidang Tanah Yang Disewakan Oleh Perseroan 51
Tabel 4-3 Spesifikasi Teknis Bidang Tanah Yang Disewakan 56
Tabel 4-4 Luas Bidang Tanah Yang Disewakan 57
Tabel 6-1 Rincian Jumlah Karyawan KBLI Baru 60
Tabel 8-1 Rincian Tanah Yang Disewakan dan Peralatan Kantor 64
Tabel 8-2 Rencana Kebutuhan Modal Kerja KBLI Baru Tahun 2024 – 2029 65
Tabel 8-3 Rencana Sumber Pembiayaan KBLI Baru Tahun 2024 65
Tabel 8-4 Asumsi Proyeksi Pendapatan 66
Tabel 8-5 Harga Sewa Tanah 67
Tabel 8-6 Asumsi Proyeksi Beban Pokok Pendapatan 67
Tabel 8-7 Asumsi Proyeksi Beban Penjualan 68
Tabel 8-8 Asumsi Proyeksi Beban Umum dan Administrasi 69
Tabel 8-9 Asumsi Perputaran 69
Tabel 8-10 Asumsi Proyeksi Laba Rugi 70
Tabel 8-11 Asumsi Proyeksi Posisi Keuangan 71
Tabel 8-12 Asumsi Proyeksi Arus Kas 72
Tabel 8-13 Beta 74
Tabel 8-14 Perhitungan Tingkat Diskonto Untuk Kelayakan Penambahan KBLI Baru 75
Tabel 8-15 Hasil Analisis Kelayakan Penambahan KBLI Baru 76
Tabel 8-16 Kesimpulan Kelayakan Keuangan KBLI Baru 76
Tabel 8-17 Analisis Sensitivitas KBLI Baru 78
Tabel 8-18 Rasio Atas Proyeksi Laporan Keuangan KBLI Baru 79

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2-1 Struktur Organisasi Perseroan 12
Gambar 3-1 Indeks Harga Ekspor Nonmigas dan Ekspor Ke Negara Tujuan Utama 33
Gambar 3-2 Neraca Perdagangan 34
Gambar 3-3 Volatilitas Nilai Tukar Rupiah 35
Gambar 3-4 Perkembangan Inflasi 35
Gambar 3-5 Peta Inflasi Daerah 36
Gambar 3-6 Suku Bunga Kredit Perbankan 37
Gambar 3-7 Pertumbuhan Tahunan Indeks *Demand* Kategori Sewa Tahun 2020 – 2023 39
Gambar 3-8 Pertumbuhan Tahunan Indeks *Supply* Kategori Sewa Tahun 2020 – 2023 40
Gambar 3-9 Perkembangan Tahunan Indeks Harga Kategori Sewa Tahun 2020 – 2023 40
Gambar 3-10 Industri Yang Menyewa Tanah Pada Tahun 2023 41
Gambar 3-11 Gambaran Daya Serap Lahan Yang Dijual Pada Kawasan Industri di Jabodetabek Tahun 2023 42
Gambar 3-12 Industri-Industri Yang Menyewa Lahan Pada Tahun 2023 43
Gambar 3-13 Pertumbuhan PDB Pada Industri Transportasi Dan Pergudangan (*c-to-c*) 45
Gambar 4-1 Bidang Tanah Yang Disewakan 52
Gambar 4-2 Gambar Situasi Keseluruhan Tanah dan Posisi Lahan Yang Disewakan 53
Gambar 4-3 *Flowchart* KBLI Baru 58
Gambar 6-1 Struktur Organisasi KBLI Baru 60
Gambar 8-1 Analisis Sensitivitas KBLI Baru 79

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran Keuangan

Lampiran 1	:	Posisi Keuangan Historikal
Lampiran 2	:	Laba Rugi Historikal
Lampiran 3	:	Arus Kas Historikal
Lampiran 4	:	Analisis Rasio Keuangan Historikal
Lampiran 5	:	Asumsi - Asumsi
Lampiran 6	:	Rencana Anggaran Biaya
Lampiran 7	:	Proyeksi Pendapatan
Lampiran 8	:	Proyeksi Beban Pokok
Lampiran 9	:	Proyeksi Beban Penjualan dan Beban Umum dan Administrasi
Lampiran 10	:	Proyeksi Depresiasi dan Amortisasi
Lampiran 11	:	Proyeksi Penarikan Utang, Angsuran Pokok, dan Bunga
Lampiran 12	:	Proyeksi Modal Kerja
Lampiran 13	:	Proyeksi Posisi Keuangan
Lampiran 14	:	Proyeksi Laba Rugi
Lampiran 15	:	Proyeksi Arus Kas
Lampiran 16	:	Proyeksi Rasio Keuangan
Lampiran 17	:	Perhitungan Tingkat Diskonto
Lampiran 18	:	Analisis Kelayakan – KBLI Baru
Lampiran 19	:	Analisis Sensitivitas

1. PENDAHULUAN

PT Solusi Bangun Indonesia Tbk ("**Perseroan**") telah menunjuk KJPP Ruky, Safrudin & Rekan ("**RSR**") sebagai Penilai Independen untuk melakukan penyusunan Laporan Studi Kelayakan penambahan kegiatan usaha berupa Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) Baru (KBLI 68111), per tanggal penilaian 31 Desember 2023, berdasarkan proposal penawaran No. RSR/JS/P-B/FS/060324.1 tanggal 6 Maret 2024, yang sudah ditandatangani oleh manajemen Perseroan tanggal 2 April 2024.

KBLI 68111 berupa KBLI real estat yang dimiliki sendiri atau disewa. Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan, termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Pertimbangan dan alasan Perseroan dalam melakukan penambahan kegiatan usaha ini adalah untuk mengoptimalkan aset-aset Perseroan terutama aset tanah, dimana saat ini terdapat aset tanah yang cukup luas yang tidak digunakan secara maksimal untuk operasional eksisting. Dengan melakukan penyewaan tanah ini Perseroan berharap dapat memperoleh pendapatan tambahan yang bersifat pasif, mengoptimalkan pemanfaatan aset tanah, yang pada akhirnya akan meningkatkan kinerja keuangan dan profitabilitas Perseroan di masa mendatang.

Tujuan studi kelayakan yang akan dilaksanakan adalah sebagai acuan bagi manajemen Perseroan dalam mengambil keputusan, sehubungan dengan rencana pengembangan usaha Perseroan melalui penyewaan tanah, yang merupakan kegiatan usaha baru yang tidak termasuk kedalam KBLI yang telah ada sebelumnya, untuk selanjutnya disebut **"Rencana Penambahan KBLI Baru"**, tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya, serta tidak dimaksudkan untuk kepentingan perpajakan, jual beli, perbankan, dan tujuan lainnya. Laporan studi kelayakan ini akan disampaikan kepada pihak Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**").

RSR memiliki izin usaha dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.11.0095 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1297/KM.1/2017 tanggal 27 Desember 2017 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") - d/h Badan Pengawas Pasar Modal & Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-25/PJ-1/PM.02/2023.

Pekerjaan studi kelayakan ini dilakukan menurut prosedur berikut ini :

1. Perumusan persoalan dan penyediaan data
2. Pemeriksaan dan penelitian dokumen terkait
3. *Review* laporan keuangan
4. Verifikasi dan analisis *business plan*
5. *Review* dan analisis kinerja usaha
6. Analisis dan perhitungan kelayakan penambahan KBLI baru
7. Laporan pendahuluan
8. Laporan *draft* studi kelayakan penambahan KBLI baru
9. Laporan lengkap studi kelayakan penambahan KBLI baru

Berikut kami sampaikan opini kami mengenai Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru pada Perseroan per tanggal 31 Desember 2023.

1.1 Nomor dan Tanggal Laporan Penilaian

RSR telah menyusun Laporan Studi Kelayakan penambahan KBLI baru yaitu KBLI 68111 dengan Laporan No. 00004/2.0095-05/BS/04/0070/1/IV/2024 tanggal 22 April 2024.

1.2 Identitas Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Dalam laporan ini yang bertindak sebagai **"Pemberi Tugas"** adalah :

Pemberi Tugas	:	PT Solusi Bangun Indonesia Tbk
Alamat	:	Talavera Office Park, Talavera Suite Lantai 15, Jl. TB Simatupang 22 – 26, Jakarta Selatan, 12430
Telepon	:	(021) 2986 1000
Fax	:	(021) 2986 3333
Website	:	https://solusibangunindonesia.com/
Bidang Usaha	:	Industri Bahan Bangunan (Industri Pengolahan, Konstruksi, Penunjang Lainnya)
Penanggung Jawab	:	Bapak Lilik Unggul Raharjo
Jabatan	:	Direktur Utama

Dan yang bertindak sebagai **"Pengguna Laporan"** adalah :

Pengguna Laporan	:	PT Solusi Bangun Indonesia Tbk
Alamat	:	Talavera Office Park, Talavera Suite Lantai 15, Jl. TB Simatupang 22 – 26, Jakarta Selatan, 12430
Telepon	:	(021) 2986 1000
Fax	:	(021) 2986 3333
Website	:	https://solusibangunindonesia.com/
Bidang Usaha	:	Industri Bahan Bangunan (Industri Pengolahan, Konstruksi, Penunjang Lainnya)
Penanggung Jawab	:	Bapak Lilik Unggul Raharjo
Jabatan	:	Direktur Utama

1.3 Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru

Maksud studi kelayakan yang akan dilaksanakan adalah memberikan pendapat atas kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan sehubungan Rencana Penambahan KBLI 68111, tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya, serta tidak dimaksudkan untuk kepentingan perpajakan, jual beli, perbankan, dan tujuan lainnya. Laporan studi kelayakan ini akan disampaikan kepada pihak Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Tujuan laporan ini adalah melakukan studi kelayakan atas Rencana Penambahan KBLI 68111 untuk keperluan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

1.4 Objek Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru

Objek penugasan adalah Rencana Penambahan KBLI Baru yaitu KBLI 68111, dengan tanggal penilaian per 31 Desember 2023.

1.5 Premis Penilaian

Kami melakukan Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru pada Perseroan, dengan premis penilaian bahwa kegiatan usaha KBLI baru ini adalah kegiatan usaha berkelanjutan atau "*going concern*".

1.6 Tanggal Penilaian

Penugasan ini dilakukan per tanggal 31 Desember 2023, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis didasarkan pada data per tanggal 31 Desember 2023.

1.7 Pendekatan dan Metodologi

Berdasarkan Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tanggal 9 Agustus 2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, pendekatan dan metodologi untuk melakukan studi kelayakan penambahan KBLI baru adalah melakukan analisis atas :

- Kelayakan Pasar, mencakup :
  a. Kondisi pasar, seperti pangsa pasar, kesinambungan (*sustainability*), potensi pasar, sasaran, dan potensi nilai pasar
  b. Pesaing usaha
  c. Strategi pemasaran
- Kelayakan Teknis, mencakup :
  a. Kapasitas
  b. Ketersediaan dan kualitas sumber daya, termasuk bahan baku mentah, pekerja, dan ahli profesional
  c. Proses produksi
- Kelayakan Pola Bisnis, mencakup :
  a. Keunggulan kompetitif karena keunikan dari pola bisnis
  b. Kemampuan pesaing untuk meniru produk
  c. Kemampuan untuk menciptakan nilai
- Kelayakan Model Manajemen, mencakup :
  a. Ketersediaan tenaga kerja
  b. Manajemen kekayaan intelektual (*intellectual property*)
  c. Manajemen risiko
  d. Kapasitas dan kemampuan manajemen
  e. Kesesuaian struktur organisasi dan manajemen
- Kelayakan Keuangan, mencakup :
  a. Biaya pendirian (*start up costs*)
  b. Modal kerja
  c. Sumber pembiayaan
  d. Biaya operasional
  e. Biaya bahan baku mentah
  f. Proyeksi laporan keuangan
  g. Analisis titik impas (*break even analysis*)
  h. Analisis profitabilitas (*overall profitability*)
  i. Tingkat imbal balik investasi (*overall return on investment*)

1.8 Kejadian Setelah Tanggal Penilaian

Dari tanggal penilaian, yaitu tanggal 31 Desember 2023, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting yang dapat mempengaruhi hasil analisis studi kelayakan secara signifikan.

Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat dari laporan ini.

1.9 Standar Penilaian Yang Digunakan

Penugasan ini dilakukan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK Nomor 35/POJK.04/2020 tanggal 25 Mei 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tanggal 9 Agustus 2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Standar Penilaian Indonesia (SPI)

Edisi VII-2018 SPI 350 yang disusun oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dengan memperhatikan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).

Sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII - 2018, lingkup jasa konsultansi adalah memberikan saran profesional sesuai dengan kebutuhan pemberi tugas, mengembangkan analisis, kesimpulan dan rekomendasi sebagai bahan pertimbangan pemberi tugas dalam mengambil keputusan (SPI 2018 : SPI-350 : 2.2 a).

1.10 Kualifikasi Penilai

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 934/KM.1/2008 tertanggal 31 Desember 2008 menerbitkan Izin Penilai atas nama **Henty Lukman, SE, MM, MAPPI (Cert)** sebagai penilai di Bidang Jasa Penilaian Bisnis dengan kualifikasi Penilai Bisnis (B), dengan No. Izin Penilai : No. B-1.08.00070. Penilai memiliki Register Menteri Keuangan (RMK) No. RMK-2017.00067, terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK sesuai dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-25/PJ-1/PM.02/2023, terdaftar di Industri Keuangan Non-Bank (IKNB) dengan STTD IKNB No. 043/NB.122/STTD-P/2017, dan aktif mengikuti pelatihan pengembangan profesi *(continuing professional development/CPD)* yang disyaratkan.

Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penyusunan studi kelayakan.

1.11 Independensi Penilai

Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan perusahaan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Studi Kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh indikasi nilai yang dihasilkan dari proses analisis kelayakan ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada proposal penawaran No. RSR/JS/P-B/FS/060324.1 tanggal 6 Maret 2024 yang sudah ditandatangani oleh manajemen Perseroan pada tanggal 2 April 2024.

1.12 Sumber Data dan Informasi

Laporan Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru ini dibuat berdasarkan data dan informasi sebagai berikut :

1. Profil perusahaan, Akta pendirian dan Akta perubahan terakhir milik Perseroan, dan perizinan terkait.
2. Laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan nomor laporan 00217/2.1025/AU.1/04/1130-1/1/II/2020 tanggal 28 Februari 2020, ditandatangani oleh Daniel Kohar, S.E., CPA, Izin Akuntan Publik No. AP.1130, dengan opini wajar dalam semua hal material.
3. Laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan nomor laporan 00849/2.1025/AU.1/04/1130-2/1/V/2021 tanggal 3 Mei 2021, ditandatangani oleh Daniel Kohar, S.E., CPA, Izin Akuntan Publik No. AP.1130, dengan opini wajar dalam semua hal material.
4. Laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan nomor laporan 00182/2.1025/AU.1/04/1130-3/1/II/2022 tanggal 22 Februari 2022, ditandatangani oleh

Daniel Kohar, S.E., CPA, Izin Akuntan Publik No. AP.1130, dengan opini wajar dalam semua hal material.

5. Laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh KAP Imelda & Rekan dengan nomor laporan 00023/2.1265/AU.1/04/1208-1/1/II/2023 tanggal 23 Februari 2023, ditandatangani oleh Theodorus Bambang Dwi K.A., Izin Akuntan Publik No. AP.1208, dengan opini wajar dalam semua hal material.

6. Laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh KAP Imelda & Rekan dengan nomor laporan 00039/2.1265/AU.1/04/1672-1/1/III/2024 tanggal 7 Maret 2024, ditandatangani oleh Juan Ramon Junius Siahaan, Izin Akuntan Publik No. AP.1672, dengan opini wajar dalam semua hal material.

7. Data proyeksi keuangan KBLI baru tahun 2024 - 2029 yang disiapkan oleh manajemen berupa *softcopy* "Draft proyeksi keuangan SBI_ KBLI Persewaan v3.xlsx" dan beberapa data pendukung lain berbentuk *softcopy* yang berhubungan dengan proyeksi keuangan tersebut.

   RSR telah melakukan penyesuaian atas proyeksi keuangan yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan, sehingga lebih mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan (atau "**Proyeksi Keuangan Yang Disesuaikan**"). Dalam menyusun Laporan Studi Kelayakan ini, RSR telah menggunakan Proyeksi Keuangan Yang Disesuaikan.

8. Perjanjian sewa menyewa tanah sebagai berikut :
   - Berita Acara Negosiasi Sewa Menyewa Lahan antara PT Solusi Bangun Andalas dengan PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk tanggal 8 Maret 2024.
   - Draft Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. BSI : 04/0361-3/0011 dan No. SBA : 036/SBI/CAMSP/III/2024 antara PT Solusi Bangun Andalas dengan PT Bank Syariah Indonesia Tbk tanggal 21 Maret 2024.
   - Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. : 015/JDMT-1068200/RC-3/M-R04/IV/2022 dan No. : 004/Mgmt-NarPlant/4/2022 antara Perseroan dengan PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk tanggal 6 Juli 2022.
   - Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. : 358/AGMT/LCCS/SBI/IV/2019 antara Perseroan dengan PT Mitra Kiara Indonesia yang ditandatangani pada tanggal 28 Juni 2019.
   - Draft Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. SBI : 008/SBI/CAMSP/I/2024 antara Perseroan dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk tanggal 22 Januari 2024.

9. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) masing-masing lokasi bidang tanah diantaranya sebagai berikut :
   - PT Solusi Bangun Andalas dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 11.06.000.108.113-0001.5, berlokasi di Mon Ikeun, Lhoknga, Aceh Besar, Aceh, yang diterbitkan tanggal 31 Mei 2023.
   - PT Solusi Bangun Indonesia Tbk dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 32.03.000.436.112-0001.5, berlokasi di Kembang Kuning, Klapanunggal, Bogor, Jawa Barat, yang diterbitkan tanggal 23 Juni 2023.
   - PT Solusi Bangun Indonesia Tbk dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 33.01.720.004.012-0001.0, berlokasi di Karangtalun, Cilacap Utara, Cilacap, yang diterbitkan tanggal 31 Januari 2023.

10. Laporan Penilaian Real Properti Sewa Menyewa Untuk Kepentingan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk berupa aset yang terletak di 4 (empat) lokasi di Provinsi Aceh, Provinsi Jawa

Barat, Provinsi Jawa Tengah dan Provinsi Jawa Timur, pada tanggal penilaian 7 Februari 2023 yang disusun oleh KJPP Toto Suharto & Rekan – Kantor Pusat, dengan No. Laporan 00130/2.0055-00/PI/04/0060/0/IV/2023 tanggal 3 April 2023, yang ditandatangani oleh Ir. Toto Suharto, M.Sc., MAPPI (Cert.), Nomor Izin Penilai Publik PB-1.08.00060.

11. Laporan Penilaian Nilai Sewa Pasar Tanah Kosong Untuk Kepentingan PT Solusi Bangun Indonesia Tbk berupa aset yang terletak di Jl. Raya Narogong KM 7, Desa Klapanunggal, Kecamatan Klapanunggal, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, pada tanggal penilaian 31 Desember 2018 yang disusun oleh KJPP Maulana, Andesta & Rekan, dengan No. Laporan 00354/2.0053-00/PI/04/0095/1/VI/2019 tanggal 13 Juni 2019, yang ditandatangani oleh Ir. Edi Andesta, MAPPI (Cert.), Nomor Izin Penilai Publik PB-1.09.00095.
12. Data – data yang berhubungan dengan pangsa pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, dan aspek model manajemen yang disampaikan oleh manajemen Perseroan.
13. Struktur organisasi Perseroan dan struktur organisasi untuk KBLI baru.
14. *Representation Letter* No. 051/SBI/CAMSP/IV/2024 tanggal 20 April 2024 yang disiapkan oleh manajemen Perseroan dan ditujukan kepada RSR sehubungan dengan penugasan Penilaian.
15. Wawancara dan diskusi melalui *zoom meeting* dengan manajemen Perseroan pada tanggal 16 April 2024 sehubungan dengan penugasan, yaitu dengan:
    - Bapak Budi Setiawan selaku *Asset Optimization & Special Projects Manager* pada Perseroan.
    - Bapak Hadi Irawan selaku *Existing Operation Asset Optimization* pada Perseroan.
16. Data–data lain sebagai informasi pendukung.
17. Berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak dan elektronik, seperti *website* Damodaran, *website* S *and* P, asosiasi industri terkait, dan Bank Indonesia, serta hasil analisis lain yang kami anggap relevan dengan penugasan ini.

1.13 Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Informasi yang relevan yang digunakan dalam proses pekerjaan ini, seperti data yang dipublikasikan, data riset atau data yang diperoleh dari Pemerintah dan *website* (antara lain data dari *website* S *and* P berupa data *risk free, website* Damodaran berupa data beta industri, data *risk premium market*, data *Rating Based Default Spread* (RDBS), dan data dari Bank Indonesia berupa data ekonomi makro, data dari Badan Pusat Statistik (BPS) dan/atau dari asosiasi terkait berupa data pasar serta data publikasi terkait lainnya) digunakan tanpa verifikasi dan disetujui oleh Pemberi Tugas.

1.14 Tingkat Kedalaman Investigasi

- Inspeksi/Wawancara
  Inspeksi tidak memiliki keterbatasan dalam pelaksanaannya dan dilakukan dalam bentuk wawancara melalui *zoom meeting* yang telah dilakukan pada tanggal 16 April 2024 terhadap manajemen Perseroan, sesuai dengan penugasan yang diberikan. Dalam melakukan wawancara kami tidak mengalami kendala untuk memahami kegiatan operasional Perseroan.
- Penelaahan
  Dari hasil wawancara dan data/informasi yang diterima, maka setelah dilakukan penelaahan kami tidak menemui data atau informasi yang tidak jelas dan tidak dapat diverifikasi kepada pihak manajemen Perseroan atau pihak terkait lainnya.

- Perhitungan
  Perhitungan dilakukan sesuai dengan POJK Nomor 35/POJK.04/2020 tanggal 25 Mei 2020 Tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tanggal 9 Agustus 2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018 SPI 350.
- Analisis
  Analisis dilakukan sesuai dengan POJK Nomor 35/POJK.04/2020 tanggal 25 Mei 2020 Tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tanggal 9 Agustus 2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018 SPI 350.

1.15 Konfirmasi atas Jenis dan Bentuk Laporan Penilaian

Hasil analisis studi kelayakan disampaikan dalam bentuk laporan tertulis dengan jenis laporan berupa Laporan Studi Kelayakan terinci, yaitu laporan yang mengandung seluruh informasi yang signifikan dalam analisis studi kelayakan, termasuk pembahasan atas setiap hal yang dinyatakan dalam laporan.

1.16 Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi

Laporan studi kelayakan ini bersifat *non-disclaimer opinion*, kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses studi kelayakan, data dan informasi yang diperoleh berasal dari manajemen Perseroan maupun dari sumber yang dapat dipercaya.

Studi kelayakan ini disusun dengan menggunakan proyeksi keuangan yang disediakan oleh manajemen Perseroan yang telah kami sesuaikan asumsinya, sehingga lebih mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dengan kemampuan pencapaiannya.

Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan studi kelayakan dan menurut pendapat kami proyeksi keuangan yang telah disesuaikan tersebut adalah wajar, namun kami tidak bertanggung jawab terhadap pencapaiannya.

Laporan Studi Kelayakan ini terbuka untuk publik.

Kami bertanggung jawab atas opini yang dihasilkan dalam rangka penugasan Studi Kelayakan. Kami telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari Pemberi Tugas.

Kondisi Pembatas

Studi Kelayakan ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Studi Kelayakan ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana diberikan manajemen Perseroan, yang mana berdasarkan hakekat kewajaran adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, serta tidak menyesatkan.

Kami tidak melakukan audit ataupun uji tuntas secara mendetail atas penjelasan maupun data-data yang diberikan oleh manajemen Perseroan, baik lisan maupun tulisan, dan dengan demikian kami tidak dapat memberikan jaminan atau bertanggung jawab terhadap kebenaran dan kelengkapan dari informasi atau penjelasan tersebut.

Penugasan kami tidak dilakukan untuk tujuan mengungkapkan kelemahan pengendalian internal, kesalahan atau kecurangan dalam laporan keuangan, segala bentuk implikasi pajak atau pelanggaran hukum.

Denominasi Studi Kelayakan ini dinyatakan dalam bentuk satuan Rupiah yang didasari pemahaman bahwa Laporan Keuangan Konsolidasi Perseroan disajikan dalam mata uang Rupiah. Penelahaan, perhitungan dan analisis didasarkan atas data-data dan informasi yang diberikan manajemen Perseroan seperti tertera di Sumber Data dan Informasi.

Segala perubahan terhadap data-data tersebut di atas dapat mempengaruhi hasil Studi Kelayakan kami secara material. Oleh karena itu, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan perubahan data tersebut.

Studi Kelayakan disusun dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah pada tanggal Penilaian ini dikeluarkan.

Studi Kelayakan ini hanya dilakukan terhadap Tujuan Penugasan seperti yang telah diuraikan diatas.

Kami menganggap bahwa sejak tanggal penerbitan Laporan Studi Kelayakan tidak terjadi perubahan yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam Laporan Studi Kelayakan.

Dengan ini kami menyatakan bahwa penugasan kami tidak termasuk menganalisis transaksi-transaksi di luar Tujuan Studi Kelayakan yang mungkin tersedia bagi Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Tujuan Penugasan, dan juga bukan merupakan analisis penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari Tujuan Penugasan.

Penugasan untuk mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan ini bukan dan tidak dapat dianggap dalam segala hal sebagai *review* atau audit atau pelaksanaan prosedur tertentu pada informasi keuangan.

Kami ingin menekankan bahwa hasil analisis dan penelaahan kami secara khusus hanya terbatas pada aspek komersial dan finansial transaksi, kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Penambahan KBLI Baru dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Rencana Penambahan KBLI Baru tersebut, karena hal tersebut berada diluar lingkup penugasan kami.

Sesuai dengan POJK 35/2020, masa berlaku Laporan Penilaian, yaitu selama 6 (enam) bulan sejak tanggal efektif penilaian (*cut-off date*) dalam Laporan Penilaian. Selanjutnya berdasarkan Surat Edaran OJK No. 4/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 mengenai Perpanjangan Jangka Waktu Berlakunya Laporan Keuangan dan Laporan Penilaian di Pasar Modal, Perpanjangan Masa Penawaran Awal dan Penundaan/Pembatalan Penawaran Umum, diatur bahwa untuk tanggal penilaian 31 Desember 2023 dan setelahnya maka jangka waktu berlakunya laporan penilaian ditambah 1 (satu) bulan, sehingga menjadi 7 (tujuh) bulan.

1.17 Kebenaran dan Sifat Informasi dari Pemberi Tugas

Kami juga berpegang kepada *Representation Letter* dari Perseroan atas penugasan kami untuk mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan, bahwa mereka telah menyampaikan seluruh informasi penting dan relevan berkenaan dengan studi kelayakan dan sepanjang pengetahuan manajemen Perseroan tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.

1.18 Batasan Tanggung Jawab Penilai

Penilai tidak bertanggung jawab kepada pihak ketiga selain Pemberi Tugas karena menggunakan hasil penugasan Studi Kelayakan ini.

1.19 Persyaratan atas Persetujuan Untuk Publikasi

Laporan Studi Kelayakan Penambahan KBLI Baru ini terbuka untuk publik, namun setiap publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan, atau referensi yang dipublikasikan, termasuk referensi yang terkait dengan objek studi kelayakan harus mendapatkan persetujuan dari

manajemen Perseroan, mengingat kemungkinan adanya informasi yang bersifat rahasia dan dapat mempengaruhi kompetisi dan operasional Perseroan.

1.20 Konfirmasi Bahwa Objek Penilaian Tidak Sedang Atau Telah Dinilai Dalam Jangka Waktu 2 (Dua) Bulan

Dengan ini, Pemberi Tugas memberikan konfirmasi bahwa objek studi kelayakan tidak sedang atau telah dianalisis oleh Penilai Publik lainnya untuk maksud, tujuan, pengguna laporan dan tanggal penilaian yang sama atau berdekatan (dalam jangka waktu tidak lebih dari dua bulan). Apabila Pemberi Tugas terbukti memberikan konfirmasi yang tidak benar, maka Laporan Studi Kelayakan dinyatakan tidak berlaku.

Tidak ada KJPP berizin selain KJPP RSR yang diminta oleh Pemberi Tugas dalam waktu yang bersamaan untuk melakukan studi kelayakan atas objek yang dimaksud, sampai Laporan Studi Kelayakan diterbitkan.

2. PROFIL PERSEROAN

2.1 Keterangan Mengenai Perseroan

PT Solusi Bangun Indonesia Tbk adalah suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 53 tanggal 15 Juli 1971 yang dibuat dihadapan Abdul Latief, S.H., Notaris di Jakarta, dengan nama PT Semen Cibinong. Akta pendirian tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Keputusan No. J.A.5/149/7 tanggal 23 September 1971 dan diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No. 82 tanggal 12 Oktober 1971.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan. Akta perubahan berdasarkan Akta Notaris No. 21 tanggal 30 November 2005 yang dibuat dihadapan Dr. Amrul Partomuan Pohan, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta, mengenai perubahan nama dari PT Semen Cibinong Tbk menjadi PT Holcim Indonesia Tbk. Akta perubahan ini telah mendapatkan persetujuan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-34995 HT.01.04.TH.2005 pada tanggal 30 Desember 2005 yang diterbitkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Akta perubahan selanjutnya adalah Akta Notaris No. 11 tanggal 11 Februari 2019, yang dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, Perseroan kembali melakukan perubahan nama dari PT Holcim Indonesia Tbk menjadi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk. Perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0008550.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 18 Februari 2019.

Akta perubahan selanjutnya adalah Akta Notaris No. 52 tanggal 13 Oktober 2021, yang dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, mengenai peningkatan modal disetor. Perubahan ini telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0460469 tanggal 13 Oktober 2021.

Akta perubahan terakhir sebelum tanggal penilaian adalah Akta No. 45 tanggal 12 Mei 2023, yang dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, mengenai perubahan Direksi dan Dewan Komisaris. Perubahan ini telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.09-0122235 tanggal 29 Mei 2023.

Sesuai dengan Pasal 3 dari Akta Notaris No. 52 tanggal 13 Oktober 2021, maksud dan tujuan didirikannya Perseroan adalah berusaha dalam bidang industri (industri pengolahan, konstruksi, penunjang usaha lainnya), perdagangan (perdagangan besar, aktivitas profesional, ilmiah dan teknis), pertambangan (pertambangan dan penggalian), transportasi (pengangkutan dan pergudangan), serta pengolahan limbah berbahaya (pengelolaan air, pengelolaan air limbah, pengelolaan dan daur ulang sampah, aktivitas remediasi).

Kantor pusat Perseroan beralamat di Gedung Talavera Suite Lantai 15, Talavera Office Park, Jl. TB Simatupang No. 22-26, Jakarta, Indonesia. Lokasi pabrik semen berada di Narogong di Provinsi Jawa Barat, Cilacap di Provinsi Jawa Tengah, Tuban di Provinsi Jawa Timur dan di Lhoknga di Provinsi Aceh yang dimiliki oleh entitas anak.

2.2 Perizinan

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, saat ini Perseroan telah memiliki perizinan usaha utama sebagai berikut :

- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 01.001.707.7-092.000 atas nama PT Solusi Bangun Indonesia Tbk, dikeluarkan oleh Direktorat Jendral Pajak Republik Indonesia.
- Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 9120409812015 diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 21 Agustus 2019.

- Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) dengan NIB 9120409812015 yang diterbitkan tanggal 21 Desember 2023.
- Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor. 540/23/29.1.07.2/DPMPTSP/2020 Tentang Perpanjangan Kedua Izin Usaha Pertambangan Operasi Produksi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk.

2.3 Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan per 31 Desember 2023 berdasarkan pada Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek PT Datindo Entrycom tanggal 31 Desember 2023, sebagai berikut :

Tabel 2-1 Pemegang Saham Perseroan per 31 Desember 2023

No.	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham (Unit)	Nilai Nominal (Rp.)	% Kepemilikan Saham
1	PT Semen Indonesia (Persero) Tbk	7.533.148.888	3.766.574.444.000	83,52%
2	Taiheiyo Cement Corporation	1.365.584.791	682.792.395.500	15,14%
3	Masyarakat (dibawah 5%)	120.648.294	60.324.147.000	1,34%
Total		**9.019.381.973**	**4.509.690.986.500**	**100,00%**

Sumber : Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek PT Datindo Entrycom tanggal 31 Desember 2023

Modal dasar Perseroan adalah sebesar Rp. 15.325.800.000.000,- (Lima Belas Triliun Tiga Ratus Dua Puluh Lima Miliar Delapan Ratus Juta Rupiah), dan modal dasar ditempatkan dan disetor penuh sebesar Rp. 4.509.690.986.500,- (Empat Triliun Lima Ratus Sembilan Miliar Enam Ratus Sembilan Puluh Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Enam Ribu Lima Ratus Rupiah), dengan nilai nominal Rp. 500,- (Lima Ratus Rupiah) per saham.

2.4 Susunan Dewan Komisaris dan Sumber Daya Manusia Perseroan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan per tanggal 31 Desember 2023 sesuai dengan Akta No. 45 tanggal 12 Mei 2023, yang dibuat dihadapan Aulia Taufani, SH., Notaris di Jakarta Selatan, sebagai berikut :

Tabel 2-2 Manajemen Perseroan Per Tanggal 31 Desember 2023

No.	Jabatan	Dijabat Oleh
	Dewan Komisaris	
1.	Komisaris Utama	Prijo Sambodo
2.	Komisaris Independen	Prijo Sambodo
3.	Komisaris	Herudi Kandau Nugroho
4.	Komisaris	Yoshifumi Taura
	Direksi	
1.	Direktur Utama	Lilik Unggul Raharjo
2.	Direktur	Soni Asrul Sani
3.	Direktur	Ony Suprihartono
4.	Direktur	Yasuhide Abe

Sumber: Akta No. 45 tanggal 12 Mei 2023

Jumlah karyawan Perseroan per 31 Desember 2023 adalah sebanyak 2.118 orang. Berikut adalah rincian jumlah karyawan Perseroan per 31 Desember 2023 :

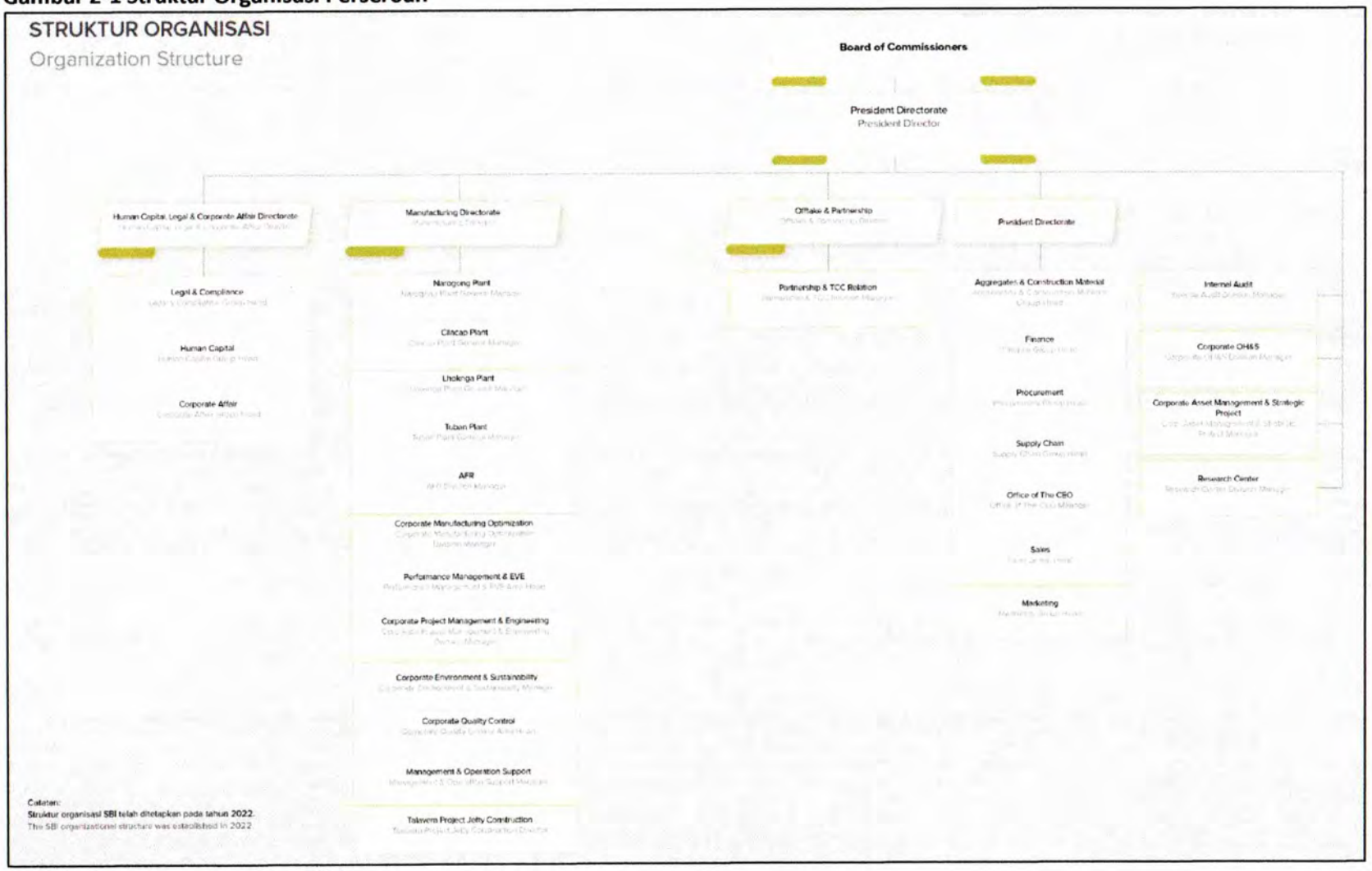
Tabel 2-3 Rincian Jumlah Karyawan Perseroan Per 31 Desember 2023

Uraian	Jumlah Karyawan (Orang)
Karyawan Tetap	1.935
Karyawan Kontrak	183
Total	**2.118**

Sumber : Manajemen Perseroan, 2024

Adapun struktur organisasi Perseroan digambarkan sebagai berikut :

Gambar 2-1 Struktur Organisasi Perseroan



Sumber : Manajemen Perseroan, 2024

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

2.5 Aktivitas Usaha

Berdasarkan pasal 3 Akta No. 52 tanggal 13 Oktober 2021, untuk mencapai maksud dan tujuan Perseroan, maka Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

a. Melakukan pengecekan awal limbah B3, limbah bukan B3 dan sampah sebelum dilakukan pengelolaan.
b. Melakukan pemilahan, pengemasan dan pengelolaan limbah B3, limbah bukan B3 dan sampah yang diperlukan sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.
c. Melakukan pemuatan limbah B3, limbah bukan B3 dan sampah sesuai dengan hasil penelaahan sehingga siap diangkut ke tempat pengelolaan secara aman sesuai dengan prosedur keselamatan.
d. Melakukan pengecekan ulang pada saat bahan limbah diterima di lokasi pengelolaan untuk selanjutnya dilakukan proses pengumpulan limbah B3, limbah bukan B3 dan sampah di lokasi pengelolaan.
e. Melakukan penyiapan awal yang diperlukan untuk limbah B3, limbah bukan B3 dan sampah bisa dimanfaatkan.
f. Melakukan pemanfaatan dan/atau pengolahan limbah B3, limbah bukan B3 dan sampah di fasilitas pabrik pemuatan semen.
g. Melakukan pengecekan awal terhadap izin dan kondisi fisik kendaraan pengangkut.
h. Membuat pelaporan secara berkala terhadap bahan limbah B3, limbah bukan B3 dan sampah yang diterima dan dimanfaatkan untuk dikirimkan ke instansi terkait.
i. Melakukan kegiatan konsultasi pengelolaan limbah B3, limbah bukan B3 dan sampah, pengukuran dan uji analisa, sebagai bagian dari kegiatan penelitian.
j. Memberikan jasa konsultasi manajemen kepada perusahaan afiliasi dari Perseroan sebagai kegiatan penunjang dari kegiatan usaha dari perusahaan afiliasi Perseroan tersebut.

Kantor pusat Perseroan beralamat di Gedung Talavera Suite Lantai 15, Talavera Office Park, Jl. TB Simatupang No. 22-26, Jakarta, Indonesia. Lokasi pabrik semen berada di Narogong di Provinsi Jawa Barat, Cilacap di Provinsi Jawa Tengah, Tuban di Provinsi Jawa Timur dan di Lhoknga di Provinsi Aceh yang dimiliki oleh entitas anak.

Saat ini Perseroan bergerak di bidang industri bahan bangunan (industri pengolahan, konstruksi, penunjang lainnya). Perseroan berencana akan melakukan penambahan KBLI baru yaitu KBLI 68111 melalui kegiatan penyewaan tanah.

2.6 Informasi Perpajakan

Didalam laporan keuangan konsolidasi tahun 2023, jumlah penghasilan kena pajak didasarkan atas perhitungan sementara, karena Perseroan belum menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan pajak penghasilan badan.

Sesuai dengan Undang-Undang Perpajakan Indonesia, pajak penghasilan badan Perseroan dihitung sebesar 22% dari laba sebelum pajak. Masing-masing entitas dalam Grup menghitung dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang secara individu. Rugi pajak dapat dikompensasikan dengan laba kena pajak pada masa lima tahun mendatang sejak kerugian fiskal terjadi.

Pada tahun 2019, Perseroan mengalami rugi fiskal sebesar Rp. 360.980.000.000,- sehingga tidak dikenakan pajak badan. Namun entitas anak Perseroan dikenakan pajak badan dengan saldo pajak kini berjumlah Rp. 52.348.000.000,-.

Berikut beban pajak penghasilan historikal pada Perseroan berdasarkan laporan keuangan konsolidasi *audited*:

Tabel 2-4 Informasi Perpajakan

(Rp.000)

Uraian	Januari – Desember 2019	Januari – Desember 2020	Januari – Desember 2021	Januari – Desember 2022	Januari – Desember 2023
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi Konsolidasian	407.610.000	977.898.000	1.086.817.000	1.169.870.000	1.230.626.000
Ditambah (Dikurangi):					
Penyesuaian Eliminasi Konsolidasian	65.459.000	28.689.000	20.410.000	17.747.000	13.140.000
(Laba) Rugi Entitas Anak Sebelum Pajak Penghasilan Dan Lainnya - Bersih	(174.506.000)	(118.492.000)	97.594.000	479.223.000	(126.370.000)
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Perusahaan	**298.563.000**	**888.095.000**	**1.204.821.000**	**1.666.840.000**	**1.117.396.000**
Penyesuaian Pajak:					
Beban Yang Tidak Dapat Dikurangkan	145.516.000	118.296.000	98.712.000	73.798.000	53.370.000
Penghasilan Kena Pajak Final	1.973.000	(5.052.000)	(2.714.000)	(4.888.000)	(2.722.000)
Sewa	0	2.575.000	(1.527.000)	688.000	(327.000)
Perbedaan Depresiasi Dan Amortisasi Fiskal dan Komersial	(837.833.000)	(522.943.000)	(411.841.000)	(544.505.000)	(245.612.000)
Liabilitas imbalan kerja	30.304.000	18.132.000	(4.670.000)	2.455.000	(17.345.000)
Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan	(37.473.000)	248.000	1.609.000	(490.000)	2.678.000
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian Nilai Piutang	35.636.000	37.576.000	21.609.000	(2.381.000)	1.629.000
Provisi Untuk Restorasi	2.334.000	6.981.000	11.895.000	(1.441.000)	7.203.000
Laba Kena Pajak Perusahaan	**(360.980.000)**	**543.908.000**	**917.894.000**	**1.190.076.000**	**916.270.000**
Pemanfaatan Rugi Fiskal	0	(543.908.000)	(917.894.000)	(105.994.000)	0
Laba kena pajak Perusahaan	**(360.980.000)**	**0**	**0**	**1.084.082.000**	**916.270.000**
Beban Pajak Penghasilan Kini Dengan Tarif Pajak Efektif 22% - Perusahaan	**0**	**0**	**0**	**238.498.000**	**201.579.000**
Pembayaran Pajak Penghasilan - Perusahaan	0	0	117.269.000	222.958.000	184.666.000
Utang Pajak Penghasilan - Perusahaan	0	0	0	(15.539.000)	(16.913.000)
Beban Pajak Penghasilan Kini – Entitas Anak	**52.348.000**	**74.099.000**	**32.286.000**	**5.000**	**31.438.000**
Beban Pajak Penghasilan Kini – Konsolidasian	**52.348.000**	**74.099.000**	**32.286.000**	**238.502.000**	**233.017.000**

Sumber : Laporan Keuangan Konsolidasi Audited per 31 Desember 2019 - 31 Desember 2023, data diolah KJPP

2.7 Kinerja Keuangan Historis

Analisis terhadap kinerja keuangan Perseroan dilakukan berdasarkan kepada laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan nomor laporan 00217/2.1025/AU.1/04/1130-1/1/II/2020 tanggal 28 Februari 2020, ditandatangani oleh Daniel Kohar, S.E., CPA, Izin Akuntan Publik No. AP.1130, dengan opini wajar dalam semua hal material, laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan nomor laporan 00849/2.1025/AU.1/04/1130-2/1/V/2021 tanggal 3 Mei 2021, ditandatangani oleh Daniel Kohar, S.E., CPA, Izin Akuntan Publik No. AP.1130, dengan opini wajar dalam semua hal material, laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan nomor laporan 00182/2.1025/AU.1/04/1130-3/1/II/2022 tanggal 22 Februari 2022, ditandatangani oleh Daniel Kohar, S.E., CPA, Izin Akuntan Publik No. AP.1130, dengan opini wajar dalam semua hal material, laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh KAP Imelda & Rekan dengan nomor laporan 00023/2.1265/AU.1/04/1208-1/1/II/2023 tanggal 23 Februari 2023, ditandatangani oleh Theodorus Bambang Dwi K.A., Izin Akuntan Publik No. AP.1208, dengan opini wajar dalam semua hal material, dan laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh KAP Imelda & Rekan dengan nomor laporan

00039/2.1265/AU.1/04/1672-1/1/III/2024 tanggal 7 Maret 2024, ditandatangani oleh Juan Ramon Junius Siahaan, Izin Akuntan Publik No. AP.1672, dengan opini wajar dalam semua hal material.

Berikut ringkasan laporan keuangan konsolidasi beserta analisis vertikal dan horizontal terhadap laporan keuangan tersebut :

2.7.1 Historikal Laba Rugi Periode 1 Januari 2019 sampai dengan 31 Desember 2023

Berikut historikal laba rugi periode 1 Januari 2019 sampai 31 Desember 2023:

Tabel 2-5 Historikal Laba Rugi dan Analisis Vertikal dan Horizontal

(Rp.000)

DESKRIPSI	Jan - Des 2019 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2020 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2021 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2022 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2023 *Audited*	Analisis Vertikal
PENDAPATAN										
Semen	9.616.577.000	86,97%	9.241.292.000	91,42%	10.240.037.000	91,28%	10.930.213.000	89,14%	10.957.794.000	88,57%
Beton Jadi	1.095.434.000	9,91%	659.764.000	6,53%	822.658.000	7,33%	1.169.186.000	9,53%	1.222.126.000	9,88%
Jasa Konstruksi Lainnya	173.778.000	1,57%	126.384.000	1,25%	39.872.000	0,36%	90.317.000	0,74%	96.417.000	0,78%
Agregat	172.054.000	1,56%	80.780.000	0,80%	115.614.000	1,03%	72.332.000	0,59%	94.996.000	0,77%
TOTAL PENDAPATAN	**11.057.843.000**	**100,00%**	**10.108.220.000**	**100,00%**	**11.218.181.000**	**100,00%**	**12.262.048.000**	**100,00%**	**12.371.333.000**	**100,00%**
% pertumbuhan/tahun			*-8,59%*		*10,98%*		*9,31%*		*0,89%*	
BEBAN POKOK PENDAPATAN										
Persediaan Bahan Baku										
Awal Periode	(87.705.000)	-0,79%	(99.969.000)	-0,99%	(61.007.000)	-0,54%	(88.973.000)	-0,73%	(98.599.000)	-0,80%
Pembelian	(602.956.000)	-5,45%	(342.109.000)	-3,38%	(665.670.000)	-5,93%	(677.592.000)	-5,53%	(431.455.000)	-3,49%
Akhir Periode	99.969.000	0,90%	61.007.000	0,60%	88.973.000	0,79%	98.599.000	0,80%	91.387.000	0,74%
Bahan Baku Yang Digunakan	**(590.692.000)**	**-5,34%**	**(381.071.000)**	**-3,77%**	**(637.704.000)**	**-5,68%**	**(667.966.000)**	**-5,45%**	**(438.667.000)**	**-3,55%**
Biaya Pabrikasi	(6.247.855.000)	-56,50%	(5.190.607.000)	-51,35%	(5.830.603.000)	-51,97%	(7.191.511.000)	-58,65%	(7.642.080.000)	-61,77%
Gaji dan Upah	(861.092.000)	-7,79%	(839.863.000)	-8,31%	(884.680.000)	-7,89%	(784.508.000)	-6,40%	(757.313.000)	-6,12%
Penyusutan dan Deplesi	(522.898.000)	-4,73%	(538.997.000)	-5,33%	(605.310.000)	-5,40%	(600.706.000)	-4,90%	(636.031.000)	-5,14%
Penyusutan Aset Hak-Guna	-	0,00%	(275.545.000)	-2,73%	(238.398.000)	-2,13%	(217.948.000)	-1,78%	(153.536.000)	-1,24%
Jumlah Biaya Produksi	**(8.222.537.000)**	**-74,36%**	**(7.226.083.000)**	**-71,49%**	**(8.196.695.000)**	**-73,07%**	**(9.462.639.000)**	**-77,17%**	**(9.627.627.000)**	**-77,82%**
Persediaan Barang Dalam Proses										
Awal Periode	(23.516.000)	-0,21%	(30.204.000)	-0,30%	(23.586.000)	-0,21%	(54.813.000)	-0,45%	(25.115.000)	-0,20%
Akhir Periode	30.204.000	0,27%	23.586.000	0,23%	54.813.000	0,49%	25.115.000	0,20%	21.272.000	0,17%
Beban Pokok Produksi	**(8.215.849.000)**	**-74,30%**	**(7.232.701.000)**	**-71,55%**	**(8.165.468.000)**	**-72,79%**	**(9.492.337.000)**	**-77,41%**	**(9.631.470.000)**	**-77,85%**
Persediaan Barang Jadi										
Awal Periode	(297.233.000)	-2,69%	(340.324.000)	-3,37%	(448.335.000)	-4,00%	(248.374.000)	-2,03%	(410.571.000)	-3,32%
Akhir Periode	340.324.000	3,08%	448.335.000	4,44%	248.374.000	2,21%	410.571.000	3,35%	444.770.000	3,60%
TOTAL BEBAN POKOK PENDAPATAN	**(8.172.758.000)**	**-73,91%**	**(7.124.690.000)**	**-70,48%**	**(8.365.429.000)**	**-74,57%**	**(9.330.140.000)**	**-76,09%**	**(9.597.271.000)**	**-77,58%**
% pertumbuhan/tahun			*-12,82%*		*17,41%*		*11,53%*		*2,86%*	
LABA KOTOR	**2.885.085.000**	**26,09%**	**2.983.530.000**	**29,52%**	**2.852.752.000**	**25,43%**	**2.931.908.000**	**23,91%**	**2.774.062.000**	**22,42%**
% pertumbuhan/tahun			*3,41%*		*-4,38%*		*2,77%*		*-5,38%*	
BEBAN USAHA										
BEBAN DISTRIBUSI DAN PENJUALAN										
BEBAN DISTRIBUSI										
Ongkos Angkut - Domestik	(749.278.000)	-6,78%	(616.065.000)	-6,09%	(692.101.000)	-6,17%	(806.967.000)	-6,58%	(802.723.000)	-6,49%
Ongkos Angkut - Ekspor	(12.574.000)	-0,11%	(70.507.000)	-0,70%	(65.321.000)	-0,58%	(44.734.000)	-0,36%	(56.235.000)	-0,45%
Jumlah Beban Distribusi	**(761.852.000)**	**-6,89%**	**(686.572.000)**	**-6,79%**	**(757.422.000)**	**-6,75%**	**(851.701.000)**	**-6,95%**	**(858.958.000)**	**-6,94%**
% pertumbuhan/tahun			*-9,88%*		*10,32%*		*12,45%*		*0,85%*	
BEBAN PENJUALAN										
Gaji, Upah dan Tunjangan	(170.860.000)	-1,55%	(153.365.000)	-1,52%	(149.380.000)	-1,33%	(131.267.000)	-1,07%	(44.447.000)	-0,36%
Biaya Tenaga Kerja *Outsource*	-	0,00%	(16.765.000)	-0,17%	(18.973.000)	-0,17%	(18.143.000)	-0,15%	(19.890.000)	-0,16%
Sewa	(12.992.000)	-0,12%	(8.019.000)	-0,08%	(6.427.000)	-0,06%	(5.482.000)	-0,04%	(4.933.000)	-0,04%
Bahan Bakar	-	0,00%	-	0,00%	(1.503.000)	-0,01%	(2.312.000)	-0,02%	(3.133.000)	-0,03%
Jasa Profesional	(2.572.000)	-0,02%	(1.713.000)	-0,02%	(7.902.000)	-0,07%	(1.487.000)	-0,01%	(2.640.000)	-0,02%
Konferensi dan Rapat	(5.877.000)	-0,05%	(2.765.000)	-0,03%	(4.305.000)	-0,04%	(6.617.000)	-0,05%	(2.179.000)	-0,02%
Perjalanan	(10.615.000)	-0,10%	(7.468.000)	-0,07%	(3.608.000)	-0,03%	(13.714.000)	-0,11%	(1.738.000)	-0,01%
Penyusutan Aset Hak-Guna	-	0,00%	(2.147.000)	-0,02%	(2.321.000)	-0,02%	(1.331.000)	-0,01%	(1.122.000)	-0,01%
Penyusutan dan Deplesi	(678.000)	-0,01%	(551.000)	-0,01%	(409.000)	0,00%	(331.000)	0,00%	(269.000)	0,00%
Lain-Lain	(24.078.000)	-0,22%	(8.785.000)	-0,09%	(11.934.000)	-0,11%	(8.241.000)	-0,07%	(9.288.000)	-0,08%
Iklan dan Promosi	(56.585.000)	-0,51%	(76.990.000)	-0,76%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Jumlah Beban Penjualan	**(284.257.000)**	**-2,57%**	**(278.568.000)**	**-2,76%**	**(206.762.000)**	**-1,84%**	**(188.925.000)**	**-1,54%**	**(89.639.000)**	**-0,72%**
% pertumbuhan/tahun			*-2,00%*		*-25,78%*		*-8,63%*		*-52,55%*	
TOTAL BEBAN DISTRIBUSI DAN PENJUALAN	**(1.046.109.000)**	**-9,46%**	**(965.140.000)**	**-9,55%**	**(964.184.000)**	**-8,59%**	**(1.040.626.000)**	**-8,49%**	**(948.597.000)**	**-7,67%**
% pertumbuhan/tahun			*-7,74%*		*-0,10%*		*7,93%*		*-8,84%*	

Lanjutan Tabel 2-5...

(Rp.000)

DESKRIPSI	Jan - Des 2019 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2020 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2021 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2022 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2023 *Audited*	Analisis Vertikal
BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI										
Gaji, Upah dan Tunjangan	(196.912.000)	-1,78%	(183.972.000)	-1,82%	(195.593.000)	-1,74%	(181.362.000)	-1,48%	(195.339.000)	-1,58%
Biaya Tenaga Kerja *Outsource*	(16.368.000)	-0,15%	(14.620.000)	-0,14%	(15.653.000)	-0,14%	(39.907.000)	-0,33%	(35.890.000)	-0,29%
Jasa Profesional	(38.620.000)	-0,35%	(64.685.000)	-0,64%	(23.943.000)	-0,21%	(29.805.000)	-0,24%	(21.226.000)	-0,17%
Sumbangan dan Representasi	(37.010.000)	-0,33%	(17.798.000)	-0,18%	(19.493.000)	-0,17%	(17.553.000)	-0,14%	(17.126.000)	-0,14%
Pemeliharaan Data dan Sistem, Proyek Regional dan *Shared Services*	(252.282.000)	-2,28%	(47.648.000)	-0,47%	(25.036.000)	-0,22%	(12.178.000)	-0,10%	(16.110.000)	-0,13%
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(45.286.000)	-0,41%	(32.851.000)	-0,32%	(67.550.000)	-0,60%	(7.834.000)	-0,06%	(11.209.000)	-0,09%
Penyusutan Aset Hak-Guna	-	0,00%	(10.343.000)	-0,10%	(11.116.000)	-0,10%	(11.965.000)	-0,10%	(10.701.000)	-0,09%
Perjalanan	(9.369.000)	-0,08%	(6.613.000)	-0,07%	(2.892.000)	-0,03%	(10.964.000)	-0,09%	(9.027.000)	-0,07%
Asuransi	(5.066.000)	-0,05%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Konferensi dan Rapat	(3.323.000)	-0,03%	(1.864.000)	-0,02%	(2.533.000)	-0,02%	(5.347.000)	-0,04%	(5.885.000)	-0,05%
Biaya Bank	-	0,00%	(4.173.000)	-0,04%	(6.242.000)	-0,06%	(6.489.000)	-0,05%	(5.451.000)	-0,04%
Sewa	(11.909.000)	-0,11%	(1.370.000)	-0,01%	(4.317.000)	-0,04%	(3.803.000)	-0,03%	(4.007.000)	-0,03%
Perbaikan dan Pemeliharaan	(4.537.000)	-0,04%	(2.230.000)	-0,02%	(6.121.000)	-0,05%	(2.456.000)	-0,02%	(2.971.000)	-0,02%
Lisensi dan Izin	(7.700.000)	-0,07%	(213.000)	0,00%	(5.016.000)	-0,04%	(2.310.000)	-0,02%	(1.721.000)	-0,01%
Pendidikan, Pelatihan dan Pengembangan	(2.470.000)	-0,02%	(113.000)	0,00%	-	0,00%	(796.000)	-0,01%	(1.500.000)	-0,01%
Penyusutan dan Deplesi	(2.877.000)	-0,03%	(2.380.000)	-0,02%	(3.433.000)	-0,03%	(1.703.000)	-0,01%	(656.000)	-0,01%
Lain-Lain	(27.433.000)	-0,25%	(6.497.000)	-0,06%	(5.609.000)	-0,05%	(12.649.000)	-0,10%	(13.687.000)	-0,11%
Jumlah Beban Umum dan Administrasi	**(661.162.000)**	**-5,98%**	**(397.370.000)**	**-3,93%**	**(394.547.000)**	**-3,52%**	**(347.121.000)**	**-2,83%**	**(352.506.000)**	**-2,85%**
% pertumbuhan/tahun			*-39,90%*		*-0,71%*		*-12,02%*		*1,55%*	
(Rugi) Laba Selisih Kurs	51.876.000	0,47%	(37.909.000)	-0,38%	4.020.000	0,04%	122.000	0,00%	(2.271.000)	-0,02%
Rugi (Laba) Dari Penghapusan dan Pelepasan Aset Tetap	(40.938.000)	-0,37%	(16.755.000)	-0,17%	1.093.000	0,01%	(418.000)	0,00%	(261.000)	0,00%
Lainnya - Bersih	57.373.000	0,52%	78.496.000	0,78%	38.967.000	0,35%	(98.184.000)	-0,80%	732.000	0,01%
LABA SEBELUM BUNGA DAN PAJAK PENGHASILAN	**1.246.125.000**	**11,27%**	**1.644.852.000**	**16,27%**	**1.538.101.000**	**13,71%**	**1.445.681.000**	**11,79%**	**1.471.159.000**	**11,89%**
% pertumbuhan/tahun			*32,00%*		*-6,49%*		*-6,01%*		*1,76%*	
Penghasilan Keuangan	3.851.000	0,03%	6.970.000	0,07%	3.572.000	0,03%	6.678.000	0,05%	5.333.000	0,04%
Beban Keuangan	(842.366.000)	-7,62%	(673.924.000)	-6,67%	(454.856.000)	-4,05%	(282.489.000)	-2,30%	(245.866.000)	-1,99%
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	**407.610.000**	**3,69%**	**977.898.000**	**9,67%**	**1.086.817.000**	**9,69%**	**1.169.870.000**	**9,54%**	**1.230.626.000**	**9,95%**
% pertumbuhan/tahun			*139,91%*		*11,14%*		*7,64%*		*5,19%*	
BEBAN (MANFAAT) PAJAK PENGHASILAN										
Pajak Kini	(52.348.000)	-0,47%	(74.099.000)	-0,73%	(32.286.000)	-0,29%	(238.502.000)	-1,95%	(233.017.000)	-1,88%
Pajak Tangguhan	(50.950.000)	-0,46%	(130.160.000)	-1,29%	(335.294.000)	-2,99%	(90.639.000)	-0,74%	(92.853.000)	-0,75%
Penyesuaian Tahun Lalu	194.740.000	1,76%	(122.651.000)	-1,21%	(5.893.000)	-0,05%	(1.453.000)	-0,01%	(10.111.000)	-0,08%
LABA TAHUN BERJALAN	**499.052.000**	**4,51%**	**650.988.000**	**6,44%**	**713.344.000**	**6,36%**	**839.276.000**	**6,84%**	**894.645.000**	**7,23%**
% pertumbuhan/tahun			*30,44%*		*9,58%*		*17,65%*		*6,60%*	

Pendapatan Perseroan terdiri dari semen, beton jadi, jasa konstruksi lainnya, dan agregat, dengan jumlah pendapatan tertinggi berasal dari penjualan semen. Semen selalu mendominasi pendapatan setiap tahun karena Perseroan merupakan pemain di industri bahan bangunan. Selama periode 1 Januari 2019 – 31 Desember 2023, pendapatan Perseroan secara rata-rata mengalami kenaikan sebesar 3,15% per tahun. Peningkatan pendapatan terbesar terjadi pada tahun 2021, yang meningkat sebesar 10,98% dari tahun sebelumnya, atau berjumlah Rp. 11.218.181.000.000,-. Pada tahun 2023, pendapatan Perseroan meningkat sebesar 0,89% dari tahun sebelumnya, atau berjumlah Rp. 12.371.333.000.000,-.

Beban pokok pendapatan selama 5 tahun terakhir memiliki bobot rata-rata sebesar 74,53% dari total pendapatan, atau rata-rata meningkat sebesar 4,75% per tahun. Peningkatan pada beban pokok pendapatan tertinggi terjadi pada tahun 2021, yaitu meningkat sebesar 17,41% dibanding dari tahun sebelumnya, atau mencapai jumlah sebesar Rp. 8.365.429.000.000,-, terutama disebabkan oleh naiknya biaya bahan baku yang digunakan, dan naiknya jumlah biaya produksi dibanding tahun 2020. Beban pokok pendapatan terbesar terjadi pada tahun 2023, yang mencapai jumlah Rp. 9.597.271.000.000,-, atau 77,58% dari total pendapatan.

Dengan pergerakan pendapatan dan beban pokok pendapatan tersebut, Perseroan mencatatkan laba kotor rata-rata selama 5 tahun terakhir sebesar 25,47% dari total pendapatan, atau rata-rata menurun sebesar 0,90% per tahun. Bobot laba kotor terbesar terjadi pada tahun 2020 yaitu mencapai 29,52% dari total pendapatan. Laba kotor pada tahun 2023 sebesar Rp. 2.774.062.000.000,- atau mencapai 22,42% dari total pendapatan.

Beban usaha terdiri dari beban distribusi dan beban penjualan, dan beban umum dan administrasi. Beban distribusi dan penjualan secara rata-rata dalam 5 tahun terakhir mencapai 8,75% dari total

pendapatan. Beban distribusi terbesar adalah ongkos angkut – domestik dengan bobot rata-rata 6,42% dari total pendapatan.

Beban umum dan administrasi secara rata-rata dalam 5 tahun terakhir mencapai 3,82% dari total pendapatan. Beban umum dan administrasi terbesar adalah gaji, upah dan tunjangan dengan bobot rata-rata 1,68% dari total pendapatan.

EBITDA dalam 5 tahun terakhir mencapai rata-rata sebesar 19,69% dari total pendapatan, dengan EBITDA masing-masing berjumlah 15,41% (tahun 2019), 24,25% (tahun 2020), 20,99% (tahun 2021), 19,39% (tahun 2022), dan 18,39% (tahun 2023).

Penghasilan keuangan selama 5 tahun terakhir secara rata-rata berbobot 0,05% dari total pendapatan. Beban keuangan selama 5 tahun terakhir secara rata-rata berbobot 4,53% dari total pendapatan, yang terdiri dari bunga pinjaman, bunga sewa pembiayaan, dan beban keuangan lain-lain. Beban keuangan terbesar pada tahun 2023 sebesar Rp. 245.866.000.000,-, atau berbobot 1,99% dari total pendapatan, terutama berasal dari bunga pinjaman yaitu sebesar Rp. 233.298.000.000,-.

Secara rata-rata laba tahun berjalan Perseroan selama 5 tahun terakhir memiliki bobot rata-rata sebesar 6,28% dari total pendapatan, atau rata-rata meningkat sebesar 16,07% per tahun. Pada tahun 2023 laba tahun berjalan Perseroan mencapai jumlah Rp. 894.645.000.000,-.

2.7.2 Historikal Posisi Keuangan Periode 31 Desember 2019 sampai dengan 31 Desember 2023

Berikut historikal posisi keuangan periode 31 Desember 2019 sampai 31 Desember 2023 :

Tabel 2-6 Historikal Posisi Keuangan dan Analisis Vertikal dan Horizontal

(Rp.000)

DESKRIPSI	31 Desember 2019 *Audited*	Analisis Vertikal	31 Desember 2020 *Audited*	Analisis Vertikal	31 Desember 2021 *Audited*	Analisis Vertikal	31 Desember 2022 *Audited*	Analisis Vertikal	31 Desember 2023 *Audited*	Analisis Vertikal
ASET										
ASET LANCAR										
Kas dan Setara Kas	386.751.000	1,98%	526.813.000	2,54%	290.567.000	1,35%	294.344.000	1,38%	339.455.000	1,53%
Piutang Usaha										
Pihak Ketiga	638.962.000	3,27%	312.708.000	1,51%	151.930.000	0,71%	250.343.000	1,17%	198.850.000	0,90%
Pihak Berelasi	721.929.000	3,69%	2.024.834.000	9,76%	3.128.112.000	14,56%	2.476.106.000	11,58%	3.588.223.000	16,16%
Piutang Lain-Lain										
Pihak Ketiga	74.003.000	0,38%	45.756.000	0,22%	119.160.000	0,55%	71.635.000	0,34%	109.299.000	0,49%
Pihak Berelasi	92.605.000	0,47%	32.513.000	0,16%	71.094.000	0,33%	83.386.000	0,39%	110.318.000	0,50%
Persediaan	1.102.680.000	5,64%	1.048.354.000	5,06%	1.019.014.000	4,74%	1.262.429.000	5,91%	1.171.348.000	5,27%
Pajak Lain-Lain Dibayar Di Muka	96.172.000	0,49%	139.236.000	0,67%	401.334.000	1,87%	582.030.000	2,72%	525.154.000	2,36%
Biaya Dibayar Di Muka	41.650.000	0,21%	28.761.000	0,14%	30.851.000	0,14%	10.228.000	0,05%	24.493.000	0,11%
Aset Lancar Lainnya	52.086.000	0,27%	57.240.000	0,28%	26.207.000	0,12%	28.659.000	0,13%	23.918.000	0,11%
Jumlah Aset Lancar	**3.206.838.000**	**16,39%**	**4.216.215.000**	**20,33%**	**5.238.269.000**	**24,37%**	**5.059.160.000**	**23,66%**	**6.091.058.000**	**27,43%**
% pertumbuhan/tahun			*31,48%*		*24,24%*		*-3,42%*		*20,40%*	
ASET TIDAK LANCAR										
Kas dan Setara Kas Yang Dibatasi Penggunaannya	22.211.000	0,11%	22.934.000	0,11%	23.927.000	0,11%	30.316.000	0,14%	35.533.000	0,16%
Aset Pajak Tangguhan	16.922.000	0,09%	18.507.000	0,09%	32.903.000	0,15%	32.232.000	0,15%	30.188.000	0,14%
Aset Tetap dan Tanah Pertambangan										
Harga Perolehan	27.306.155.000	139,55%	27.613.314.000	133,15%	27.855.897.000	129,62%	28.711.757.000	134,30%	29.418.040.000	132,47%
Akumulasi Penyusutan	(11.840.303.000)	-60,51%	(12.354.427.000)	-59,57%	(12.848.691.000)	-59,79%	(13.451.321.000)	-62,92%	(14.034.268.000)	-63,20%
Nilai Buku Aset Tetap dan Tanah Pertambangan	**15.465.852.000**	**79,04%**	**15.258.887.000**	**73,58%**	**15.007.206.000**	**69,83%**	**15.260.436.000**	**71,38%**	**15.383.772.000**	**69,28%**
Aset Hak-Guna										
Harga Perolehan	-	0,00%	754.413.000	3,64%	809.974.000	3,77%	822.185.000	3,85%	979.053.000	4,41%
Akumulasi Penyusutan	-	0,00%	(288.035.000)	-1,39%	(538.642.000)	-2,51%	(662.270.000)	-3,10%	(827.629.000)	-3,73%
Nilai Buku Aset Hak-Guna	**-**	**0,00%**	**466.378.000**	**2,25%**	**271.332.000**	**1,26%**	**159.915.000**	**0,75%**	**151.424.000**	**0,68%**
Tagihan Pengembalian Pajak										
Pajak Penghasilan Badan	299.367.000	1,53%	161.355.000	0,78%	319.671.000	1,49%	316.474.000	1,48%	112.758.000	0,51%
Pajak Lain-Lain	143.765.000	0,73%	194.271.000	0,94%	193.875.000	0,90%	125.620.000	0,59%	4.589.000	0,02%
Goodwill	331.808.000	1,70%	331.808.000	1,60%	331.808.000	1,54%	331.808.000	1,55%	331.808.000	1,49%
Aset Tidak Lancar Lainnya	80.735.000	0,41%	67.770.000	0,33%	72.032.000	0,34%	62.549.000	0,29%	65.609.000	0,30%
Jumlah Aset Tidak Lancar	**16.360.660.000**	**83,61%**	**16.521.910.000**	**79,67%**	**16.252.754.000**	**75,63%**	**16.319.350.000**	**76,34%**	**16.115.681.000**	**72,57%**
% pertumbuhan/tahun			*0,99%*		*-1,63%*		*0,41%*		*-1,25%*	
JUMLAH ASET	**19.567.498.000**	**100,00%**	**20.738.125.000**	**100,00%**	**21.491.023.000**	**100,00%**	**21.378.510.000**	**100,00%**	**22.206.739.000**	**100,00%**
% pertumbuhan/tahun			*5,98%*		*3,63%*		*-0,52%*		*3,87%*	

Lanjutan Tabel 2-6...

(Rp.000)

DESKRIPSI	31 Desember 2019 *Audited*	Analisis Vertikal	31 Desember 2020 *Audited*	Analisis Vertikal	31 Desember 2021 *Audited*	Analisis Vertikal	31 Desember 2022 *Audited*	Analisis Vertikal	31 Desember 2023 *Audited*	Analisis Vertikal
LIABILITAS DAN EKUITAS										
LIABILITAS JANGKA PENDEK										
Utang Usaha										
Pihak Ketiga	1.591.171.000	8,13%	1.636.149.000	7,89%	1.936.700.000	9,01%	2.363.590.000	11,06%	2.253.090.000	10,15%
Pihak Berelasi	241.170.000	1,23%	378.832.000	1,83%	1.164.491.000	5,42%	1.737.590.000	8,13%	2.029.229.000	9,14%
Utang Lain-Lain										
Pihak Ketiga	338.838.000	1,73%	100.574.000	0,48%	60.122.000	0,28%	81.916.000	0,38%	51.242.000	0,23%
Pihak Berelasi	3.750.000	0,02%	10.175.000	0,05%	3.269.000	0,02%	991.000	0,00%	145.311.000	0,65%
Utang Pajak										
Pajak Penghasilan Badan	40.958.000	0,21%	46.359.000	0,22%	271.000	0,00%	17.953.000	0,08%	21.997.000	0,10%
Pajak Lain-Lain	63.310.000	0,32%	5.875.000	0,03%	16.992.000	0,08%	10.935.000	0,05%	13.057.000	0,06%
Beban Masih Harus Dibayar	384.841.000	1,97%	316.652.000	1,53%	224.278.000	1,04%	281.174.000	1,32%	296.911.000	1,34%
Liabilitas Derivatif	3.429.000	0,02%	1.098.000	0,01%	132.000	0,00%	603.000	0,00%	7.000	0,00%
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	179.929.000	0,92%	209.803.000	1,01%	279.586.000	1,30%	218.946.000	1,02%	185.406.000	0,83%
Pinjaman Bank Jangka Panjang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun:										
Pihak Ketiga	116.110.000	0,59%	1.100.000.000	5,30%	-	0,00%	-	0,00%	400.000.000	1,80%
Liabilitas Sewa Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	-	0,00%	335.748.000	1,62%	213.565.000	0,99%	135.462.000	0,63%	122.633.000	0,55%
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	**2.963.506.000**	**15,15%**	**4.141.265.000**	**19,97%**	**3.899.406.000**	**18,14%**	**4.849.160.000**	**22,68%**	**5.518.883.000**	**24,85%**
% pertumbuhan/tahun			*39,74%*		*-5,84%*		*24,36%*		*13,81%*	
LIABILITAS JANGKA PANJANG										
Liabilitas Pajak Tangguhan	535.711.000	2,74%	674.445.000	3,25%	1.011.863.000	4,71%	1.112.133.000	5,20%	1.203.377.000	5,42%
Pinjaman Bank Jangka Panjang	8.546.350.000	43,68%	7.269.246.000	35,05%	4.380.372.000	20,38%	2.734.547.000	12,79%	2.337.097.000	10,52%
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang	496.146.000	2,54%	531.070.000	2,56%	529.996.000	2,47%	482.868.000	2,26%	463.355.000	2,09%
Provisi Untuk Restorasi	43.173.000	0,22%	75.749.000	0,37%	91.053.000	0,42%	82.901.000	0,39%	87.977.000	0,40%
Liabilitas dan Provisi Jangka Panjang Lainnya	-	0,00%	252.039.000	1,22%	265.324.000	1,23%	216.783.000	1,01%	35.062.000	0,16%
Liabilitas Sewa	-	0,00%	228.132.000	1,10%	113.937.000	0,53%	40.080.000	0,19%	56.374.000	0,25%
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	**9.621.380.000**	**49,17%**	**9.030.681.000**	**43,55%**	**6.392.545.000**	**29,75%**	**4.669.312.000**	**21,84%**	**4.183.242.000**	**18,84%**
% pertumbuhan/tahun			*-6,14%*		*-29,21%*		*-26,96%*		*-10,41%*	
JUMLAH LIABILITAS	**12.584.886.000**	**64,32%**	**13.171.946.000**	**63,52%**	**10.291.951.000**	**47,89%**	**9.518.472.000**	**44,52%**	**9.702.125.000**	**43,69%**
% pertumbuhan/tahun			*4,66%*		*-21,86%*		*-7,52%*		*1,93%*	
EKUITAS										
Modal Saham	3.831.450.000	19,58%	3.831.450.000	18,48%	4.509.691.000	20,98%	4.509.691.000	21,09%	4.509.691.000	20,31%
Tambahan Modal Disetor	2.587.309.000	13,22%	2.587.309.000	12,48%	5.014.275.000	23,33%	5.014.275.000	23,45%	5.014.275.000	22,58%
Komponen Ekuitas Lain Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Pascakerja Setelah Pajak	(178.500.000)	-0,91%	(210.859.000)	-1,02%	(261.104.000)	-1,21%	(223.134.000)	-1,04%	(221.420.000)	-1,00%
Saldo Laba										
Dicadangkan	766.290.000	3,92%	766.290.000	3,70%	766.290.000	3,57%	766.290.000	3,58%	901.938.000	4,06%
Belum Dicadangkan	(23.937.000)	-0,12%	591.989.000	2,85%	1.169.920.000	5,44%	1.792.916.000	8,39%	2.300.130.000	10,36%
JUMLAH EKUITAS	**6.982.612.000**	**35,68%**	**7.566.179.000**	**36,48%**	**11.199.072.000**	**52,11%**	**11.860.038.000**	**55,48%**	**12.504.614.000**	**56,31%**
% pertumbuhan/tahun			*8,36%*		*48,01%*		*5,90%*		*5,43%*	
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	**19.567.498.000**	**100,00%**	**20.738.125.000**	**100,00%**	**21.491.023.000**	**100,00%**	**21.378.510.000**	**100,00%**	**22.206.739.000**	**100,00%**
% pertumbuhan/tahun			*5,98%*		*3,63%*		*-0,52%*		*3,87%*	

Pada sisi aset, terjadi kenaikan total aset secara rata-rata sebesar 3,24% per tahun selama 5 tahun terakhir. Kenaikan total aset terbesar terjadi pada tahun 2020 mencapai 5,98% dibandingkan tahun sebelumnya, terutama disebabkan oleh naiknya jumlah aset lancar. Total aset Perseroan tahun 2023 yaitu sebesar Rp. 22.206.739.000.000,-.

Aset lancar Perseroan mengalami peningkatan rata-rata sebesar 18,17% per tahun, atau memiliki bobot rata-rata sebesar 22,44% dari total aset. Peningkatan aset lancar terbesar terjadi pada tahun 2020 yaitu meningkat sebesar 31,48% dibandingkan periode sebelumnya, terutama disebabkan adanya peningkatan piutang usaha. Pada tahun 2023 total aset lancar Perseroan adalah sebesar Rp. 6.091.058.000.000,-. Komponen terbesar dari aset lancar pada tahun 2023 adalah piutang usaha dengan bobot sebesar 17,05% dari total aset.

Aset tidak lancar Perseroan merupakan komponen aset terbesar selama 5 tahun terakhir. Total aset tidak lancar mengalami penurunan rata-rata sebesar 0,37% per tahun, atau memiliki bobot rata-rata sebesar 77,56% dari total aset. Selama periode 31 Desember 2023 total aset tidak lancar Perseroan adalah sebesar Rp. 16.115.681.000.000,-, atau mencapai 72,57% dari total aset. Komponen aset tidak lancar terbesar pada 31 Desember 2023 adalah aset tetap dan tanah pertambangan, yaitu berupa tanah, tanah pertambangan, bangunan dan prasarana, mesin dan peralatan, alat pengangkutan, peralatan kantor serta aset tetap dalam pembangunan.

Pada periode 31 Desember 2023 tercatat aset tidak lancar lain berupa kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya sebesar Rp. 35.533.000.000,-, *goodwill* sebesar Rp. 331.808.000.000,-, dan aset tidak lancar lainnya berupa uang jaminan, aset pembongkaran dan restorasi tambang, beban tangguhan, aset tak berwujud, dan lain-lain berjumlah Rp. 65.609.000.000,-.

Pada sisi liabilitas, terdapat penurunan total liabilitas rata-rata sebesar 5,70% per tahun selama 5 tahun terakhir. Penurunan terbesar terjadi pada tahun 2021 mencapai 21,86% dibandingkan tahun sebelumnya, yang disebabkan dari penurunan liabilitas jangka panjang. Total liabilitas Perseroan tahun 2023 yaitu sebesar Rp. 9.702.125.000.000,-.

Liabilitas jangka pendek selama periode 5 tahun terakhir memiliki bobot rata-rata sebesar 20,16% dari total aset, atau rata-rata meningkat sebesar 18,02% per tahun. Pada tahun 2023 liabilitas jangka pendek Perseroan berjumlah sebesar Rp. 5.518.883.000.000,-, atau mencapai 24,85% dari total aset. Komponen terbesar dari liabilitas jangka pendek pada tahun 2023 adalah utang usaha pihak ketiga dengan bobot sebesar 9,25% dari total aset. Pada tahun 2023 Perseroan memiliki utang berbunga pada liabilitas jangka pendek berupa pinjaman bank jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun - pihak ketiga berjumlah Rp. 400.000.000.000,-.

Pada liabilitas jangka panjang terjadi penurunan rata-rata sebesar 18,18% per tahun atau berbobot 32,63% dari total aset. Komponen terbesar dari liabilitas jangka panjang adalah pinjaman bank jangka panjang yang merupakan utang berbunga selama 5 tahun terakhir yang mencapai rata-rata sebesar 24,49% dari total aset. Liabilitas jangka panjang tahun 2023 adalah sebesar Rp. 4.183.242.000.000,-, atau memiliki bobot 18,84% dari total aset.

Ekuitas Perseroan selama kurun waktu 5 tahun terakhir tercatat memiliki peningkatan ekuitas rata-rata sebesar 16,93% per tahun. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya laba ditahan pada tahun 2019 - 2023, peningkatan modal saham dan tambahan modal disetor pada tahun 2021. Saldo ekuitas Perseroan tahun 2023 adalah sebesar Rp. 12.504.614.000.000,-.

2.7.3 Historikal Arus Kas Periode 1 Januari 2019 sampai dengan 31 Desember 2023

Berikut historikal arus kas periode 1 Januari 2019 sampai dengan 31 Desember 2023:

Tabel 2-7 Historikal Arus Kas

(Rp.000)

Deskripsi	Jan-Des 2019 *Audited*	Jan-Des 2020 *Audited*	Jan-Des 2021 *Audited*	Jan-Des 2022 *Audited*	Jan-Des 2023 *Audited*
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan Dari Pelanggan	11.645.978.000	10.075.278.000	10.223.580.000	12.585.901.000	12.563.253.000
Pembayaran Kepada Pemasok	(8.339.444.000)	(7.072.023.000)	(7.070.929.000)	(8.704.066.000)	(10.919.597.000)
Pembayaran Kepada Karyawan	(1.372.011.000)	(1.118.037.000)	(1.204.340.000)	(1.131.782.000)	(1.021.507.000)
Penerimaan Dari Penghasilan Bunga	3.851.000	6.970.000	3.572.000	6.678.000	5.333.000
Pembayaran *Transitional Services and License Agreement* ("TSLA")	(447.685.000)	(340.395.000)	-	-	-
Pembayaran Beban Keuangan	(780.969.000)	(739.806.000)	(444.798.000)	(275.986.000)	(250.318.000)
Penerimaan Dari Perjanjian Kesanggupan	-	337.400.000	-	-	-
Pembayaran Pajak Penghasilan Badan	(309.776.000)	(84.896.000)	(265.405.000)	(275.109.000)	(229.996.000)
Pembayaran Pajak Lainnya	(190.600.000)	(68.234.000)	-	-	-
Penerimaan Dari Kantor Pajak	-	3.743.000	294.896.000	789.606.000	1.060.913.000
Arus Kas Bersih Yang Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi	**209.344.000**	**1.000.000.000**	**1.536.576.000**	**2.995.242.000**	**1.208.081.000**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Perolehan Aset Tetap	(539.024.000)	(389.693.000)	(485.159.000)	(869.504.000)	(761.667.000)
Penerimaan Dari Hasil Pelepasan Aset Tetap	3.373.000	-	36.843.000	-	-
Penerimaan Dari Hasil Ganti Rugi Aset Tetap	-	55.061.000	68.589.000	48.992.000	-
Perolehan Aset Hak-Guna	-	(9.359.000)	(17.757.000)	(64.147.000)	(41.288.000)
Penempatan Deposito Berjangka	-	-	-	(192.082.000)	-
Penarikan Deposito Berjangka	-	-	-	152.000.000	-
Penempatan Kas dan Setara Kas Yang Dibatasi Penggunaannya	(942.000)	(5.265.000)	(993.000)	(6.389.000)	(5.250.000)
Penarikan Kas Yang Dibatasi Penggunaannya	-	4.542.000	-	-	572.000
Arus Kas Bersih Yang Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	**(536.593.000)**	**(344.714.000)**	**(398.477.000)**	**(931.130.000)**	**(807.633.000)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Pembayaran Pinjaman Bank Jangka Pendek	(3.172.083.000)	(738.000.000)	-	-	-
Penerimaan Dari Utang Bank Jangka Pendek	1.865.000.000	738.000.000	-	-	-
Pembayaran Pinjaman Bank Jangka Panjang	(11.574.101.000)	(1.965.657.000)	(4.000.000.000)	(4.400.000.000)	-
Pembayaran Biaya Transaksi	(78.865.000)	(5.250.000)	-	-	-
Penerimaan Dari Utang Bank Jangka Panjang	13.336.455.000	1.650.000.000	-	2.744.097.000	-
Penerimaan Dari Penerbitan Saham	-	-	3.119.909.000	-	-
Biaya Penerbitan Saham	-	-	(14.702.000)	-	-
Pembayaran Dividen	-	(27.568.000)	(194.746.000)	(215.803.000)	(245.483.000)
Pembayaran Pokok Liabilitas Sewa	-	(162.488.000)	(281.938.000)	(188.721.000)	(110.440.000)
Arus Kas Bersih Yang Digunakan Untuk (Diperoleh Dari) Aktivitas Pendanaan	**376.406.000**	**(510.963.000)**	**(1.371.477.000)**	**(2.060.427.000)**	**(355.923.000)**
(PENURUNAN) KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	**49.157.000**	**144.323.000**	**(233.378.000)**	**3.685.000**	**44.525.000**
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	**336.606.000**	**386.751.000**	**526.813.000**	**290.567.000**	**294.344.000**
Pengaruh Perubahan Kurs Mata Uang Asing	988.000	(4.261.000)	(2.868.000)	92.000	586.000
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	**386.751.000**	**526.813.000**	**290.567.000**	**294.344.000**	**339.455.000**

Aktivitas Operasi

Pada tahun 2019 - 2023, Perseroan mencatat adanya kas yang diperoleh dari aktivitas operasi masing-masing sebesar Rp. 209.344.000.000,-, Rp. 1.000.000.000.000,-, Rp. 1.536.576.000.000,-, Rp. 2.995.242.000.000,-, dan Rp. 1.208.081.000.000,-. Arus kas dari aktivitas operasi ini sebagian besar berasal dari penerimaan dari pelanggan.

Aktivitas Investasi

Kas yang digunakan untuk aktivitas investasi selama tahun 2019 – 2023 adalah masing-masing sebesar Rp. 536.593.000.000,-, Rp. 344.714.000.000,-, Rp. 398.477.000.000,-, Rp. 931.130.000.000,-

dan Rp. 807.633.000.000,-. Arus kas untuk aktivitas investasi ini sebagian besar digunakan untuk perolehan aset tetap dan perolehan aset hak-guna.

Aktivitas Pendanaan

Pada tahun 2019, Perseroan mencatat adanya kas yang diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp. 376.406.000.000,-. Perolehan arus kas aktivitas pendanaan terbesar berasal dari penerimaan dari utang bank jangka panjang.

Pada tahun 2020 - 2022, arus kas yang digunakan pada aktivitas pendanaan masing-masing sebesar Rp. 510.963.000.000,-, Rp. 1.371.477.000.000,-, dan Rp. 2.060.427.000.000,-. Penggunaan arus kas dari aktivitas pendanaan terbesar pada tahun 2020 – 2022 tersebut adalah untuk pembayaran pinjaman bank jangka panjang.

Pada tahun 2023, arus kas yang digunakan pada aktivitas pendanaan adalah sebesar Rp. 355.923.000.000,-. Penggunaan arus kas dari aktivitas pendanaan pada tahun 2023 ini adalah untuk pembayaran dividen dan pembayaran pokok liabilitas sewa.

2.7.4 *Common Size* Laporan Keuangan Periode 31 Desember 2019 sampai dengan 31 Desember 2023

Berikut *common size* / analisis vertikal dan horizontal laporan keuangan periode 31 Desember 2019 sampai dengan 31 Desember 2023 :

- **Analisis Vertikal**

Analisis vertikal pada dasarnya adalah bagian dari analisis laporan keuangan dengan cara menyajikan kembali laporan keuangan dalam bentuk persentase, dimana laporan laba rugi dinyatakan dalam bentuk persentase terhadap pendapatan, sedangkan laporan posisi keuangan dinyatakan dalam persentase terhadap total aset maupun liabilitas dan ekuitas.

Tabel 2-8 Analisis Vertikal Laba Rugi

DESKRIPSI	Jan - Des 2019 *Audited*	Jan - Des 2020 *Audited*	Jan - Des 2021 *Audited*	Jan - Des 2022 *Audited*	Jan - Des 2023 *Audited*
PENDAPATAN					
Semen	86,97%	91,42%	91,28%	89,14%	88,57%
Beton Jadi	9,91%	6,53%	7,33%	9,53%	9,88%
Jasa Konstruksi Lainnya	1,57%	1,25%	0,36%	0,74%	0,78%
Agregat	1,56%	0,80%	1,03%	0,59%	0,77%
TOTAL PENDAPATAN	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
BEBAN POKOK PENDAPATAN					
Persediaan Bahan Baku					
Awal Periode	-0,79%	-0,99%	-0,54%	-0,73%	-0,80%
Pembelian	-5,45%	-3,38%	-5,93%	-5,53%	-3,49%
Akhir Periode	0,90%	0,60%	0,79%	0,80%	0,74%
Bahan Baku Yang Digunakan	**-5,34%**	**-3,77%**	**-5,68%**	**-5,45%**	**-3,55%**
Biaya Pabrikasi	-56,50%	-51,35%	-51,97%	-58,65%	-61,77%
Gaji dan Upah	-7,79%	-8,31%	-7,89%	-6,40%	-6,12%
Penyusutan dan Deplesi	-4,73%	-5,33%	-5,40%	-4,90%	-5,14%
Penyusutan Aset Hak-Guna	0,00%	-2,73%	-2,13%	-1,78%	-1,24%
Jumlah Biaya Produksi	**-74,36%**	**-71,49%**	**-73,07%**	**-77,17%**	**-77,82%**
Persediaan Barang Dalam Proses					
Awal Periode	-0,21%	-0,30%	-0,21%	-0,45%	-0,20%
Akhir Periode	0,27%	0,23%	0,49%	0,20%	0,17%
Beban Pokok Produksi	**-74,30%**	**-71,55%**	**-72,79%**	**-77,41%**	**-77,85%**
Persediaan Barang Jadi					
Awal Periode	-2,69%	-3,37%	-4,00%	-2,03%	-3,32%
Akhir Periode	3,08%	4,44%	2,21%	3,35%	3,60%
TOTAL BEBAN POKOK PENDAPATAN	**-73,91%**	**-70,48%**	**-74,57%**	**-76,09%**	**-77,58%**
LABA KOTOR	**26,09%**	**29,52%**	**25,43%**	**23,91%**	**22,42%**
BEBAN USAHA					
BEBAN DISTRIBUSI DAN PENJUALAN					
BEBAN DISTRIBUSI					
Ongkos Angkut - Domestik	-6,78%	-6,09%	-6,17%	-6,58%	-6,49%
Ongkos Angkut - Ekspor	-0,11%	-0,70%	-0,58%	-0,36%	-0,45%
Jumlah Beban Distribusi	**-6,89%**	**-6,79%**	**-6,75%**	**-6,95%**	**-6,94%**
BEBAN PENJUALAN					
Gaji, Upah dan Tunjangan	-1,55%	-1,52%	-1,33%	-1,07%	-0,36%
Biaya Tenaga Kerja Outsource	0,00%	-0,17%	-0,17%	-0,15%	-0,16%
Sewa	-0,12%	-0,08%	-0,06%	-0,04%	-0,04%
Bahan Bakar	0,00%	0,00%	-0,01%	-0,02%	-0,03%
Jasa Profesional	-0,02%	-0,02%	-0,07%	-0,01%	-0,02%
Konferensi dan Rapat	-0,05%	-0,03%	-0,04%	-0,05%	-0,02%
Perjalanan	-0,10%	-0,07%	-0,03%	-0,11%	-0,01%
Penyusutan Aset Hak-Guna	0,00%	-0,02%	-0,02%	-0,01%	-0,01%
Penyusutan dan Deplesi	-0,01%	-0,01%	0,00%	0,00%	0,00%
Lain-Lain	-0,22%	-0,09%	-0,11%	-0,07%	-0,08%
Iklan dan Promosi	-0,51%	-0,76%	0,00%	0,00%	0,00%
Jumlah Beban Penjualan	**-2,57%**	**-2,76%**	**-1,84%**	**-1,54%**	**-0,72%**
TOTAL BEBAN DISTRIBUSI DAN PENJUALAN	**-9,46%**	**-9,55%**	**-8,59%**	**-8,49%**	**-7,67%**

Lanjutan Tabel 2-8...

DESKRIPSI	Jan - Des 2019 *Audited*	Jan - Des 2020 *Audited*	Jan - Des 2021 *Audited*	Jan - Des 2022 *Audited*	Jan - Des 2023 *Audited*
BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI					
Gaji, Upah dan Tunjangan	-1,78%	-1,82%	-1,74%	-1,48%	-1,58%
Biaya Tenaga Kerja Outsource	-0,15%	-0,14%	-0,14%	-0,33%	-0,29%
Jasa Profesional	-0,35%	-0,64%	-0,21%	-0,24%	-0,17%
Sumbangan dan Representasi	-0,33%	-0,18%	-0,17%	-0,14%	-0,14%
Pemeliharaan Data dan Sistem, Proyek Regional	-2,28%	-0,47%	-0,22%	-0,10%	-0,13%
dan Shared Services	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	-0,41%	-0,32%	-0,60%	-0,06%	-0,09%
Penyusutan Aset Hak-Guna	0,00%	-0,10%	-0,10%	-0,10%	-0,09%
Perjalanan	-0,08%	-0,07%	-0,03%	-0,09%	-0,07%
Asuransi	-0,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konferensi dan Rapat	-0,03%	-0,02%	-0,02%	-0,04%	-0,05%
Biaya Bank	0,00%	-0,04%	-0,06%	-0,05%	-0,04%
Sewa	-0,11%	-0,01%	-0,04%	-0,03%	-0,03%
Perbaikan dan Pemeliharaan	-0,04%	-0,02%	-0,05%	-0,02%	-0,02%
Lisensi dan Izin	-0,07%	0,00%	-0,04%	-0,02%	-0,01%
Pendidikan, Pelatihan dan Pengembangan	-0,02%	0,00%	0,00%	-0,01%	-0,01%
Penyusutan dan Deplesi	-0,03%	-0,02%	-0,03%	-0,01%	-0,01%
Lain-Lain	-0,25%	-0,06%	-0,05%	-0,10%	-0,11%
Jumlah Beban Umum dan Administrasi	**-5,98%**	**-3,93%**	**-3,52%**	**-2,83%**	**-2,85%**
(Rugi) Laba Selisih Kurs	0,47%	-0,38%	0,04%	0,00%	-0,02%
Rugi (Laba) Dari Penghapusan dan Pelepasan Aset Tetap	-0,37%	-0,17%	0,01%	0,00%	0,00%
Lainnya - Bersih	0,52%	0,78%	0,35%	-0,80%	0,01%
LABA SEBELUM BUNGA DAN PAJAK PENGHASILAN	**11,27%**	**16,27%**	**13,71%**	**11,79%**	**11,89%**
Penghasilan Keuangan	0,03%	0,07%	0,03%	0,05%	0,04%
Beban Keuangan	-7,62%	-6,67%	-4,05%	-2,30%	-1,99%
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	**3,69%**	**9,67%**	**9,69%**	**9,54%**	**9,95%**
BEBAN (MANFAAT) PAJAK PENGHASILAN					
Pajak Kini	-0,47%	-0,73%	-0,29%	-1,95%	-1,88%
Pajak Tangguhan	-0,46%	-1,29%	-2,99%	-0,74%	-0,75%
Penyesuaian Tahun Lalu	1,76%	-1,21%	-0,05%	-0,01%	-0,08%
LABA TAHUN BERJALAN	**4,51%**	**6,44%**	**6,36%**	**6,84%**	**7,23%**

Tabel 2-9 Analisis Vertikal Posisi Keuangan

DESKRIPSI	31 Desember 2019 *Audited*	31 Desember 2020 *Audited*	31 Desember 2021 *Audited*	31 Desember 2022 *Audited*	31 Desember 2023 *Audited*
ASET					
ASET LANCAR					
Kas dan Setara Kas	1,98%	2,54%	1,35%	1,38%	1,53%
Piutang Usaha					
Pihak Ketiga	3,27%	1,51%	0,71%	1,17%	0,90%
Pihak Berelasi	3,69%	9,76%	14,56%	11,58%	16,16%
Piutang Lain-Lain					
Pihak Ketiga	0,38%	0,22%	0,55%	0,34%	0,49%
Pihak Berelasi	0,47%	0,16%	0,33%	0,39%	0,50%
Persediaan	5,64%	5,06%	4,74%	5,91%	5,27%
Pajak Lain-Lain Dibayar Di Muka	0,49%	0,67%	1,87%	2,72%	2,36%
Biaya Dibayar Di Muka	0,21%	0,14%	0,14%	0,05%	0,11%
Aset Lancar Lainnya	0,27%	0,28%	0,12%	0,13%	0,11%
Jumlah Aset Lancar	**16,39%**	**20,33%**	**24,37%**	**23,66%**	**27,43%**
ASET TIDAK LANCAR					
Kas dan Setara Kas Yang Dibatasi Penggunaannya	0,11%	0,11%	0,11%	0,14%	0,16%
Aset Pajak Tangguhan	0,09%	0,09%	0,15%	0,15%	0,14%
Aset Tetap dan Tanah Pertambangan					
Harga Perolehan	139,55%	133,15%	129,62%	134,30%	132,47%
Akumulasi Penyusutan	-60,51%	-59,57%	-59,79%	-62,92%	-63,20%
Nilai Buku Aset Tetap dan Tanah Pertambangan	**79,04%**	**73,58%**	**69,83%**	**71,38%**	**69,28%**
Aset Hak-Guna					
Harga Perolehan	0,00%	3,64%	3,77%	3,85%	4,41%
Akumulasi Penyusutan	0,00%	-1,39%	-2,51%	-3,10%	-3,73%
Nilai Buku Aset Hak-Guna	**0,00%**	**2,25%**	**1,26%**	**0,75%**	**0,68%**
Tagihan Pengembalian Pajak	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pajak Penghasilan Badan	1,53%	0,78%	1,49%	1,48%	0,51%
Pajak Lain-Lain	0,73%	0,94%	0,90%	0,59%	0,02%
Goodwill	1,70%	1,60%	1,54%	1,55%	1,49%
Aset Tidak Lancar Lainnya	0,41%	0,33%	0,34%	0,29%	0,30%
Jumlah Aset Tidak Lancar	**83,61%**	**79,67%**	**75,63%**	**76,34%**	**72,57%**
JUMLAH ASET	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
LIABILITAS DAN EKUITAS					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang Usaha					
Pihak Ketiga	8,13%	7,89%	9,01%	11,06%	10,15%
Pihak Berelasi	1,23%	1,83%	5,42%	8,13%	9,14%
Utang Lain-Lain					
Pihak Ketiga	1,73%	0,48%	0,28%	0,38%	0,23%
Pihak Berelasi	0,02%	0,05%	0,02%	0,00%	0,65%
Utang Pajak					
Pajak Penghasilan Badan	0,21%	0,22%	0,00%	0,08%	0,10%
Pajak Lain-Lain	0,32%	0,03%	0,08%	0,05%	0,06%
Beban Masih Harus Dibayar	1,97%	1,53%	1,04%	1,32%	1,34%
Liabilitas Derivatif	0,02%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	0,92%	1,01%	1,30%	1,02%	0,83%

Lanjutan Tabel 2-9...

DESKRIPSI	31 Desember 2019 *Audited*	31 Desember 2020 *Audited*	31 Desember 2021 *Audited*	31 Desember 2022 *Audited*	Desember 2023 *Audited*
Pinjaman Bank Jangka Panjang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun:					
Pihak Ketiga	0,59%	5,30%	0,00%	0,00%	1,80%
Liabilitas Sewa Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	0,00%	1,62%	0,99%	0,63%	0,55%
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	**15,15%**	**19,97%**	**18,14%**	**22,68%**	**24,85%**
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Liabilitas Pajak Tangguhan	2,74%	3,25%	4,71%	5,20%	5,42%
Pinjaman Bank Jangka Panjang	43,68%	35,05%	20,38%	12,79%	10,52%
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang	2,54%	2,56%	2,47%	2,26%	2,09%
Provisi Untuk Restorasi	0,22%	0,37%	0,42%	0,39%	0,40%
Liabilitas dan Provisi Jangka Panjang Lainnya	0,00%	1,22%	1,23%	1,01%	0,16%
Liabilitas Sewa	0,00%	1,10%	0,53%	0,19%	0,25%
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	**49,17%**	**43,55%**	**29,75%**	**21,84%**	**18,84%**
JUMLAH LIABILITAS	**64,32%**	**63,52%**	**47,89%**	**44,52%**	**43,69%**
EKUITAS					
Modal Saham	19,58%	18,48%	20,98%	21,09%	20,31%
Tambahan Modal Disetor	13,22%	12,48%	23,33%	23,45%	22,58%
Komponen Ekuitas Lain Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Pascakerja Setelah Pajak	-0,91%	-1,02%	-1,21%	-1,04%	-1,00%
Saldo Laba					
Dicadangkan	3,92%	3,70%	3,57%	3,58%	4,06%
Belum Dicadangkan	-0,12%	2,85%	5,44%	8,39%	10,36%
JUMLAH EKUITAS	**35,68%**	**36,48%**	**52,11%**	**55,48%**	**56,31%**
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

- **Analisis Horizontal**

Analisis horizontal pada dasarnya adalah bagian dari analisis laporan keuangan dengan cara menyajikan kembali laporan keuangan dalam bentuk persentase, dimana laporan laba rugi komprehensif maupun laporan posisi keuangan dinyatakan dalam bentuk persentase terhadap tahun sebelumnya.

Tabel 2-10 Analisis Horizontal Laba Rugi

DESKRIPSI	Jan - Des 2019 *Audited*	Jan - Des 2020 *Audited*	Jan - Des 2021 *Audited*	Jan - Des 2022 *Audited*	Jan - Des 2023 *Audited*
PENDAPATAN					
Semen		-3,90%	10,81%	6,74%	0,25%
Beton Jadi		-39,77%	24,69%	42,12%	4,53%
Jasa Konstruksi Lainnya		-27,27%	-68,45%	126,52%	6,75%
Agregat		-53,05%	43,12%	-37,44%	31,33%
TOTAL PENDAPATAN		**-8,59%**	**10,98%**	**9,31%**	**0,89%**
BEBAN POKOK PENDAPATAN					
Persediaan Bahan Baku					
Awal Periode		13,98%	-38,97%	45,84%	10,82%
Pembelian		-43,26%	94,58%	1,79%	-36,33%
Akhir Periode		-38,97%	45,84%	10,82%	-7,31%
Bahan Baku Yang Digunakan		**-35,49%**	**67,35%**	**4,75%**	**-34,33%**
Biaya Pabrikasi		-16,92%	12,33%	23,34%	6,27%
Gaji dan Upah		-2,47%	5,34%	-11,32%	-3,47%
Penyusutan dan Deplesi		3,08%	12,30%	-0,76%	5,88%
Penyusutan Aset Hak-Guna			-13,48%	-8,58%	-29,55%
Jumlah Biaya Produksi		**-12,12%**	**13,43%**	**15,44%**	**1,74%**
Persediaan Barang Dalam Proses					
Awal Periode		28,44%	-21,91%	132,40%	-54,18%
Akhir Periode		-21,91%	132,40%	-54,18%	-15,30%
Beban Pokok Produksi		**-11,97%**	**12,90%**	**16,25%**	**1,47%**
Persediaan Barang Jadi					
Awal Periode		14,50%	31,74%	-44,60%	65,30%
Akhir Periode		31,74%	-44,60%	65,30%	8,33%
TOTAL BEBAN POKOK PENDAPATAN		**-12,82%**	**17,41%**	**11,53%**	**2,86%**
LABA KOTOR		**3,41%**	**-4,38%**	**2,77%**	**-5,38%**
BEBAN USAHA					
BEBAN DISTRIBUSI DAN PENJUALAN					
BEBAN DISTRIBUSI					
Ongkos Angkut - Domestik		-17,78%	12,34%	16,60%	-0,53%
Ongkos Angkut - Ekspor		460,74%	-7,36%	-31,52%	25,71%
Jumlah Beban Distribusi		**-9,88%**	**10,32%**	**12,45%**	**0,85%**
BEBAN PENJUALAN					
Gaji, Upah dan Tunjangan		-10,24%	-2,60%	-12,13%	-66,14%
Biaya Tenaga Kerja Outsource			13,17%	-4,37%	9,63%
Sewa		-38,28%	-19,85%	-14,70%	-10,01%
Bahan Bakar				53,83%	35,51%
Jasa Profesional		-33,40%	361,30%	-81,18%	77,54%
Konferensi dan Rapat		-52,95%	55,70%	53,70%	-67,07%
Perjalanan		-29,65%	-51,69%	280,10%	-87,33%
Penyusutan Aset Hak-Guna			8,10%	-42,65%	-15,70%
Penyusutan dan Deplesi		-18,73%	-25,77%	-19,07%	-18,73%

Lanjutan Tabel 2-10...

DESKRIPSI	Jan - Des 2019 *Audited*	Jan - Des 2020 *Audited*	Jan - Des 2021 *Audited*	Jan - Des 2022 *Audited*	Jan - Des 2023 *Audited*
Lain-Lain		-63,51%	35,85%	-30,95%	12,70%
Iklan dan Promosi		36,06%	-100,00%		
Jumlah Beban Penjualan		**-2,00%**	**-25,78%**	**-8,63%**	**-52,55%**
TOTAL BEBAN DISTRIBUSI DAN PENJUALAN		**-7,74%**	**-0,10%**	**7,93%**	**-8,84%**
BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI					
Gaji, Upah dan Tunjangan		-6,57%	6,32%	-7,28%	7,71%
Biaya Tenaga Kerja Outsource		-10,68%	7,07%	154,95%	-10,07%
Jasa Profesional		67,49%	-62,99%	24,48%	-28,78%
Sumbangan dan Representasi		-51,91%	9,52%	-9,95%	-2,43%
Pemeliharaan Data dan Sistem, Proyek Regional dan Shared Services		-81,11%	-47,46%	-51,36%	32,29%
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian		-27,46%	105,63%	-88,40%	43,08%
Penyusutan Aset Hak-Guna			7,47%	7,64%	-10,56%
Perjalanan		-29,42%	-56,27%	279,11%	-17,67%
Asuransi		-100,00%			
Konferensi dan Rapat		-43,91%	35,89%	111,09%	10,06%
Biaya Bank			49,58%	3,96%	-16,00%
Sewa		-88,50%	215,11%	-11,91%	5,36%
Perbaikan dan Pemeliharaan		-50,85%	174,48%	-59,88%	20,97%
Lisensi dan Izin		-97,23%	2254,93%	-53,95%	-25,50%
Pendidikan, Pelatihan dan Pengembangan		-95,43%	-100,00%		88,44%
Penyusutan dan Deplesi		-17,27%	44,24%	-50,39%	-61,48%
Lain-Lain		-76,32%	-13,67%	125,51%	8,21%
Jumlah Beban Umum dan Administrasi		**-39,90%**	**-0,71%**	**-12,02%**	**1,55%**
(Rugi) Laba Selisih Kurs		-173,08%	-110,60%	-96,97%	-1961,48%
Rugi (Laba) Dari Penghapusan dan Pelepasan Aset Tetap		-59,07%	-106,52%	-138,24%	-37,56%
Lainnya - Bersih		36,82%	-50,36%	-351,97%	-100,75%
LABA SEBELUM BUNGA DAN PAJAK PENGHASILAN		**32,00%**	**-6,49%**	**-6,01%**	**1,76%**
Penghasilan Keuangan		80,99%	-48,75%	86,95%	-20,14%
Beban Keuangan		-20,00%	-32,51%	-37,89%	-12,96%
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		**139,91%**	**11,14%**	**7,64%**	**5,19%**
BEBAN (MANFAAT) PAJAK PENGHASILAN					
Pajak Kini		41,55%	-56,43%	638,72%	-2,30%
Pajak Tangguhan		155,47%	157,60%	-72,97%	2,44%
Penyesuaian Tahun Lalu		-162,98%	-95,20%	-75,34%	595,87%
LABA TAHUN BERJALAN		**30,44%**	**9,58%**	**17,65%**	**6,60%**

Tabel 2-11 Analisis Horizontal Posisi Keuangan

DESKRIPSI	31 Desember 2019 *Audited*	31 Desember 2020 *Audited*	31 Desember 2021 *Audited*	31 Desember 2022 *Audited*	31 Desember 2023 *Audited*
ASET					
ASET LANCAR					
Kas dan Setara Kas		36,22%	-44,84%	1,30%	15,33%
Piutang Usaha					
Pihak Ketiga		-51,06%	-51,41%	64,78%	-20,57%
Pihak Berelasi		180,48%	54,49%	-20,84%	44,91%
Piutang Lain-Lain					
Pihak Ketiga		-38,17%	160,42%	-39,88%	52,58%
Pihak Berelasi		-64,89%	118,66%	17,29%	32,30%
Persediaan		-4,93%	-2,80%	23,89%	-7,21%
Pajak Lain-Lain Dibayar Di Muka		44,78%	188,24%	45,02%	-9,77%
Biaya Dibayar Di Muka		-30,95%	7,27%	-66,85%	139,47%
Aset Lancar Lainnya		9,90%	-54,22%	9,36%	-16,54%
Jumlah Aset Lancar		**31,48%**	**24,24%**	**-3,42%**	**20,40%**
ASET TIDAK LANCAR					
Kas dan Setara Kas Yang Dibatasi Penggunaannya		3,26%	4,33%	26,70%	17,21%
Aset Pajak Tangguhan		9,37%	77,79%	-2,04%	-6,34%
Aset Tetap dan Tanah Pertambangan					
Harga Perolehan		1,12%	0,88%	3,07%	2,46%
Akumulasi Penyusutan		4,34%	4,00%	4,69%	4,33%
Nilai Buku Aset Tetap dan Tanah Pertambangan		**-1,34%**	**-1,65%**	**1,69%**	**0,81%**
Aset Hak-Guna					
Harga Perolehan			7,36%	1,51%	19,08%
Akumulasi Penyusutan			87,01%	22,95%	24,97%
Nilai Buku Aset Hak-Guna			**-41,82%**	**-41,06%**	**-5,31%**
Tagihan Pengembalian Pajak					
Pajak Penghasilan Badan		-46,10%	98,12%	-1,00%	-64,37%
Pajak Lain-Lain		35,13%	-0,20%	-35,21%	-96,35%
Goodwill		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Aset Tidak Lancar Lainnya		-16,06%	6,29%	-13,16%	4,89%
Jumlah Aset Tidak Lancar		**0,99%**	**-1,63%**	**0,41%**	**-1,25%**
JUMLAH ASET		**5,98%**	**3,63%**	**-0,52%**	**3,87%**
LIABILITAS DAN EKUITAS					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang Usaha					
Pihak Ketiga		2,83%	18,37%	22,04%	-4,68%
Pihak Berelasi		57,08%	207,39%	49,21%	16,78%
Utang Lain-Lain					
Pihak Ketiga		-70,32%	-40,22%	36,25%	-37,45%
Pihak Berelasi		171,33%	-67,87%	-69,68%	14563,07%
Utang Pajak					
Pajak Penghasilan Badan		13,19%	-99,42%	6524,72%	22,53%
Pajak Lain-Lain		-90,72%	189,23%	-35,65%	19,41%
Beban Masih Harus Dibayar		-17,72%	-29,17%	25,37%	5,60%
Liabilitas Derivatif		-67,98%	-87,98%	356,82%	-98,84%
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek		16,60%	33,26%	-21,69%	-15,32%

Lanjutan Tabel 2-11...

DESKRIPSI	31 Desember 2019 *Audited*	31 Desember 2020 *Audited*	31 Desember 2021 *Audited*	31 Desember 2022 *Audited*	31 Desember 2023 *Audited*
Pinjaman Bank Jangka Panjang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun:					
Pihak Ketiga		847,38%	-100,00%		
Liabilitas Sewa Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun			-36,39%	-36,57%	-9,47%
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		**39,74%**	**-5,84%**	**24,36%**	**13,81%**
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Liabilitas Pajak Tangguhan		25,90%	50,03%	9,91%	8,20%
Pinjaman Bank Jangka Panjang		-14,94%	-39,74%	-37,57%	-14,53%
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang		7,04%	-0,20%	-8,89%	-4,04%
Provisi Untuk Restorasi		75,45%	20,20%	-8,95%	6,12%
Liabilitas dan Provisi Jangka Panjang Lainnya			5,27%	-18,29%	-83,83%
Liabilitas Sewa			-50,06%	-64,82%	40,65%
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		**-6,14%**	**-29,21%**	**-26,96%**	**-10,41%**
JUMLAH LIABILITAS		**4,66%**	**-21,86%**	**-7,52%**	**1,93%**
EKUITAS					
Modal Saham		0,00%	17,70%	0,00%	0,00%
Tambahan Modal Disetor		0,00%	93,80%	0,00%	0,00%
Komponen Ekuitas Lain Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Pascakerja Setelah Pajak		18,13%	23,83%	-14,54%	-0,77%
Saldo Laba					
Dicadangkan		0,00%	0,00%	0,00%	17,70%
Belum Dicadangkan		-2573,11%	97,63%	53,25%	28,29%
JUMLAH EKUITAS		**8,36%**	**48,01%**	**5,90%**	**5,43%**
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		**5,98%**	**3,63%**	**-0,52%**	**3,87%**

2.7.5 Analisis Rasio Laporan Keuangan Historikal

Rasio keuangan pada periode 1 Januari 2019 – 31 Desember 2023 dapat disajikan sebagai berikut :

Tabel 2-12 Kinerja Rasio Keuangan Historikal

Keterangan	Januari-Desember 2019	Januari-Desember 2020	Januari-Desember 2021	Januari-Desember 2022	Januari-Desember 2023	Rata-Rata
RASIO LIKUIDITAS						
Current Ratio	108,21%	101,81%	134,34%	104,33%	110,37%	111,81%
Quick Ratio	96,18%	94,48%	117,70%	88,33%	96,00%	98,54%
Working Capital To Total Assets Ratio	1,24%	0,36%	6,23%	0,98%	2,58%	2,28%
RASIO AKTIVITAS						
Total Assets Turnover (X)	0,57	0,49	0,52	0,57	0,56	0,54
Account Receivable Turnover (X)	8,13	4,32	3,42	4,50	3,27	4,73
Average Collection Period (Day)	44,92	84,64	106,72	81,16	111,73	85,83
Inventories Turnover (X)	7,41	6,80	8,21	7,39	8,19	7,60
Average Collection Period (Day)	49,25	53,85	44,46	49,39	44,55	48,30
Working Capital Turnover (X)	45,44	134,87	8,38	58,39	21,62	53,74
RASIO SOLVABILITAS						
Total Debt to Equity Ratio	180,23%	174,09%	91,90%	80,26%	77,59%	120,81%
Total Debt to Asset Ratio	64,32%	63,52%	47,89%	44,52%	43,69%	52,79%
Time Interest Earned	1,40	2,41	3,28	5,47	5,99	3,71

Lanjutan Tabel 2-12...

Keterangan	Januari-Desember 2019	Januari-Desember 2020	Januari-Desember 2021	Januari-Desember 2022	Januari-Desember 2023	Rata-Rata
RASIO PROFITABILITAS						
Gross Profit Margin	26,09%	29,52%	25,43%	23,91%	22,42%	25,47%
Net Profit Margin	4,51%	6,44%	6,36%	6,84%	7,23%	6,28%
Rate of Return on Investment	3,23%	4,14%	4,67%	5,44%	5,76%	4,65%
Rate of Return on Equity	7,15%	8,60%	6,37%	7,08%	7,15%	7,27%

Sumber : Laporan Keuangan Konsolidasi Audited per 31 Desember 2019 - 31 Desember 2023, data diolah KJPP

Rasio Likuiditas

Tingkat likuiditas Perseroan secara rata-rata dalam periode 1 Januari 2019 sampai dengan 31 Desember 2023 adalah baik. Secara rata-rata *current ratio* Perseroan pada periode tersebut menunjukkan rasio 111,81% atau diatas 100,00%. Hal ini berarti Perseroan berada dalam kondisi likuid, sehingga setiap liabilitas lancar Rp. 1 dijamin oleh aset lancar sebesar Rp. 1,12. *Quick ratio* menunjukkan rasio 98,54% atau dibawah 100,00%, yang berarti keadaan Perseroan kurang likuid untuk jangka pendek. *Working capital to total assets ratio* menunjukkan bahwa secara rata-rata 2,28% dari aset Perseroan merupakan unsur modal kerja.

Rasio Aktivitas

Rasio aktivitas menunjukkan efektif atau tidaknya Perseroan dalam menggunakan sumber-sumber dana yang tersedia. Dari nilai rasio aktivitas tampak bahwa selama periode 1 Januari 2019 – 31 Desember 2023 dana yang tertanam dalam keseluruhan aset berputar rata-rata sebesar adalah 0,54 kali per tahun.

Perputaran piutang usaha rata-rata adalah sebanyak 4,73 kali dalam setahun atau membutuhkan waktu penagihan rata-rata selama 85,83 hari per tahun. Perputaran persediaan rata-rata adalah sebanyak 7,60 kali dalam setahun atau membutuhkan waktu rata-rata selama 48,30 hari untuk menjual persediaan yang dimiliki Perseroan. Perputaran modal kerja rata-rata pada 1 Januari 2019 – 31 Desember 2023 adalah sebesar 53,74 kali per tahun.

Rasio Solvabilitas

Total *debt to equity ratio* Perseroan selama periode 1 Januari 2019 – 31 Desember 2023 menunjukkan rata-rata rasio sebesar 120,81%. Rasio ini menunjukkan bahwa total utang Perseroan secara rata-rata dalam periode tersebut lebih besar dari ekuitas.

Di sisi lain *debt to asset ratio* selama periode 1 Januari 2019 – 31 Desember 2023 menunjukkan angka sebesar 52,79%, artinya total utang Perseroan berada dibawah nilai aset secara keseluruhan.

Time interest earned menunjukkan rasio rata-rata sebesar 3,71 kali, artinya bahwa laba usaha Perseroan mampu menutup beban keuangan yang terjadi dalam 5 tahun terakhir.

Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas ini menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba. Perseroan menghasilkan laba kotor rata-rata sebesar 25,47% dari total pendapatan, dan laba bersih rata-rata sebesar 6,28% dari total pendapatan selama 5 tahun terakhir. Pada periode 5 tahun terakhir *Return On Investment* (ROI) dan *Return On Equity* (ROE) masing-masing menunjukkan ratio rata-rata sebesar 4,65% dan 7,27%.

2.8 Informasi Investigasi

Kami telah melakukan wawancara dan diskusi melalui *zoom meeting* dalam rangka memperoleh informasi yang relevan dalam penugasan penambahan kegiatan usaha yang akan dilakukan oleh Perseroan sebagai berikut :

Lokasi	: Zoom Meeting
Tanggal	: 16 April 2024
No. Surat Tugas	: 004/RSR-JS/SS/IV/2024
Pelaksana	: Henty Lukman, Irwan Dharmawan, Annisya Putri Teayunari, dan Shilva Fahrani

3. KELAYAKAN PASAR

3.1 Kondisi Umum Perekonomian

3.1.1 Kondisi Perekonomian Dunia

Pertumbuhan ekonomi dunia melambat dengan ketidakpastian pasar keuangan yang mereda. Ekonomi global diprakirakan tumbuh sebesar 3,0% pada 2023 dan melambat menjadi 2,8% pada 2024. Ekonomi Amerika Serikat (AS) dan India tetap kuat didukung konsumsi rumah tangga dan investasi. Sementara itu, ekonomi Tiongkok melambat seiring dengan tetap lemahnya konsumsi rumah tangga dan investasi sebagai dampak lanjutan dari pelemahan kinerja sektor properti, serta terbatasnya stimulus fiskal. Penurunan inflasi di negara maju, termasuk AS, berlanjut, meski masih berada diatas sasaran, sementara inflasi Tiongkok menurun dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi yang melambat. Siklus kenaikan suku bunga kebijakan moneter negara maju, termasuk *Fed Funds Rate* (FFR), diprakirakan telah berakhir meskipun masih bertahan tinggi pada semester I 2024, dengan kemungkinan akan mulai menurun pada semester II 2024. *Yield* obligasi Pemerintah negara maju, termasuk *US Treasury*, menurun secara gradual tapi masih berada di level tinggi sejalan dengan premi risiko jangka panjang (term-premia) terkait besarnya pembiayaan fiskal dan utang pemerintah AS. Tekanan penguatan nilai tukar dolar AS terhadap berbagai mata uang dunia juga berkurang. Perkembangan tersebut mendorong berlanjutnya aliran masuk modal asing dan mengurangi tekanan pelemahan nilai tukar di *emerging market*, termasuk Indonesia. Ke depan, beberapa risiko global tetap perlu dicermati karena dapat memengaruhi ketidakpastian perekonomian dunia, seperti berlanjutnya ketegangan geopolitik, pelemahan ekonomi di sejumlah negara utama, termasuk Tiongkok, serta kepastian waktu dan besarnya penurunan suku bunga moneter negara maju, khususnya FFR.

Tabel 3-1 Indeks Harga Komoditas Ekspor Indonesia

(% yoy)

KOMODITAS	2021					2022					2023					2024
	Q1	Q2	Q3	Q4	2021	Q1	Q2	Q3	Q4	2022	Q1	Q2	Q3	Q4	2023	YTD*
Tembaga	50,3	80,3	44,3	33,1	50,2	17,4	-1,8	-17,7	-16,4	-5,2	-10,2	-11,0	8,6	3,1	-3,3	-1,1
Batu Bara	19,5	92,8	203,9	204,7	123,2	94,1	73,2	11,1	-1,6	32,3	-2,9	-27,7	-35,7	-35,8	-25,9	-10,1
CPO	47,1	84,6	60,4	53,0	59,9	56,7	55,5	-12,2	-24,9	15,3	-35,6	-42,0	-3,2	-5,9	-25,9	-2,9
Karet	37,7	42,7	6,6	-11,2	16,2	1,7	2,2	-6,0	-19,8	-4,9	-21,1	-27,3	-8,0	11,5	-13,5	7,4
Nikel	37,9	41,4	33,7	23,0	33,3	59,4	66,7	16,0	30,3	42,1	-6,7	-22,6	-7,0	-31,8	-17,3	-24,7
Timah	46,1	86,1	91,1	101,2	82,0	80,6	25,3	-30,3	-43,1	0,0	-38,6	-29,4	13,8	14,6	-16,8	-4,6
Aluminium	22,9	57,7	52,2	43,0	43,6	54,3	20,2	-11,0	-14,7	9,4	-24,9	-21,3	-6,6	-5,5	-15,7	-1,3
Kopi	6,7	39,0	55,2	91,4	48,4	82,5	50,8	18,3	-21,2	24,6	-26,4	-19,3	-28,6	-2,1	-20,1	7,8
Lainnya	0,3	7,6	3,9	4,0	3,9	5,2	6,4	7,3	6,3	6,3	-1,5	-1,7	-2,2	-3,1	-2,1	-1,5
Indeks Harga Komoditas Ekspor Indonesia	**23,7**	**58,5**	**79,5**	**76,5**	**57,0**	**47,0**	**37,7**	**1,3**	**-6,8**	**15,3**	**-12,7**	**-21,7**	**-12,2**	**-12,0**	**-16,0**	**-4,3**
Minyak (Brent)**	61	69	73	79	71	101	113	101	88	101	81	78	87	84	83	78

Sumber : Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan IV 2023

3.1.2 Kondisi dan Prospek Perekonomian Indonesia

Pemulihan ekonomi Indonesia terus berlanjut ditopang oleh permintaan domestik. Pertumbuhan ekonomi 2023 diprakirakan dalam kisaran 4,5-5,3%, didorong oleh konsumsi dan investasi sejalan dengan akselerasi belanja Pemerintah pada akhir tahun dan percepatan penyelesaian beberapa Proyek Strategis Nasional (PSN). Pada 2024, pertumbuhan ekonomi diprakirakan meningkat dalam kisaran 4,7-5,5% didukung oleh permintaan domestik utamanya berlanjutnya pertumbuhan konsumsi, termasuk dampak positif penyelenggaraan pemilu, serta peningkatan investasi khususnya bangunan sejalan dengan berlanjutnya pembangunan PSN termasuk Ibu Kota Nusantara (IKN).

Tabel 3-2 Pertumbuhan Ekonomi Sisi Pengeluaran

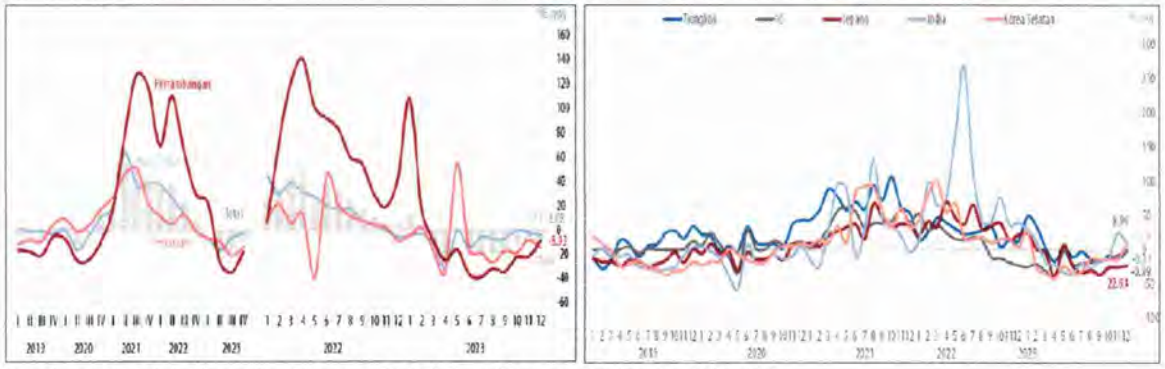
(% yoy)

Komponen	2019	2020	2021	2022				2022	2023		
				I	II	III	IV		I	II	III
Konsumsi Rumah Tangga	5.04	-2.63	2.02	4.34	5.51	5.39	4.48	4.93	4.54	5.22	5.06
Konsumsi Pemerintah	3.27	2.12	4.24	-6.62	-4.63	-2.55	-4.77	-4.51	3.34	10.57	-3.76
Investasi (PMTDB)	4.45	-4.96	3.80	4.08	3.09	4.98	3.33	3.87	2.11	4.63	5.77
Investasi Bangunan	5.37	-3.78	2.32	2.58	0.92	0.07	0.11	0.91	0.08	3.32	6.31
Investasi Nonbangunan	1.83	-8.44	8.42	8.63	9.71	19.32	12.11	12.53	7.93	8.30	4.45
Ekspor	-0.48	-8.42	17.95	14.22	16.40	19.41	14.93	16.28	11.94	-2.97	-4.26
Impor	-7.13	-17.60	24.87	16.04	12.72	25.37	6.25	14.75	3.69	-3.06	-6.18
PDB	5.02	-2.07	3.70	5.02	5.46	5.73	5.01	5.31	5.04	5.17	4.94

Sumber : Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan IV 2023

Sementara itu, kinerja ekspor diprakirakan belum kuat sebagai dampak perlambatan ekonomi global dan penurunan harga komoditas. Berdasarkan Lapangan Usaha (LU), prospek LU Industri Pengolahan, Perdagangan Besar dan Eceran, Informasi dan Komunikasi, Konstruksi, serta Transportasi dan Pergudangan diprakirakan tetap tumbuh baik. Sementara secara spasial, pertumbuhan yang baik diprakirakan terjadi di seluruh wilayah, terutama Sulawesi-Maluku-Papua (Sulampua) sejalan dengan dampak positif hilirisasi mineral, serta Jawa akibat permintaan domestik yang masih kuat. Kedepan, Bank Indonesia akan terus memperkuat sinergi stimulus fiskal Pemerintah dengan stimulus makroprudensial Bank Indonesia untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, khususnya dari sisi permintaan domestik.

Gambar 3-1 Indeks Harga Ekspor Nonmigas dan Ekspor Ke Negara Tujuan Utama



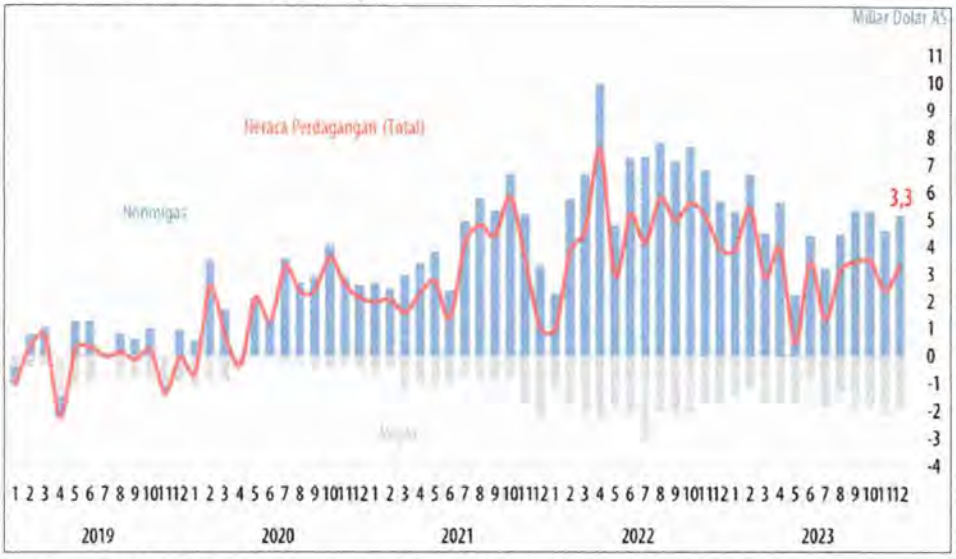
Sumber : Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan IV 2023

3.1.3 Neraca Pembayaran Indonesia

Neraca Pembayaran Indonesia (NPI) 2023 diprakirakan mencatat surplus sehingga mendukung ketahanan eksternal. Surplus neraca perdagangan berlanjut pada Desember 2023 yang tercatat 3,3 miliar dolar AS dipengaruhi oleh kinerja ekspor komoditas utama Indonesia yang tetap kuat, seperti batubara serta besi dan baja. Perkembangan ini mendukung transaksi berjalan 2023 tetap sehat dan diprakirakan dalam kisaran surplus 0,4% sampai dengan defisit 0,4% dari PDB. Aliran masuk modal asing dalam bentuk investasi portofolio ke pasar keuangan domestik juga terus berlanjut dengan *net inflows* hingga akhir tahun 2023 tercatat sebesar 5,4 miliar dolar AS dan pada Januari 2024 (hingga 15 Januari 2024) tercatat sebesar 3,0 miliar dolar AS. Posisi cadangan devisa Indonesia pada akhir Desember 2023 tercatat meningkat menjadi 146,4 miliar dolar AS, setara

dengan pembiayaan 6,7 bulan impor atau 6,5 bulan impor dan pembayaran utang luar negeri pemerintah, serta berada di atas standar kecukupan internasional sekitar 3 bulan impor. Pada tahun 2024, NPI diprakirakan tetap surplus dengan defisit transaksi berjalan yang rendah dalam kisaran defisit 0,1% sampai dengan defisit 0,9% dari PDB. Sementara itu, surplus neraca transaksi modal dan finansial diprakirakan berlanjut didukung oleh aliran masuk modal asing sejalan dengan persepsi positif investor terhadap prospek perekonomian domestik yang lebih baik dan imbal hasil investasi yang menarik.

Gambar 3-2 Neraca Perdagangan

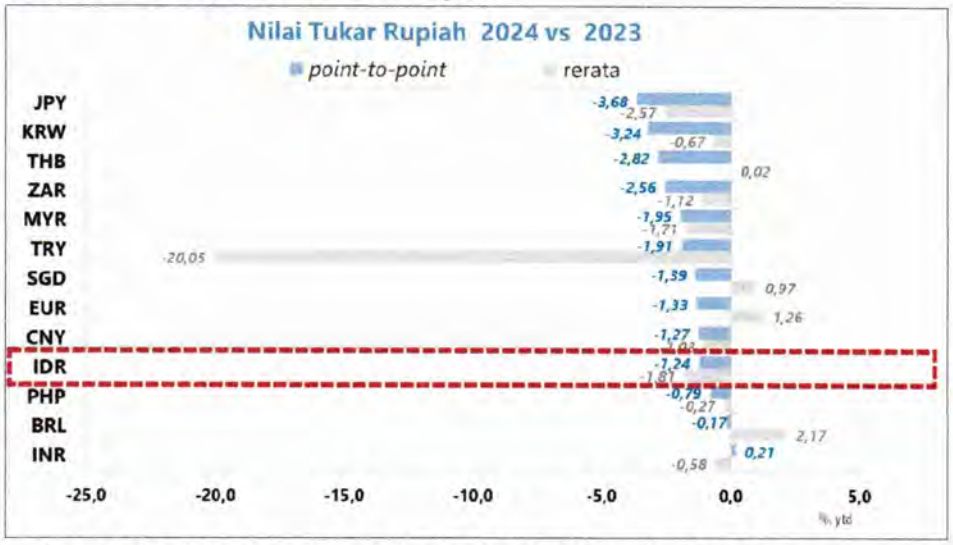


Sumber : Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan IV 2023

3.1.4 Nilai Tukar Rupiah

Stabilitas nilai tukar Rupiah terjaga, sejalan dengan konsistensi kebijakan moneter yang ditempuh Bank Indonesia. Nilai tukar Rupiah hingga 16 Januari 2024 relatif stabil, hanya melemah 1,24% dari akhir Desember 2023, dengan kebijakan stabilisasi Bank Indonesia dan kembali masuknya aliran portofolio asing, sejalan dengan tetap menariknya imbal hasil aset keuangan domestik dan tetap positifnya prospek ekonomi Indonesia. Perkembangan nilai tukar Rupiah tersebut relatif lebih baik dibandingkan dengan mata uang regional lainnya, seperti Ringgit Malaysia, Baht Thailand, dan Won Korea Selatan yang masing-masing tercatat melemah sebesar 1,95%, 2,82%, dan 3,24%. Kedepan nilai tukar Rupiah akan tetap stabil dengan kecenderungan menguat didukung oleh meredanya ketidakpastian global, kecenderungan penurunan *yield* obligasi negara maju, dan menurunnya tekanan penguatan dolar AS. Positifnya perkembangan nilai tukar Rupiah kedepan didukung oleh kebijakan stabilisasi Bank Indonesia serta penguatan strategi operasi moneter *pro-market* melalui optimalisasi instrumen Sekuritas Rupiah Bank Indonesia (SRBI), Sekuritas Valuta Asing Bank Indonesia (SVBI), dan Sukuk Valuta Asing Bank Indonesia (SUVBI) dalam rangka menarik aliran masuk portofolio asing dan pendalaman pasar uang. Koordinasi erat Bank Indonesia dengan Pemerintah, perbankan, dan dunia usaha terus diperkuat untuk mendukung implementasi instrumen penempatan valas Devisa Hasil Ekspor Sumber Daya Alam (DHE SDA) sejalan dengan PP Nomor 36 Tahun 2023.

Gambar 3-3 Volatilitas Nilai Tukar Rupiah

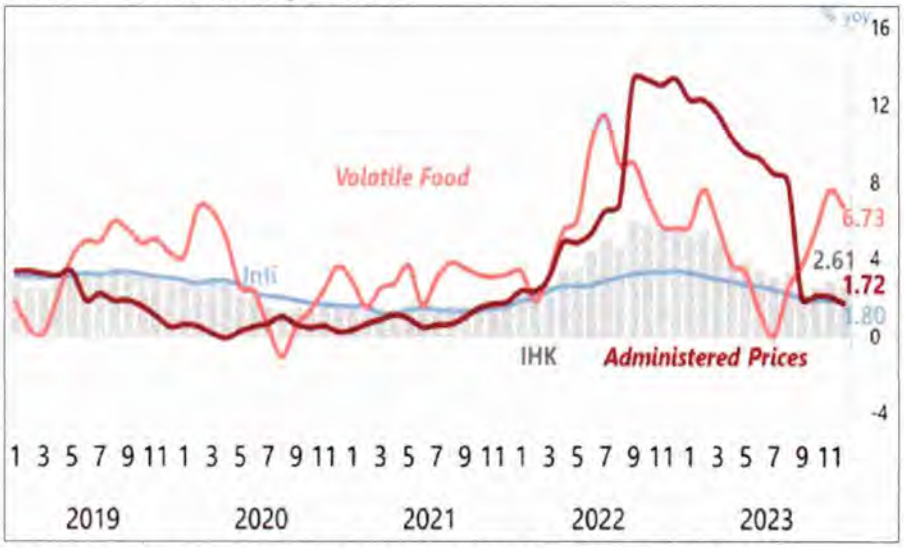


Sumber : Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan IV 2023

3.1.5 Perkembangan Inflasi

Inflasi IHK Desember 2023 tercatat sebesar 2,61% (*yoy*) menurun dari tahun sebelumnya sebesar 5,51% (*yoy*) sehingga berada dalam kisaran 3,0±1%. Penurunan inflasi dipengaruhi oleh terjaganya berbagai komponen inflasi sebagai hasil nyata konsistensi kebijakan moneter Bank Indonesia yang *pro-stability* serta sinergi erat kebijakan Bank Indonesia dengan Pemerintah Pusat dan Daerah. Inflasi inti 2023 terjaga rendah sebesar 1,80% (*yoy*) dipengaruhi oleh *imported inflation* yang rendah, ekspektasi inflasi yang terjangkar dalam sasaran, dan kapasitas perekonomian yang masih besar dan dapat merespons permintaan domestik. Inflasi *volatile food* juga terkendali sebesar 6,73% (*yoy*) didukung oleh eratnya sinergi pengendalian inflasi antara Bank Indonesia dengan Tim Pengendalian Inflasi Pusat (TPIP) dan Tim Pengendalian Inflasi Daerah (TPID) melalui penguatan Gerakan Nasional Pengendalian Inflasi Pangan (GNPIP) di berbagai daerah dalam mengendalikan harga pangan, termasuk dari dampak El Nino. Inflasi kelompok *administered prices* tercatat sebesar 1,72% (*yoy*), sejalan minimalnya kebijakan penyesuaian harga komoditas yang diatur oleh Pemerintah. Ke depan, Bank Indonesia terus memperkuat kebijakan moneter yang *pro-stability* dan mempererat sinergi kebijakan dengan Pemerintah guna memastikan inflasi 2024 berada dalam kisaran 2,5±1%.

Gambar 3-4 Perkembangan Inflasi

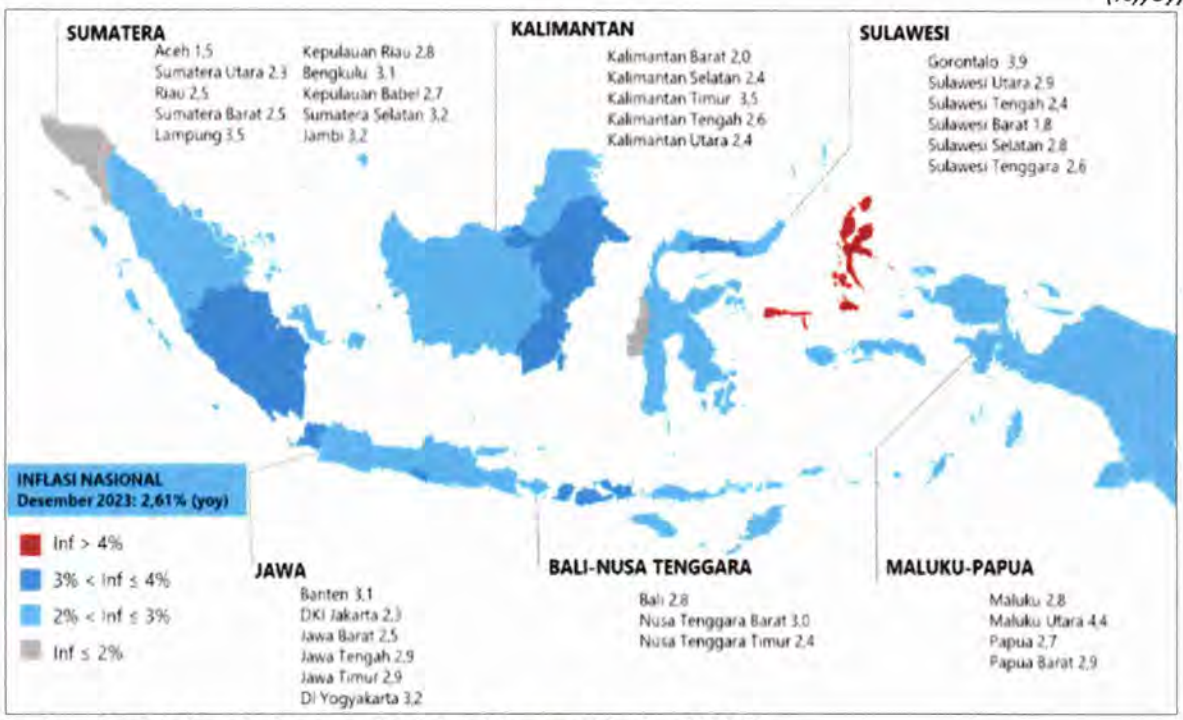


Sumber : Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan IV 2023

Bank Indonesia terus memperkuat respons kebijakan moneter dan inovasi untuk meningkatkan efektivitasnya dalam memastikan terkendalinya inflasi dan tetap stabilnya nilai tukar Rupiah. Respons kebijakan moneter tersebut terutama melalui kebijakan suku bunga dan stabilisasi nilai tukar Rupiah. Disamping itu, Bank Indonesia terus mengoptimalkan berbagai instrumen moneter *pro-market* yang telah diterbitkan selama tahun 2023, yaitu SRBI, SVBI, dan SUVBI untuk memperkuat upaya pendalaman pasar uang dan mendukung aliran masuk ke dalam negeri. Lelang SRBI dan SVBI hingga 16 Januari 2024 masing-masing telah mencapai Rp296,03 triliun dan 896,50 juta dolar AS. Instrumen SRBI juga telah secara aktif diperdagangkan di pasar sekunder tecermin dari kepemilikan nonresiden yang mencapai Rp 75,44 triliun. Lelang SUVBI yang diterbitkan sebagai instrumen moneter valas telah mencapai 244 juta dolar AS hingga periode yang sama. Berbagai inovasi instrumen yang telah diterbitkan diharapkan dapat terus memperkuat ketahanan eksternal ekonomi Indonesia dari dampak rambatan global.

Gambar 3-5 Peta Inflasi Daerah

(%,yoy)



Sumber : Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan IV 2023

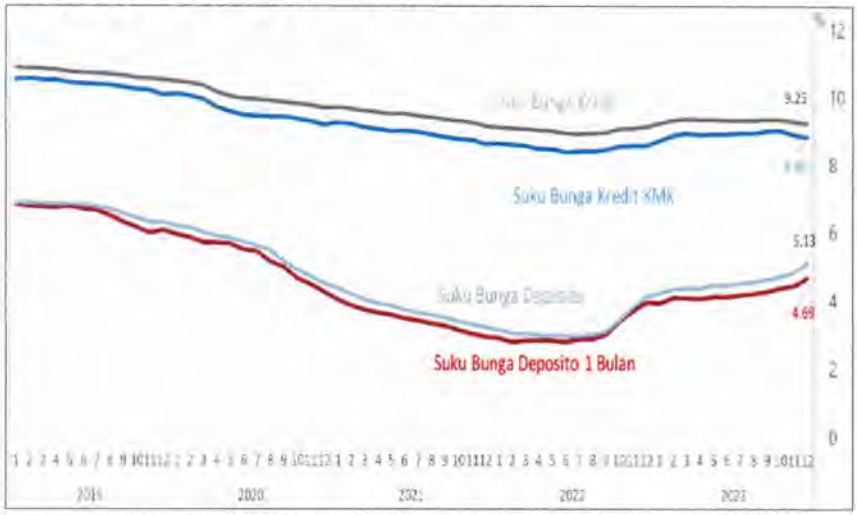
3.1.6 Perkembangan Suku Bunga

Transmisi kebijakan moneter berjalan dengan baik. Suku bunga pasar uang (IndONIA) bergerak dalam kisaran BI-Rate sebesar 5,81% pada 16 Januari 2024. Suku bunga Sekuritas Rupiah Bank Indonesia (SRBI) tercatat menarik pada level 6,68%, 6,78% dan 6,87% masing-masing untuk tenor 6, 9, dan 12 bulan pada 15 Januari 2024, sehingga mendukung efektivitas SRBI sebagai instrumen moneter yang *pro-market*. Sementara itu, suku bunga perbankan tetap rendah dipengaruhi oleh likuiditas perbankan yang memadai serta kebijakan transparansi Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) yang meningkatkan efisiensi suku bunga perbankan. Dengan kaitan ini, suku bunga deposito 1 bulan dan suku bunga kredit pada Desember 2023 tercatat rendah masing-masing sebesar 4,69% dan 9,25%. Imbal hasil Surat Berharga Negara (SBN) tenor 2 dan 10 tahun menurun seiring dengan ketidakpastian yang mereda.

Kredit perbankan pada 2023 tetap baik sehingga mendukung pertumbuhan ekonomi. Pertumbuhan kredit pada 2023 mencapai 10,38% (*yoy*), berada dalam kisaran atas prakiraan Bank Indonesia 9 - 11%. Dari sisi permintaan, peningkatan kredit tersebut sejalan dengan kinerja positif korporasi dan rumah tangga. Dari sisi penawaran, peningkatan kredit didorong oleh *risk appetite* perbankan

dan kapasitas likuiditas perbankan yang terjaga baik, termasuk dampak positif dari kebijakan likuiditas Bank Indonesia seperti Kebijakan Insentif Likuiditas Makroprudensial (KLM) dan Penyangga Likuiditas Makroprudensial (PLM). Berdasarkan kelompok penggunaan, pertumbuhan kredit terutama ditopang oleh kredit investasi dan kredit modal kerja, masing-masing sebesar 12,26% dan 10,05%. Sementara secara sektoral, pertumbuhan kredit terutama ditopang oleh kinerja sektor Pengangkutan, Jasa Sosial, Perdagangan, dan Listrik, Gas, Air. Pembiayaan syariah pada Desember 2023 juga tumbuh sebesar 15,80% (*yoy*), sementara pertumbuhan kredit UMKM mencapai 8,03% (*yoy*). Ke depan, pertumbuhan kredit diprakirakan meningkat dalam kisaran 10 - 12% pada 2024, sejalan dengan tetap kuatnya pertumbuhan ekonomi domestik. Bank Indonesia akan terus menjaga efektivitas implementasi KLM dan memperkuat sinergi dengan Pemerintah, otoritas keuangan, Kementerian/Lembaga dan perbankan, serta pelaku usaha untuk mendorong penyaluran kredit/pembiayaan perbankan pada sektor-sektor berdaya ungkit besar untuk mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Gambar 3-6 Suku Bunga Kredit Perbankan



Sumber : Bank Indonesia, Tinjauan Kebijakan Moneter Triwulan IV 2023

Ketahanan perbankan tahun 2023 tetap kuat. Rasio kecukupan modal (*Capital Adequacy Ratio/CAR*) tercatat pada level yang tinggi sebesar 27,86% pada November 2023. Likuiditas perbankan tetap memadai, tecermin dari rasio Alat Likuid terhadap Dana Pihak Ketiga (AL/DPK) pada Desember 2023 yang terjaga tinggi pada 28,73%. Terjaganya likuiditas perbankan sejalan dengan masih tingginya penempatan perbankan pada surat berharga yang tergolong likuid dan implementasi KLM. Kapasitas likuiditas perbankan *(lending capacity*) juga didukung oleh penguatan strategi operasi moneter yang *pro-market* melalui antara lain perdagangan SRBI di pasar sekunder, yang memberikan fleksibilitas bank dalam mengelola likuiditas. Sementara itu, rasio kredit bermasalah perbankan (*Non-Performing Loan/NPL*) tercatat rendah, sebesar 2,19% (bruto) dan 0,75% (neto). Secara keseluruhan, ketahanan perbankan yang kuat tersebut didukung oleh kemampuan bayar korporasi dan rumah tangga yang tetap baik, sejalan dengan kinerja korporasi dan ekspektasi penghasilan rumah tangga yang terus membaik. Hasil *stress-test* Bank Indonesia menunjukkan ketahanan perbankan tetap kuat dalam menghadapi berbagai risiko ketidakpastian kedepan. Bank Indonesia akan terus memperkuat sinergi kebijakan bersama KSSK dalam memitigasi berbagai risiko tersebut yang berpotensi mengganggu stabilitas sistem keuangan.

Kinerja transaksi ekonomi dan keuangan digital tetap kuat didukung oleh sistem pembayaran yang aman, lancar, dan andal. Pada tahun 2023, nilai transaksi *digital banking* tercatat Rp 58.478,24 triliun atau tumbuh sebesar 13,48% (*yoy*) dan diproyeksikan meningkat 9,11% (*yoy*) hingga mencapai Rp 63.803,77 triliun pada tahun 2024. Sementara nilai transaksi Uang Elektronik (UE) meningkat 43,45% (*yoy*) sehingga mencapai Rp 835,84 triliun dan diproyeksikan meningkat 25,77% (*yoy*) hingga

mencapai Rp 1.051,24 triliun pada tahun 2024. Nominal transaksi QRIS tercatat tumbuh 130,01% (*yoy*) dan mencapai Rp 229,96 triliun, dengan jumlah pengguna 45,78 juta orang dan jumlah *merchant* 30,41 juta yang sebagian besar merupakan UMKM. Sementara itu, nilai transaksi pembayaran menggunakan kartu ATM, kartu debit, dan kartu kredit mencapai Rp 8.178,69 triliun atau turun sebesar 0,81% (*yoy*). Dari sisi pengelolaan uang Rupiah, jumlah Uang Kartal Yang Diedarkan (UYD) pada Desember 2023 meningkat 7,33% (*yoy*) sehingga menjadi Rp 1.101,75 triliun.

Kelancaran dan keandalan Sistem Pembayaran Bank Indonesia (SPBI) terjaga baik didukung kondisi likuiditas yang memadai. Transaksi BI-FAST dan *BI-Real Time Gross Settlement* (RTGS) terus meningkat dimana BI-FAST tercatat masih menjadi pilihan masyarakat untuk melakukan transfer dana. Stabilitas sistem pembayaran yang baik tecermin dari tidak terdapatnya *reject* transaksi BI-RTGS dan BI-*Scripless Securities Settlement System* (SSSS) yang terkait dengan permasalahan likuiditas. SPBI juga berjalan baik karena didukung oleh kelancaran sisi operasional, tercermin dari *system availability* yang tetap terjaga 100%. Bank Indonesia terus memastikan ketersediaan uang Rupiah dalam jumlah yang cukup dengan kualitas yang terjaga di seluruh wilayah NKRI melalui program pengedaran uang Rupiah ke daerah Terluar, Terdepan, Terpencil (3T) serta kegiatan Kas Keliling, Kas Titipan, dan Ekspedisi Rupiah Berdaulat.

3.2 Tinjauan Industri Real Estat Di Indonesia

Perseroan adalah perusahaan yang berencana menambah kegiatan usaha baru yang bergerak di bidang real estat dengan menyewakan tanah yang dimilikinya, sehingga pada sub bab ini akan disampaikan gambaran mengenai industri real estat.

3.2.1 Jumlah Kawasan Industri Di Indonesia

Kawasan industri merupakan kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri. Paradigma kawasan industri saat ini bergeser ke arah kawasan industri modern yang tak hanya berfokus pada kegiatan industri, tetapi juga mendukung kegiatan lain seperti komersial, logistik, pendidikan, serta pusat pengembangan dan riset.

Berdasarkan data Kementerian Perindustrian yang diakses pada 17 April 2024, total kawasan industri yang tercatat saat ini sebanyak 154 kawasan dengan total luas lahan sekitar 75.988 Ha. Sehubungan dengan lokasi bidang tanah Perseroan yang berada di Narogong (Jawa Barat), Cilacap (Jawa Tengah), Tuban (Jawa Timur) dan Lhoknga (Aceh). Jawa Barat menjadi provinsi yang memiliki kawasan industri paling banyak dengan luas lahan 22.475 m^2 karena di provinsi tersebut berpeluang besar untuk kegiatan operasional industri.

Berikut adalah total kawasan industri pada provinsi tertentu :

Tabel 3-3 Total Kawasan Industri Pada Provinsi Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur, dan Aceh

Provinsi	Total Kawasan Industri	Luas Lahan (Ha)
Jawa Barat	56	22.475
Jawa Tengah	8	4.595
Jawa Timur	12	4.076
Aceh	1	66
Jumlah	**77**	**31.212**

Sumber : Kementerian Perindustrian, www.kemenperin.go.id/kawasan, diakses 17 April 2024, data diolah KJPP

3.2.2 Perkembangan Industri Real Estat – Lahan Industri

Sektor properti Indonesia memiliki potensi besar untuk berkembang sejalan dengan prospek ekonomi dalam negeri serta kemungkinan pemangkasan suku bunga acuan. Hal ini didukung

berdasarkan riset pasar Colliers triwulan IV 2023, lahan industri mengalami peningkatan penyerapan secara bertahap selama tiga tahun terakhir. Total luas lahan industri yang ditransaksikan pada tahun 2023 mungkin tidak terlihat terlalu tinggi, namun menjadi angka tertinggi yang tercatat sejak tahun 2020. Laju pertumbuhan tahunan penyerapan lahan selama tiga tahun terakhir berkisar di angka 3,8%. Oleh karena itu, meskipun prospeknya sudah membaik, pasar industri terkena dampak dalam hal volume penjualan. Kepastian hukum dan regulasi yang transparan tentu sangat diperlukan untuk keberhasilan dunia usaha di kawasan industri.

Pada tahun 2023, penambahan pasokan lahan baru masih minim, khususnya di wilayah Bekasi dan Bogor yang persediaannya terbatas. Namun, ada potensi signifikan untuk penambahan lahan di wilayah barat, khususnya di Serang. Mengingat pembangunan infrastruktur transportasi dan konektivitas dengan hub-hub utama di Pulau Jawa (seperti Semarang dan Surabaya), perluasan kawasan industri secara alami akan mengalami gravitasi menuju wilayah timur ibu kota. Dengan berkurangnya potensi lahan industri baru di Bekasi, yang kini beralih ke pemukiman dan pengembangan komersial, saat ini untuk kegiatan industri lebih fokus ke Karawang.

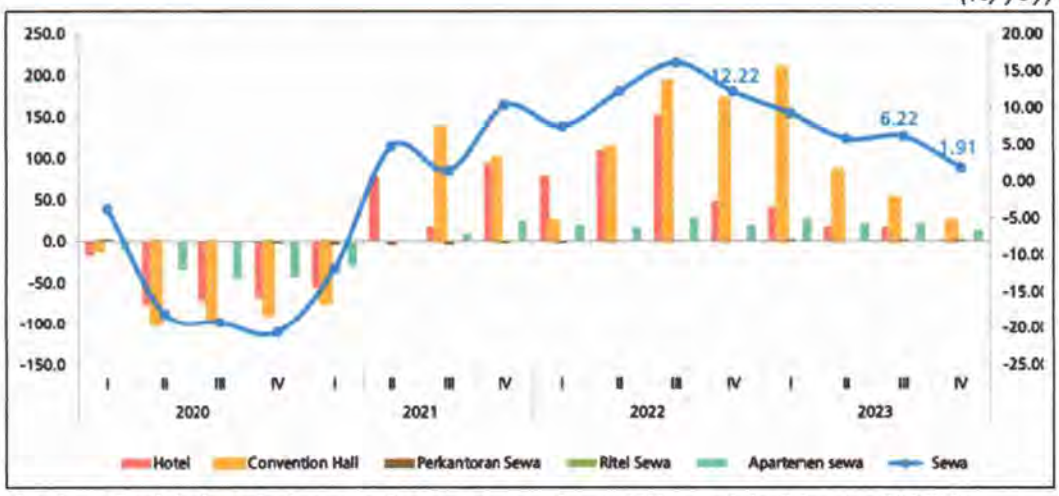
3.2.3 Perkembangan Index *Demand* dan *Supply* – Kategori Sewa

Berdasarkan laporan perkembangan properti komersial – triwulan IV 2023 dari Bank Indonesia, Index Permintaan Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 secara tahunan tumbuh 1,91% (yoy), melambat dibandingkan 6,22% (yoy) pada triwulan III 2023. Perlambatan indeks permintaan untuk kategori sewa terjadi pada mayoritas segmen terkecuali segmen ritel. Perlambatan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya indeks permintaan segmen hotel di Semarang.

Berikut adalah pertumbuhan tahunan indeks *demand* kategori sewa tahun 2020 - 2023 :

Gambar 3-7 Pertumbuhan Tahunan Indeks *Demand* Kategori Sewa Tahun 2020 – 2023

(%, yoy)



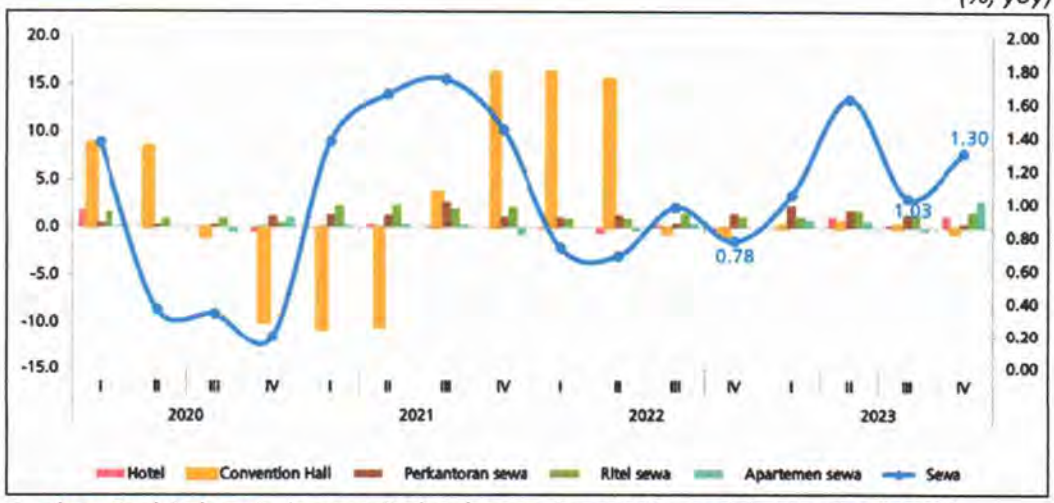
Sumber : Bank Indonesia, Laporan Perkembangan Properti Komersial – Triwulan IV 2023

Selanjutnya, Indeks Pasokan Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 tumbuh 1,30% (yoy), lebih tinggi dibandingkan triwulan III 2023 yang tumbuh 1,03% (yoy). Hal ini didorong peningkatan indeks pasokan pada segmen ritel sewa, apartemen sewa, dan hotel. Secara triwulanan, peningkatan indeks pasokan pada segmen apartemen sewa di Bandung dan Denpasar, serta segmen ritel sewa di Banten.

Berikut adalah pertumbuhan tahunan indeks *supply* kategori sewa tahun 2020 - 2023 :

Gambar 3-8 Pertumbuhan Tahunan Indeks *Supply* Kategori Sewa Tahun 2020 – 2023

(%, yoy)



Sumber : Bank Indonesia, Laporan Perkembangan Properti Komersial – Triwulan IV 2023

3.2.4 Perkembangan Harga Properti Komersial – Kategori Sewa Di Indonesia

Berdasarkan laporan perkembangan properti komersial – triwulan IV 2023 dari Bank Indonesia, Index Pasokan Properti Komersial meningkat di tengah perlambatan Index Permintaan Properti Komersial yang mendorong perlambatan pada Indeks Harga Properti Komersial kategori sewa.

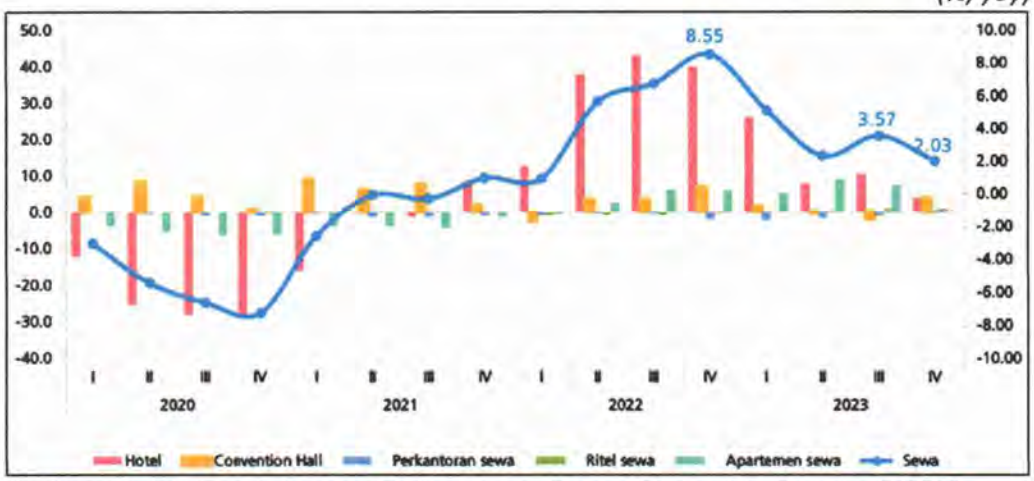
Pada triwulan IV 2023 Indeks Harga Properti Komersial kategori sewa adalah sebesar 2,03% (yoy), melambat dibandingkan pertumbuhan pada triwulan sebelumnya sebesar 3,57% (yoy). Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan indeks harga pada segmen hotel di Banten.

Secara triwulanan, Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 naik 1,76% (qtq) sedikit melambat dibandingkan kenaikan triwulan sebelumnya sebesar 1,79% (qtq). Perlambatan tersebut karena adanya penurunan indeks harga di Jakarta dan Surabaya.

Berikut adalah perkembangan tahunan Indeks Harga Kategori Sewa tahun 2020 - 2023 :

Gambar 3-9 Perkembangan Tahunan Indeks Harga Kategori Sewa Tahun 2020 – 2023

(%, yoy)



Sumber : Bank Indonesia, Laporan Perkembangan Properti Komersial – Triwulan IV 2023

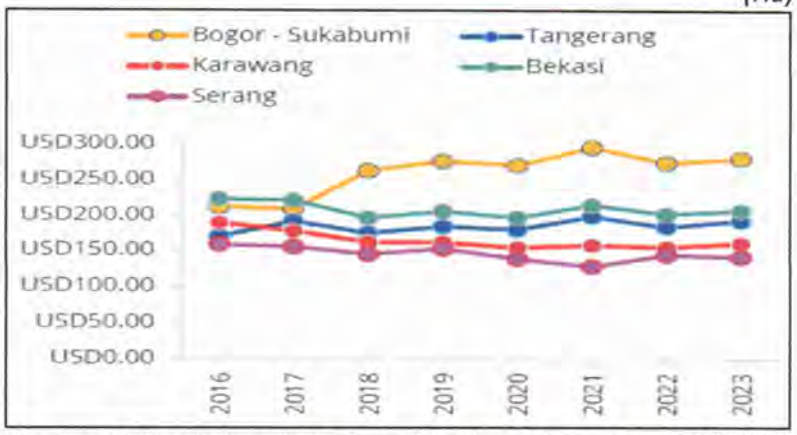
3.2.5 Perkembangan Harga Jual Tanah Kawasan Industri Di Jabodetabek

Harga tanah dibandingkan tahun 2022 tetap relatif stabil. Penyesuaian angka secara umum terjadi karena fluktuasi nilai tukar Rupiah terhadap dolar AS. Beberapa daerah masih menawarkan harga dalam mata uang dolar AS, meskipun harga masih didominasi dalam Rupiah. Namun, ada beberapa

daerah yang menawarkan harga sedikit lebih tinggi dibandingkan sebelumnya, meskipun peningkatannya meningkat tidak signifikan. Selama 10 tahun terakhir dari tahun 2013 - 2023, kenaikan tahunan harga lahan industri (CAGR) mencapai 2,1%.

Gambar 3-10 Industri Yang Menyewa Tanah Pada Tahun 2023

(Ha)



Sumber : Colliers Indonesia, Laporan Triwulanan Pasar Properti Q4 2023

3.2.6 Perkembangan Penjualan Industri Real Estat Di Jabodetabek

Berdasarkan riset pasar Colliers triwulan IV 2023, sejak tahun 2020 hingga akhir tahun 2023, penjualan tanah di kawasan industri relatif stabil sekitar 200 Ha per tahun. Pada triwulan IV 2023, total penjualan lahan industri mencapai 214,2 Ha, terutama di Bekasi dan Karawang yang menjadi kontributor utama. Pada tahun 2023, kontribusi daerah Bekasi dan Karawang cukup berimbang, mencatatkan penjualan masing-masing sekitar 92,54 Ha dan 88,71 Ha.

Dalam kuartal terakhir tahun 2023 penjualan tanah di KIIC dan GIIC meningkat cukup berimbang, masing-masing totalnya 17,9 Ha dan 17,4 Ha. Penjualan tanah didominasi oleh transaksi dengan perusahaan pusat data, total 13,2 Ha, menjadikan transaksi tanah KIIC dengan perusahaan data center menjadi 31,2 Ha. Selain itu, KIIC menutup tahun ini dengan transaksi sebesar 4,7 Ha ke perusahaan tekstil. Di GIIC, ada transaksi yang melibatkan empat jenis usaha, salah satunya yang berada di perusahaan pusat data, meskipun situs yang lebih kecil sekitar 2,7 Ha. Lainnya transaksi terjadi antara GIIC dan perusahaan terkait otomotif perusahaan seluas 7 Ha yang terdiri dari 3 lahan plot, dengan perusahaan FMCG dan F&B berjumlah 5,9 Ha (terdiri dari 3 bidang tanah) dan satu bidang logistik perusahaan mengakuisisi 1,8 Ha.

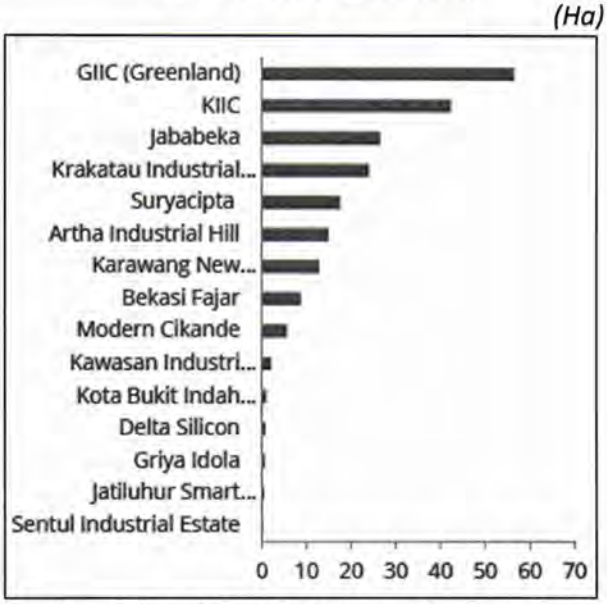
Selama tahun 2023, volume penjualan tanah di Bekasi Fajar mengalami peningkatan dengan tercatat empat kali transaksi seluas 4 Ha pada kuartal terakhir. Transaksi ini melibatkan perusahaan yang bergerak di bidang *cold storage*, manufaktur, infrastruktur dan F&B. Jababeka juga melanjutkan tren positifnya pada kuartal terakhir dengan total penjualan seluas 12 Ha, yang terdiri dari 6,3 Ha untuk baja dan perusahaan terkait, 4 Ha untuk medis/kesehatan, 1 Ha untuk pengemasan, dan 7.000 m^2 untuk keperluan lain-lain. Di wilayah yang sama (Kabupaten Bekasi), Delta Silicon mencatat penjualan sekitar 8.000 m^2 ke perusahaan logistik.

Dua lahan di Serang mencatat penjualan pada kuartal ini, meski di KIEC turun dari 18 Ha pada kuartal sebelumnya menjadi 3 Ha yang merupakan penjualan ke perusahaan kimia. Situasi serupa terjadi di kawasan Modern Cikande yang mencatat 3 kali transaksi seluas 1,3 Ha kepada dua perusahaan plastik dan satu perusahaan bahan baku makanan.

Tidak ada transaksi sewa tanah di Bogor sepanjang tahun 2023, sedangkan transaksi penjualan tanah dan bangunan berupa tiga unit gudang masing-masing berukuran 384 m^2 tercatat di Kawasan Industri Sentul. Di wilayah selatan, Kawasan Industri Cikembar Sukabumi mencatatkan penjualan sebanyak 8.750 m^2 kepada perusahaan karet dan alumunium. Di Tangerang, Griya Idola menjual dua kavling

SFB dengan luas 278 hingga 323 m^2 untuk kebutuhan suku cadang otomotif dan gudang farmasi, serta tanah seluas 2.380 m^2 kepada perusahaan alat kesehatan. Terdapat penyewaan tanah di Kawasan Kota Bukit Indah seluas 5.000 m^2 kepada produsen perekat Belanda, yang melakukan ekspansi untuk meningkatkan produksi.

Gambar 3-11 Gambaran Daya Serap Lahan Yang Dijual Pada Kawasan Industri di Jabodetabek Tahun 2023



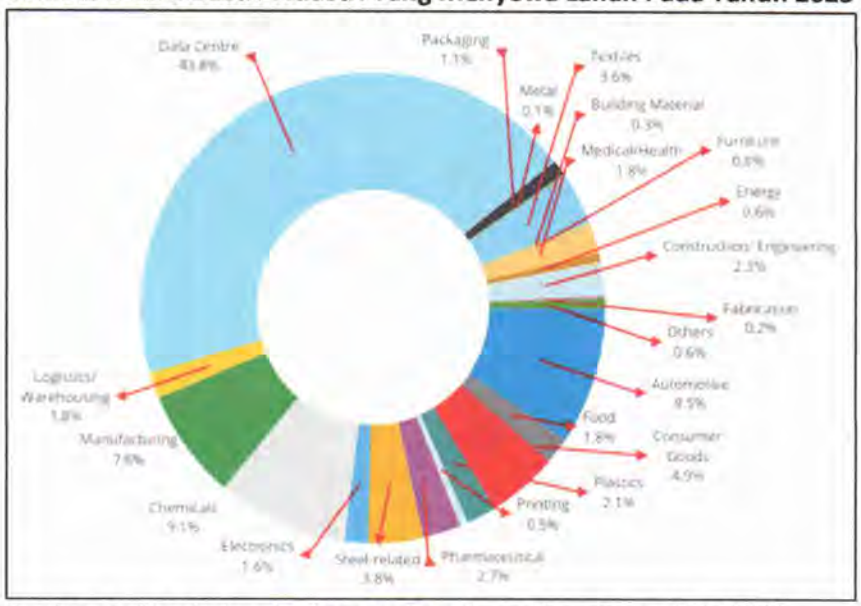
Sumber : Colliers Indonesia, Laporan Triwulanan Pasar Properti Q4 2023

3.2.7 Beberapa Industri Yang Menyewa Lahan

Penyewaan lahan di kawasan industri semakin bertumbuh. Permintaan sewa lahan kawasan industri akan selalu ada karena permintaan lahan sewa umumnya untuk ekspansi dan pabrikasi. Industri yang berkaitan dengan *data centre* cenderung cukup aktif melakukan transaksi sewa lahan. Hal ini karena masifnya perkembangan teknologi informasi dan juga transformasi digital saat ini. Industri *data centre* menjadi yang paling mendominasi dari beberapa jenis industri aktif yang terlibat dalam transaksi tahun 2023. Sejak tahun 2019, sektor industri *data centre* mulai menyewa di kawasan industri, sehingga tingkat pertumbuhan penyerapan lahan mencapai CAGR 59,3%.

Berikut adalah industri-industri yang menyewa lahan pada tahun 2023 :

Gambar 3-12 Industri-Industri Yang Menyewa Lahan Pada Tahun 2023



Sumber : Colliers Indonesia, Laporan Triwulanan Pasar Properti Q4 2023

3.2.8 Pangsa Pasar Perseroan

Pangsa pasar Perseroan adalah berbagai industri yang membutuhkan properti komersial untuk kegiatan operasional, seperti pabrik, pergudangan, proyek strategis nasional, dan industri lainnya. Saat ini Perseroan memiliki calon konsumen yang bergerak dalam bidang industri telekomunikasi, industri perbankan, industri transportasi, dan industri konstruksi.

- Industri Telekomunikasi

  Industri telekomunikasi merupakan salah satu sektor yang sangat penting dan dinamis dalam ekosistem digital modern. Perusahaan-perusahaan di sektor ini bertanggung jawab untuk menyediakan layanan komunikasi yang cepat, andal, dan aman bagi masyarakat luas.

- Industri Perbankan

  Perbankan merupakan bagian dari industri jasa keuangan dan berperan penting dalam pertumbuhan ekonomi. Salah satu tugas perbankan yaitu memberikan fasilitas kenyamanan kepada pelanggan karena kegiatan usahanya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.

- Industri Transportasi

  Industri transportasi adalah industri yang bertanggung jawab untuk menyediakan jasa transportasi kepada masyarakat. Industri transportasi memainkan peran penting dalam kehidupan sehari-hari karena membantu menghubungkan orang dengan tempat-tempat yang jauh dan memfasilitasi perdagangan antar wilayah.

- Industri Konstruksi

  Industri konstruksi adalah sebuah industri yang berfokus pada kegiatan pembangunan sarana maupun prasarana. Konstruksi biasanya dimulai dengan perencanaan, pembiayaan, dan desain, lalu berlanjut hingga aset tersebut dibangun dan siap digunakan.

Permintaan lahan industri pada keempat industri diatas cukup tinggi dan diperkirakan akan terus meningkat, seiring perkembangan keempat industri tersebut yang diperkirakan akan tetap terjadi di tahun-tahun yang akan datang.

Sebagai tambahan informasi, tanah yang akan disewakan Perseroan berada dilokasi yang strategis. Sebagai contoh tanah yang berada dilokasi Cilacap berdekatan dengan jalan raya dan proyek strategis nasional (Pertamina *Refinery Development Master Plan* (RDMP)).

Berikut adalah gambaran perkembangan keempat industri tersebut di Indonesia secara umum dalam 5 tahun terakhir :

3.2.8.1 Perkembangan Industri Telekomunikasi Tahun 2019-2023

Dalam lima tahun terakhir, penggunaan Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK) di Indonesia menunjukkan perkembangan yang pesat. Secara kelompok PDB, industri telekomunikasi termasuk ke dalam kelompok industri informasi dan komunikasi. Industri ini menjadi penyumbang kedua tahun 2023 setelah industri transportasi dan pergudangan pada pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar 7,59%. Hal ini didukung berdasarkan data Badan Pusat Statistik, industri informasi dan komunikasi selama tahun 2019 – 2023 secara rata-rata meningkat sebesar 8,19%. Peningkatan terbesar terjadi pada tahun 2020.

Berikut adalah perkembangan PDB industri informasi dan komunikasi di Indonesia ditinjau dari produk domestik bruto (PDB) pada tahun 2019 – 2023 :

Tabel 3-4 Perkembangan PDB Industri Informasi dan Komunikasi Atas Harga Konstan 2010, Tahun 2019 – 2023

Tahun	PDB (Rp. milyar)	Pertumbuhan PDB (%)
2019	589.536	
2020	652.063	10,61%
2021	696.506	6,82%
2022	750.319	7,73%
2023	807.305	7,59%
Rata-Rata Pertumbuhan		**8,19%**

Sumber : Badan Pusat Statistik, PDB Menurut Lapangan Usaha Seri 2010 Tahun 2019 – 2023, diakses 17 April 2024, data diolah KJPP

3.2.8.2 Perkembangan Industri Perbankan Tahun 2019-2023

Sistem perbankan di Indonesia membedakan bank ke dalam dua jenis, yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Kedua jenis bank tersebut dapat melakukan kegiatan sebagai perbankan konvensional dan perbankan syariah. Berdasarkan kepemilikan modalnya, Bank Umum dikelompokkan ke dalam 4 jenis, yakni Bank Persero, Bank Pembangunan Daerah (BPD), Bank Swasta Nasional, dan Kantor Cabang Dari Bank Yang Berkedudukan Di Luar Negeri.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, jumlah bank umum selama 5 tahun mengalami penurunan. Hal ini sejalan dengan jumlah kantor bank umum yang menunjukkan tren menurun. Pada tahun 2022, jumlah bank umum di Indonesia tercatat sebanyak 106 perusahaan. Terdapat satu kantor cabang bank asing yang tutup di tahun tersebut. Sedangkan jumlah kantor bank umum tercatat sebanyak 25.377 kantor. Penurunan jumlah kantor bank terjadi pada semua jenis bank umum.

Pada tahun 2023, jumlah bank umum di Indonesia tercatat sebanyak 105 perusahaan. Sedangkan jumlah kantor bank umum tercatat sebanyak 24.276 kantor.

Berikut perkembangan jumlah bank umum dan jumlah kantor bank umum di Indonesia selama tahun 2019 - 2023 :

Tabel 3-5 Perkembangan Jumlah Bank Umum Dan Jumlah Kantor Bank Umum Di Indonesia Selama Tahun 2019 – 2023

Tahun	Jumlah Bank Umum	Perkembangan	Jumlah Kantor Bank Umum	Perkembangan
2019	110		31.127	
2020	109	-0,91%	30.733	-1,27%
2021	107	-1,83%	32.366	5,31%
2022	106	-0,93%	25.377	-21,59%
2023*	105	-0,94%	24.276	-4,34%
Rata-Rata		**-1,16%**		**-5,47%**

**catatan : Data berasal dari Statistik Perbankan Indonesia Desember 2023 yang diterbitkan pada Februari 2024*

Sumber : Badan Pusat Statistik, Statistik Lembaga Keuangan 2022/2023, diterbitkan pada Januari 2024

Jumlah bank umum dan jumlah kantor bank umum memang mengalami penurunan, namun industri perbankan akan selalu ada karena menjadi salah satu industri yang berkontribusi dalam pertumbuhan ekonomi.

3.2.8.3 Perkembangan Industri Transportasi Tahun 2019-2023

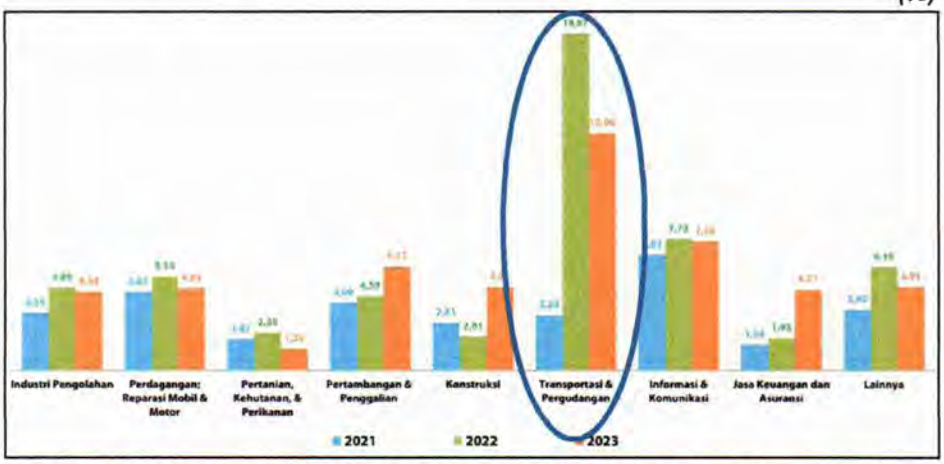
Sektor transportasi berkontribusi dalam pembangunan infrastruktur demi meningkatnya konektivitas antarwilayah. Hal ini berefek langsung pada pertumbuhan ekonomi wilayah dan dapat meningkatkan daya saing bangsa. Dalam 10 tahun terakhir terlihat bahwa pembangunan infrastruktur merupakan suatu pekerjaan besar dengan nilai investasi dan risiko besar. Sering kali dampaknya juga tidak bisa dirasakan dalam waktu singkat. Transportasi adalah sebuah sistem yang komprehensif yang membutuhkan kinerja lintas sektor.

Secara kelompok PDB, industri transportasi termasuk ke dalam kelompok industri transportasi dan pergudangan. Industri ini menjadi penyumbang terbesar tahun 2023 pada pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar 13,96%.

Berikut pertumbuhan PDB pada industri transportasi dan pergudangan tahun 2021 – 2023 :

Gambar 3-13 Pertumbuhan PDB Pada Industri Transportasi Dan Pergudangan *(c-to-c)*

(%)



Sumber : Badan Pusat Statistik, Berita Resmi Statistik, Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan IV-2023

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, perkembangan PDB industri transportasi dan pergudangan tahun 2019 – 2023 secara rata-rata meningkat sebesar 5,51%.

Berikut adalah perkembangan PDB industri transportasi dan pergudangan di Indonesia ditinjau dari produk domestik bruto (PDB) tahun 2019 – 2023 :

Tabel 3-6 Perkembangan PDB Industri Transportasi Dan Pergudangan Atas Harga Konstan 2010, Tahun 2019 – 2023

Tahun	PDB (Rp. milyar)	Pertumbuhan PDB (%)
2019	463.126	
2020	393.419	-15,05%
2021	406.169	3,24%
2022	486.874	19,87%
2023	554.855	13,96%
Rata-Rata Pertumbuhan		**5,51%**

Sumber : Badan Pusat Statistik, PDB Menurut Lapangan Usaha Seri 2010 Tahun 2019 – 2023, diakses 17 April 2024, data diolah KJPP

3.2.8.4 Perkembangan Industri Konstruksi Tahun 2019-2023

Sektor konstruksi sepanjang kuartal IV-2023 tumbuh kencang melampaui kinerja pertumbuhan pada periode yang sama tahun lalu. Hal ini dipengaruhi oleh pembangunan infrastruktur seperti jalan, jembatan, dan kemudian pembangunan jalan tol, dan beberapa pembangunan rumah. Sepanjang tahun 2022 atau secara kumulatif (*cumulative to cumulative*/ctc), pertumbuhan sektor konstruksi sebesar 4,91% dengan kontribusi sebesar 9,92% dalam struktur PDB menurut lapangan usaha.

Berikut adalah perkembangan PDB industri konstruksi di Indonesia ditinjau dari produk domestik bruto (PDB) tahun 2019 - 2023 :

Tabel 3-7 Perkembangan PDB Industri Konstruksi Atas Harga Konstan 2010, Tahun 2019 – 2023

Tahun	PDB (Rp. milyar)	Pertumbuhan PDB (%)
2019	1.108.425	
2020	1.072.335	-3,26%
2021	1.102.518	2,81%
2022	1.124.725	2,01%
2023	1.179.989	4,91%
Rata-Rata Pertumbuhan		**1,62%**

Sumber : Badan Pusat Statistik, PDB Menurut Lapangan Usaha Seri 2010 Tahun 2019 – 2023, diakses 17 April 2024, data diolah KJPP

3.3 Konsumen

Berikut daftar perusahaan yang akan menjadi konsumen KBLI baru :

Tabel 3-8 Daftar Perusahaan Yang Akan Menjadi Konsumen KBLI Baru

No.	Tanah Yang Disewakan	Nama Calon Penyewa	Luas Tanah Yang Disewakan (m^2)	Penggunaan Lahan Sewa	Jangka Waktu Kontrak Sewa (Tahun)
1	LHO 1 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam	PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk	129	Tower BTS	5 tahun (8 Maret 2024 – 7 Maret 2029)
2	LHO 2 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam	PT Bank Syariah Indonesia Tbk	8	Rumah ATM	5 tahun (1 Mei 2024 – 30 April 2029)
3	NAR 1 - Provinsi Jawa Barat	PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk	103	Tower BTS	5 tahun (6 Juli 2022 – 5 Juli 2027)
4	NAR 2 - Provinsi Jawa Barat	PT Mitra Kiara Indonesia	25.900	Pabrik	10 tahun (1 Juli 2019 – 30 Juni 2029)
5	CIL - Provinsi Jawa Tengah	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	30	Rumah ATM	3 tahun (1 Januari 2023 – 31 Desember 2025)

Sumber: Manajemen Perseroan, 2024

Berikut adalah perjanjian, draft perjanjian sewa menyewa tanah, dan berita acara negosiasi antara Perseroan dan entitas anak (PT Solusi Bangun Andalas) dengan perusahaan yang menyewa tanah :

Tabel 3-9 Daftar Penyewa Dan Perjanjian / Draft Perjanjian / Berita Acara Negosiasi Sewa Menyewa Tanah

No.	Tanah Yang Disewakan	Pihak-Pihak Yang Melakukan Perjanjian	Luas Tanah Yang Disewakan (m^2)	Penggunaan Lahan Sewa	Nomor Perjanjian / Draft Perjanjian / Berita Acara Negosiasi
1	LHO 1 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam	PT Solusi Bangun Andalas dengan PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk	129	Tower BTS	Berita Acara Negosiasi Sewa Menyewa Lahan tanggal 8 Maret 2024
2	LHO 2 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam	PT Solusi Bangun Andalas dengan PT Bank Syariah Indonesia Tbk	8	Rumah ATM	Draft Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. BSI : 04/0361-3/0011 dan No. SBA : 036/SBI/CAMSP/III/2024 tanggal 21 Maret 2024**

Lanjutan Tabel 3-9...

No.	Tanah Yang Disewakan	Pihak-Pihak Yang Melakukan Perjanjian	Luas Tanah Yang Disewakan (m^2)	Penggunaan Lahan Sewa	Nomor Perjanjian / Draft Perjanjian / Berita Acara Negosiasi
3	NAR 1 - Provinsi Jawa Barat	Perseroan dengan PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk	103	Tower BTS	Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. : 015/JDMT-1068200/RC-3/M-R04/IV/2022 dan No. : 004/Mgmt-NarPlant/4/2022 tanggal 6 Juli 2022*
4	NAR 2 - Provinsi Jawa Barat	Perseroan dengan PT Mitra Kiara Indonesia	25.900	Pabrik	Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. : 358/AGMT/LCCS/SBI/IV/2019 tanggal 28 Juni 2019*
5	CIL - Provinsi Jawa Tengah	Perseroan dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	30	Rumah ATM	Draft Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. SBI : 008/SBI/CAMSP/I/2024 tanggal 22 Januari 2024**

Keterangan :
**Kontrak sudah berjalan*
***Finalisasi Perjanjian Sewa Menyewa masih dalam proses administrasi*
Sumber: Manajemen Perseroan, 2024

3.4 Persaingan Usaha

Dalam kegiatan usaha sewa tanah ini terdapat pesaing diantaranya adalah :

Tabel 3-10 Beberapa Perusahaan Yang Menjadi Pesaing Perseroan

Nama Pesaing	Keunggulan	Kapasitas
PT Kawasan Industri Wijayakusuma / Kawasan Industri Wijayakusuma, Jawa Tengah	• Menyediakan layanan dan infrastruktur • Memiliki masa berlaku atas hak tanah sampai 80 tahun • Melayani pengurukan lahan sesuai dengan permintaan penyewa • Memiliki rasio luas bangunan 60% : 40% (60% untuk keperluan Industri dari total luas tanah, dan 40% untuk RTH (Ruang Terbuka Hijau))	Lahan industri sekitar 3,9 Ha
PT Pati Agung Makmur / Kawasan Industri Weninggalih Jonggol, Jawa Barat	• Mempunyai akses langsung ke jalan tol, ramah lingkungan dan berdekatan dengan penduduk di sekitar. • Memiliki 187 kavling yang setiap kavlingnya sekitar 5.000 meter sampai dengan 5 hektar. • Menyediakan 22 hektar untuk kawasan Bisnis dan Niaga. • Cocok untuk dijadikan industri farmasi, industri makanan dan minuman, industri otomotif serta area komersial UMKM.	Lahan industri sekitar 300 Ha
PT Graha Raya Estetika / Kawasan Industri Kirana Uttama, Jawa Barat	• Berfokus pada segmen kawasan komersial dan pergudangan multiguna.	Lahan industri sekitar 40 Ha

Lanjutan Tabel 3-10...

Nama Pesaing	Keunggulan	Kapasitas
PT Suryacipta Swadaya / Suryacipta IE, Jawa Barat	• Merupakan pengembang kawasan industri di Karawang dan Subang. • Terletak di pusat kota sehingga memudahkan distribusi rantai pasokan. • Memiliki konsumen sebanyak 150 perusahaan. • Berada di Karawang yang merupakan salah satu wilayah prioritas dalam Program Pembangunan Infrastruktur Strategis Nasional Indonesia.	Lahan industri sekitar 1,3 Ha
PT Kawasan Industri Terpadu Batang / Kawasan Industri Terpadu Batang, Jawa Tengah	• Menyediakan berbagai ukuran lahan, mulai dari 2 Ha – 35 Ha. • Menawarkan masa sewa selama 80 tahun. • Ketinggian tanah sekitar 30 mdpl / bebas banjir. • Menyediakan fasilitas listrik 23 kVA - 345 kVA.	Lahan industri sekitar 3,1 Ha

Sumber : Manajemen Perseroan, 2024

3.5 Strategi Pemasaran

Dalam menjalankan bisnis sewa tanah, Perseroan memiliki strategi pemasaran sebagai berikut :

1. Memiliki harga sewa yang kompetitif sehingga dapat meningkatkan daya saing.
2. Membuat penawaran sewa yang menarik, seperti memberikan fasilitas tambahan atau diskon sewa untuk penyewa jangka panjang. Perseroan juga akan mengikuti pameran properti atau *event* bisnis terkait untuk memperluas jaringan dan mengenalkan properti Perseroan kepada lebih banyak calon konsumen.
3. Memberikan pelayanan yang baik kepada penyewa dengan bersikap responsif terhadap permintaan penyewa, memudahkan proses sewa menyewa serta menyediakan fasilitas dan infrastruktur yang dibutuhkan, seperti listrik, air bersih, fasilitas keamanan, dan lain-lain.
4. Menampilkan daftar properti yang tersedia dengan detail yang lengkap didalam katalog atau situs web *online*, dan memberikan informasi penting seperti lokasi, luas tanah, jenis izin yang dimiliki (misalnya izin untuk bangunan komersial, industri, atau pertanian), serta fasilitas yang tersedia di sekitarnya.
5. Mengoptimalkan situs web Perseroan untuk pencarian lokal dengan memastikan informasi seperti lokasi properti, kata kunci terkait, dan konten yang relevan agar lebih mudah ditemukan oleh masyarakat yang mencari tanah di daerah tersebut.

3.6 Kesimpulan Kelayakan Pasar

Mengacu pada perkembangan pasar industri real estat di Indonesia secara umum, pangsa pasar, serta adanya perencanaan dan strategi pemasaran yang baik, dapat disimpulkan bahwa kegiatan usaha baru mempunyai prospek yang cukup cerah dimasa yang akan datang.

Berdasarkan evaluasi terhadap aspek pasar dalam Rencana Penambahan KBLI Baru melalui kegiatan penyewaan tanah, maka disimpulkan bahwa aspek pasar ini adalah layak.

4. KELAYAKAN TEKNIS

4.1 Produk dan Jasa Perseroan

4.1.1 Produk dan Jasa Eksisting Perseroan

Produk yang diproduksi Perseroan saat ini dapat dikelompokkan menjadi sebagai berikut :

Tabel 4-1 Produk dan Jasa Eksisting Perseroan

No.	Produk	Penjelasan
1.	Semen Kantong	Produk ini terdiri dari dynamix serba guna, dynamix extra power, dynamix masonry dan semen andalas multi fungsi. Hasil akhir produk ini dikemas dengan kantong dan masing-masing produk memiliki kualitas yang berbeda dalam pengaplikasiannya.
2.	Semen Curah	Produk ini terdiri dari Ez Pro, PwrPro, MaxStrength, DuPro+, UltraPro, SprintPro, dan SuperTermo. Produk ini dibuat khusus untuk pembangunan infrastruktur seperti *flyover*, kawasan industri, dan pengendalian banjir (bendungan).
3.	Turunan Semen (Agregat)	Produk ini terdiri dari agregat kasar, agregat halus, dan agregat lainnya. Produk ini dapat digunakan sesuai kebutuhan seperti bahan baku beton, aspal, pengganti pasir silika, pembuatan *paving block* dan bata ringan, konstruksi sub-base jalan dan drainase, serta bantuan banatalan rel kereta api.
4.	Beton Jadi	Produk ini terdiri dari SpeedCrete, ThruCrete, StilCrete, SupeCrete, LocooCrete, DekoCrete, ComfilPlas, FulerPlas, PaveCrete, EzyfloCrete, AeerCrete, OptimaCrete, MarineCrete, ApexCrete, PileCrete, PakCrete, MiniMix, dan dynabild. Produk ini dapat digunakan oleh berbagai industri seperti pelabuhan, penerbangan, pembangkit listrik, minyak dan gas, serta mampu menurunkan tingkat emisi CO2 dalam beton 30 - 50%.
5.	Pengolahan Limbah	Perseroan turut andil dalam pengelolaan limbah berbahaya, pemusnahan limbah terjamin, penanganan limbah di lapangan, pemusnahan bahan perusak ozon (BPO), pengelolaan sampah kota menjadi *refuse-derived fuel* (RDF), dan laboratorium analisis & jasa konsultasi limbah.

Sumber : Laporan Tahunan Perseroan Tahun 2023

4.1.2 KBLI Baru (KBLI 68111)

Pengembangan kegiatan usaha baru yang dilakukan oleh Perseroan adalah menyewakan beberapa bidang tanah. Tanah tersebut telah dimiliki oleh Perseroan selama beberapa tahun, dan saat ini sebagian dari aset tanah tersebut bersifat non operasional (tidak digunakan seluruhnya untuk kegiatan operasional Perseroan). Tanah yang akan disewakan ini merupakan bagian dari tanah pabrik-pabrik Perseroan yang tersebar di beberapa lokasi.

Perseroan juga memiliki beberapa aset berupa bangunan non hunian yang dapat dioptimalkan dimasa yang akan datang melalui kegiatan sewa menyewa.

Berikut beberapa bidang tanah yang disewakan oleh Perseroan :

Tabel 4-2 Bidang Tanah Yang Disewakan Oleh Perseroan

No.	Tanah Yang Disewakan	Alamat	Luas Tanah Keseluruhan (m^2)	Luas Tanah Yang Disewakan (m^2)	Penggunaan Lahan Sewa
1	LHO 1 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam	SBA Lhoknga Plant, Jl. Banda Aceh – Meulaboh, Desa Mon Ikeun, Kecamatan Lhoknga, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Nanggro Aceh Darussalam	2.660.152	129	Tower BTS
2	LHO 2 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam	SBA Lhoknga Plant, Jl. Banda Aceh – Meulaboh, Desa Mon Ikeun, Kecamatan Lhoknga, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Nanggro Aceh Darussalam	2.660.152	8	Rumah ATM
3	NAR 1 - Provinsi Jawa Barat	SBI Narogong Plant, Jalan Raya Narogong KM. 7, Desa Kembang Kuning, Kecamatan Klapanunggal, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat	3.043.960	103	Tower BTS
4	NAR 2 - Provinsi Jawa Barat	SBI Narogong Plant, Jalan Raya Narogong KM. 7, Desa Kembang Kuning, Kecamatan Klapanunggal, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat	632.330	25.900	Pabrik
5	CIL - Provinsi Jawa Tengah	SBI Cilacap Plant, Jl. Ir. H. Juanda, Kelurahan Karangtalun, Kecamatan Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap, Provinsi Jawa Tengah	326.145	30	Rumah ATM

Sumber: Manajemen Perseroan, 2024

Berikut gambar bidang tanah yang disewakan :

Gambar 4-1 Bidang Tanah Yang Disewakan

1. LHO 1 - BTS PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk*

SBA Lhoknga Plant, Jl. Banda Aceh – Meulaboh, Desa Mon Ikeun, Kecamatan Lhoknga, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Nanggro Aceh Darussalam

2. LHO 2 - ATM PT Bank Syariah Indonesia Tbk

SBA Lhoknga Plant, Jl. Banda Aceh – Meulaboh, Desa Mon Ikeun, Kecamatan Lhoknga, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Nanggro Aceh Darussalam

3. NAR 1 - BTS PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk

SBI Narogong Plant, Jalan Raya Narogong KM. 7, Desa Kembang Kuning, Kecamatan Klapanunggal, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat

4. NAR 2 – Pabrik PT Mitra Kiara Indonesia

SBI Narogong Plant, Jalan Raya Narogong KM. 7, Desa Kembang Kuning, Kecamatan Klapanunggal, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat

Lanjutan Gambar 4-1...

5. CIL – ATM PT Bank Mandiri (Persero) Tbk**

SBI Cilacap Plant, Jl. Ir. H. Juanda, Kelurahan Karangtalun, Kecamatan Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap, Provinsi Jawa Tengah

Keterangan :
**LHO 1 – BTS merupakan tower yang telah dialihkan dari PT Telkom Indonesia (Persero) Tbk kepada PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk oleh PT Solusi Bangun Andalas*
***CIL - Perjanjian Final Sewa Menyewa masih dalam proses administrasi*
Sumber: Manajemen Perseroan, 2024

Berikut gambar situasi keseluruhan tanah dan posisi lahan disewakan pada total bidang tanah :

Gambar 4-2 Gambar Situasi Keseluruhan Tanah dan Posisi Lahan Yang Disewakan

1. LHO 1 - BTS PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk

SBA Lhoknga Plant, Jl. Banda Aceh – Meulaboh, Desa Mon Ikeun, Kecamatan Lhoknga, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Nanggro Aceh Darussalam

Lanjutan Gambar 4-2...

2. LHO 2 - ATM PT Bank Syariah Indonesia Tbk

SBA Lhoknga Plant, Jl. Banda Aceh – Meulaboh, Desa Mon Ikeun, Kecamatan Lhoknga, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Nanggro Aceh Darussalam

3. NAR 1 - BTS PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk

SBI Narogong Plant, Jalan Raya Narogong KM. 7, Desa Kembang Kuning, Kecamatan Klapanunggal, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat

Lanjutan Gambar 4-2...

4. NAR 2 – Pabrik PT Mitra Kiara Indonesia

SBI Narogong Plant, Jalan Raya Narogong KM. 7, Desa Kembang Kuning, Kecamatan Klapanunggal, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat

5. CIL – ATM PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

SBI Cilacap Plant, Jl. Ir. H. Juanda, Kelurahan Karangtalun, Kecamatan Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap, Provinsi Jawa Tengah

Sumber: Manajemen Perseroan, 2024

4.2 Lokasi Bidang Tanah

Pabrik milik Perseroan dan entitas anak saat ini adalah :

- SBA Lhoknga Plant, berlokasi di Jl. Banda Aceh – Meulaboh, Desa Mon Ikeun, Kecamatan Lhoknga, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Nanggro Aceh Darussalam.
- SBI Narogong Plant, berlokasi di Jalan Raya Narogong KM. 7, Desa Kembang Kuning, Kecamatan Klapanunggal, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.
- SBI Cilacap Plant, berlokasi di Jl. Ir. H. Juanda, Kelurahan Karangtalun, Kecamatan Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap, Provinsi Jawa Tengah.
- SBI Tuban Plant, berlokasi di Jalan Raya Glodonggede Kerek KM. 3, Desa Merkawang, Kecamatan Tambakboyo, Kabupaten Tuban, Provinsi Jawa Timur.

Rencana pelaksanaan kegiatan sewa saat ini dalam tahap *development* / pengembangan konsep dan struktur kerja. Lokasi bidang tanah yang akan disewakan oleh Perseroan menggunakan lokasi tanah eksisting diatas, dimana tanah tersebut belum digunakan secara maksimal (masih terdapat lahan kosong yang cukup luas).

Untuk pabrik yang berada di Tuban, Jawa Timur, belum terdapat rencana untuk penyewaan tanah.

4.3 Spesifikasi Teknis Bidang Tanah

Berikut adalah spesifikasi teknis bidang tanah yang disewakan :

Tabel 4-3 Spesifikasi Teknis Bidang Tanah Yang Disewakan

No.	Tanah Yang Disewakan	Tahun Perolehan	Sertifikat	Luas Tanah Keseluruhan (m^2)
1	**LHO 1** SBA Lhoknga Plant, Jl. Banda Aceh – Meulaboh, Desa Mon Ikeun, Kecamatan Lhoknga, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Nanggro Aceh Darussalam	2002	Hak Guna Bangunan No. 00001 atas nama Lafarge Cement Indonesia	2.660.152
2	**LHO 2** SBA Lhoknga Plant, Jl. Banda Aceh – Meulaboh, Desa Mon Ikeun, Kecamatan Lhoknga, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Nanggro Aceh Darussalam	2002	Hak Guna Bangunan No. 00002 atas nama Lafarge Cement Indonesia	2.660.152
3	**NAR 1** SBI Narogong Plant, Jalan Raya Narogong KM. 7, Desa Kembang Kuning, Kecamatan Klapanunggal, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat	1996	Hak Pakai (HP) No. 00004 atas nama PT Holcim Indonesia Tbk	3.043.960
4	**NAR 2** SBI Narogong Plant, Jalan Raya Narogong KM. 7, Desa Kembang Kuning, Kecamatan Klapanunggal, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat	2004	Hak Guna Bangunan No. 00093 atas nama PT Holcim Indonesia Tbk	632.330
5	**CIL** SBI Cilacap Plant, Jl. Ir. H. Juanda, Kelurahan Karangtalun, Kecamatan Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap, Provinsi Jawa Tengah	1995	Hak Guna Bangunan No. 00004 atas nama PT Semen Cibinong Tbk	326.145

Sumber : Manajemen Perseroan, 2024

4.4 Kapasitas / Luas Bidang Tanah

Saat ini Perseroan memiliki 4 (empat) lokasi tanah yang merupakan bagian dari lokasi pabrik yang memproduksi semen dan terak. Dari keempat lokasi tersebut, terdapat bagian-bagian tanah yang dapat disewakan. Total luas tanah yang disewakan Perseroan pada saat penyusunan laporan studi kelayakan ini adalah 26.170 m^2. Perseroan masih memiliki tanah kosong yang cukup luas yang dapat disewakan, namun Perseroan belum melakukan inventarisasi secara detail atas luas tanah yang dapat disewakan di masa yang akan datang, karena hingga saat ini Perseroan hanya menyewakan tanah apabila ada permintaan dari calon konsumen.

Berikut adalah luas bidang tanah yang disewakan :

Tabel 4-4 Luas Bidang Tanah Yang Disewakan

No.	Tanah Yang Disewakan	Luas Tanah Keseluruhan (m^2)	Luas Tanah Yang Disewakan (m^2)
1	**LHO 1** SBA Lhoknga Plant, Jl. Banda Aceh – Meulaboh, Desa Mon Ikeun, Kecamatan Lhoknga, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Nanggro Aceh Darussalam	2.660.152	129
2	**LHO 2** SBA Lhoknga Plant, Jl. Banda Aceh – Meulaboh, Desa Mon Ikeun, Kecamatan Lhoknga, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Nanggro Aceh Darussalam	2.660.152	8
3	**NAR 1** SBI Narogong Plant, Jalan Raya Narogong KM. 7, Desa Kembang Kuning, Kecamatan Klapanunggal, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat	3.043.960	103
4	**NAR 2** SBI Narogong Plant, Jalan Raya Narogong KM. 7, Desa Kembang Kuning, Kecamatan Klapanunggal, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat	632.330	25.900
5	**CIL** SBI Cilacap Plant, Jl. Ir. H. Juanda, Kelurahan Karangtalun, Kecamatan Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap, Provinsi Jawa Tengah	326.145	30
Total Luas Tanah Yang Disewakan			**26.170**

Sumber : Manajemen Perseroan, 2024

4.5 Mesin dan Peralatan Pendukung

Penyewaan tanah ini tidak membutuhkan mesin dan peralatan pendukung khusus.

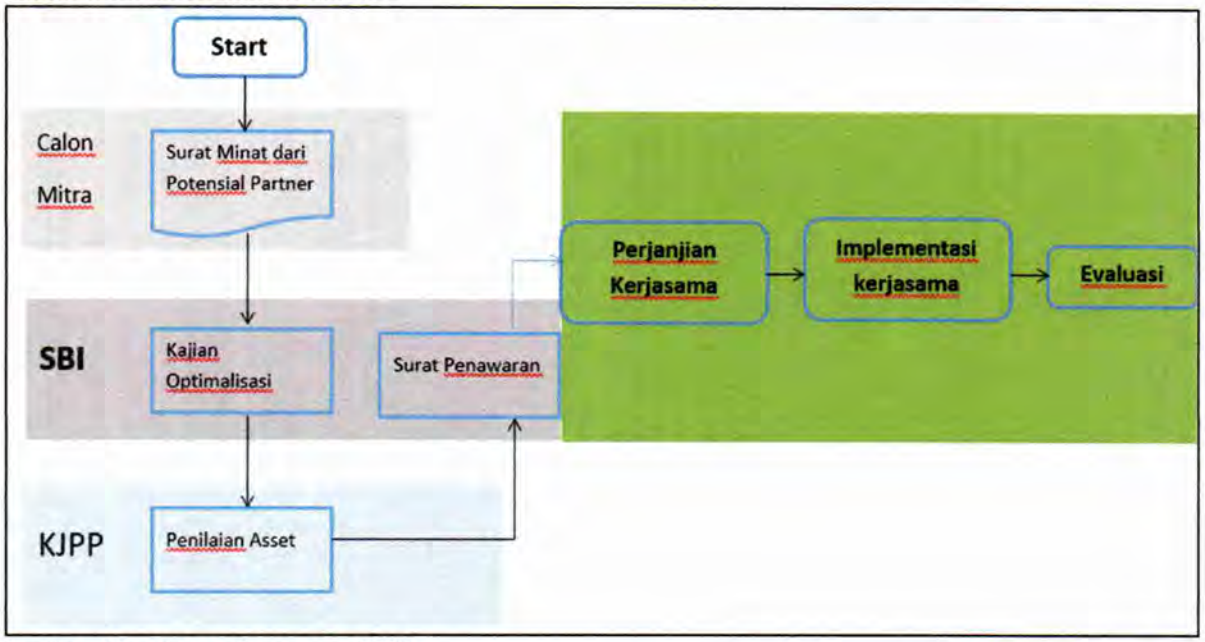
4.6 Teknologi Yang Akan Digunakan Untuk KBLI Baru

Dalam kegiatan menyewakan tanah dan aset non hunian di masa yang akan datang, Perseroan akan memanfaatkan situs web *online* dengan teknik *Search Engine Optimization* (SEO) lokal untuk memudahkan calon penyewa menemukan tanah sesuai lokasi yang menjadi target kegiatan operasionalnya.

4.7 *Flowchart* KBLI Baru

Flowchart kegiatan sewa menyewa Perseroan adalah sebagai berikut :

Gambar 4-3 *Flowchart* KBLI Baru



Sumber: Manajemen Perseroan, 2024

Berikut penjelasan proses kegiatan menyewakan tanah :

1. Perseroan menerima surat minat dari potensial *partner* (calon penyewa) sebagai pengajuan proses sewa tanah.
2. Surat minat tersebut akan dikaji terlebih dahulu oleh Perseroan untuk mengetahui apakah harga yang diajukan menghasilkan keuntungan yang ideal.
3. Perseroan juga akan melakukan Penilaian Sewa dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) untuk menilai aset tanah yang akan disewakan, sehingga mengetahui harga sewa pasar yang wajar dan tepat.
4. Setelah itu Perseroan akan membuat surat penawaran kepada calon penyewa, berdasarkan hasil penilaian dari KJPP dan diskusi internal manajemen.
5. Jika calon penyewa setuju dengan penawaran yang telah diberikan oleh Perseroan, maka perjanjian kerjasama akan dibuat sebagai bentuk kesepakatan resmi antara kedua belah pihak atau lebih. Didalam kerjasama tersebut menegaskan hak, kewajiban dan tanggung jawab masing-masing pihak dalam kerjasama yang akan dilakukan.
6. Selanjutnya pihak penyewa melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang tertuang didalam kontrak kerjasama.
7. Setelah proses kerjasama berlangsung, Perseroan akan mengevaluasi harga sewa dan perpanjangan jangka waktu sewa.

4.8 Bahan Baku dan Bahan Pembantu

Penyewaan tanah ini tidak menggunakan bahan baku dan bahan pembantu.

4.9 Pemasok

Tanah yang disewakan adalah milik Perseroan, bukan kerjasama lahan dengan perusahaan lain, sehingga tidak terdapat pemasok.

4.10 Kesimpulan Kelayakan Teknis

Berdasarkan evaluasi terhadap aspek teknis dalam Rencana Penambahan KBLI Baru melalui kegiatan penyewaan tanah, maka disimpulkan bahwa aspek teknis ini adalah layak.

5. KELAYAKAN POLA BISNIS

5.1 Keunggulan Kompetitif Karena Keunikan dari Pola Bisnis Penambahan KBLI Baru

Perseroan merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang industri bahan bangunan (industri pengolahan, konstruksi, penunjang lainnya). Perseroan berencana mengembangkan bisnisnya dalam bidang real estat dengan melakukan sewa menyewa tanah non operasional.

Keunggulan kompetitif yang dapat dikembangkan oleh Perseroan dalam bisnis sewa menyewa tanah adalah sebagai berikut :

1. Memiliki harga sewa yang kompetitif dan lokasi tanah yang strategis.
2. Tanah dapat digunakan untuk kegiatan komersial, industri, pertanian, atau perumahan yang dapat menjangkau berbagai jenis penyewa.
3. Perseroan melakukan kemitraan dengan pihak lain, seperti pengembang properti, pemerintah daerah, atau institusi keuangan, untuk mengembangkan proyek sewa menyewa tanah yang berbeda dan inovatif.
4. Menyediakan fasilitas dan infrastruktur yang dibutuhkan, seperti listrik, air bersih, fasilitas keamanan, akses internet, pemeliharaan lahan, kebersihan, atau layanan keamanan.

5.2 Kemampuan Menciptakan Nilai Tambah Pada KBLI Baru

Perseroan dapat menciptakan nilai tambah dari penambahan KBLI baru, karena dengan dilakukannya penambahan kegiatan usaha ini dapat meningkatkan potensi bisnis dan berpeluang besar dalam memperoleh laba. Perseroan memiliki pangsa pasar yang tepat sesuai dengan perkembangan dunia telekomunikasi, perbankan, transportasi, dan konstruksi yang semakin masif dan secara langsung merubah pola kerjasama dengan perusahaan real estat. Dengan memanfaatkan tanah non operasional eksisting yang akan disewakan kembali, hal ini memberikan peluang yang besar bagi Perseroan dalam mempertahankan keberlangsungan usaha.

5.3 Perjanjian-Perjanjian Yang dimiliki Terkait KBLI Baru

Saat ini Perseroan telah memiliki beberapa kontrak dan draft kontrak kerjasama dengan konsumen dan calon konsumen. Konsumen tersebut sebagian besar bergerak di industri telekomunikasi, perbankan, transportasi, dan konstruksi (dapat dilihat pada bab 3.3 Konsumen).

5.4 Kemampuan Pesaing Untuk Meniru KBLI Baru

Saat ini terdapat beberapa perusahaan sejenis yang menyewakan tanah untuk industri, namun keunggulan kompetitif yang dimiliki oleh Perseroan diharapkan dapat memitigasi risiko persaingan, sehingga bisnis baru Perseroan dapat diterima oleh pasar.

Untuk mitigasi risiko persaingan, maka Perseroan menggunakan strategi sebagai berikut :

1. Membangun *image* yang baik dalam memberikan layanan kepada penyewa tanah.
2. Mengembangkan keahlian dan infrastruktur yang unggul dalam manajemen properti penyewaan tanah.
3. Tanah yang disewakan memiliki lokasi yang strategis karena dekat dengan pusat kota, pusat bisnis, atau akses transportasi utama.

5.5 Kesimpulan Kelayakan Pola Bisnis

Berdasarkan evaluasi terhadap aspek pola bisnis dari manajemen Perseroan dalam Rencana Penambahan KBLI Baru, maka disimpulkan bahwa aspek pola bisnis yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah layak.

6. KELAYAKAN MODEL MANAJEMEN

6.1 Tenaga Ahli, Tenaga Kerja, dan Struktur Organisasi Untuk Penambahan KBLI Baru

Dalam Rencana Penambahan KBLI Baru ini diperlukan tenaga kerja yang berkompeten dibidangnya dalam kaitannya dengan pengelolaan dan pemasaran properti.

Saat ini Perseroan telah memiliki tenaga ahli yang dapat mendukung kegiatan KBLI Baru tersebut, dimana tenaga ahli tersebut berasal dari tenaga ahli yang telah bekerja pada Perseroan, sehingga tidak terdapat biaya yang akan dikeluarkan oleh Perseroan untuk menggunakan tenaga ahli yang berasal dari luar Perseroan.

Tenaga ahli ini adalah Bapak Budi Setiawan, yang sudah memiliki beberapa sertifikat yang terkait *Land Management*.

Pada tahun 2024, Perseroan juga menggunakan 2 tenaga kerja yang akan mengkoordinasikan hal-hal terkait yang berhubungan dengan penyewaan tanah dilapangan dan 1 orang tenaga kerja yang bertugas mengurusi administrasi penyewaan tanah, dengan rincian sebagai berikut :

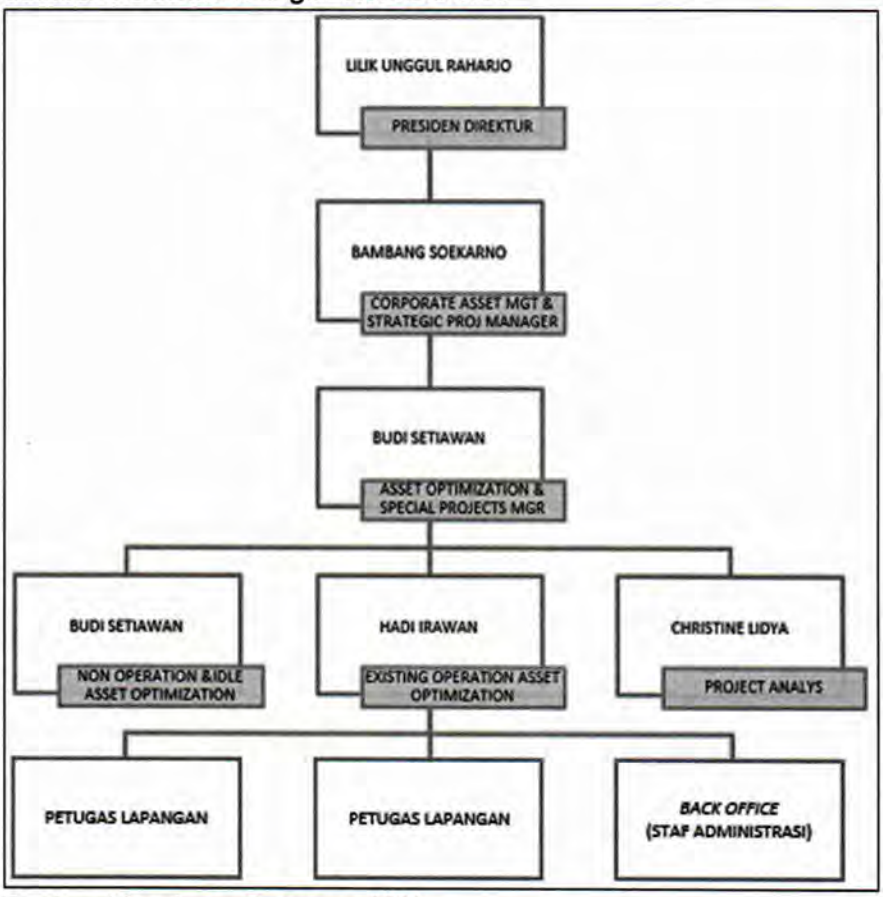
Tabel 6-1 Rincian Jumlah Karyawan KBLI Baru

Uraian	Jumlah Tenaga Kerja (Orang)
Petugas Lapangan	2
Back Office (Staf Administrasi)	1
Total	**3**

Sumber : Manajemen Perseroan, 2024

Adapun struktur organisasi untuk KBLI baru digambarkan sebagai berikut :

Gambar 6-1 Struktur Organisasi KBLI Baru



Sumber : Manajemen Perseroan, 2024

6.2 Manajemen Risiko Penambahan KBLI Baru

Seperti halnya kegiatan usaha yang dijalankan oleh berbagai perusahaan, penambahan kegiatan penyewaan tanah juga tidak terlepas dari berbagai risiko. Risiko yang muncul bisa dipengaruhi oleh faktor-faktor eksternal maupun internal. Oleh karena itu, perlu adanya upaya dalam mitigasi risiko tersebut.

Perseroan telah melakukan identifikasi serta perkiraan kemungkinan munculnya potensi risiko, beserta dampaknya. Risiko-risiko yang telah diidentifikasi adalah sebagai berikut :

1. Risiko Pasar

   Risiko pasar merupakan kondisi yang dialami oleh suatu perusahaan yang disebabkan oleh perubahan kondisi dan situasi pasar di luar dari kendali perusahaan.

   Kegiatan usaha penyewaan tanah sangat bergantung kepada pertumbuhan ekonomi dari berbagai industri. Apabila pertumbuhan ekonomi menurun, maka permintaan lahan industri akan menurun juga. Dalam mengelola risiko pasar, Perseroan bekerjasama dengan industri yang kinerjanya cukup stabil.

2. Risiko Likuiditas

   Risiko likuiditas adalah risiko yang terjadi jika posisi arus kas menunjukkan pendapatan jangka pendek tidak cukup menutupi liabilitas jangka pendek. Dalam menjalankan bisnis penyewaan tanah ini, Perseroan tidak menanggung risiko likuiditas yang tinggi, karena penyewaan tanah ini tidak membutuhkan modal kerja yang tinggi. Untuk mengatasi kebutuhan arus kas akan dilakukan dengan menggunakan kas internal Perseroan.

   Perseroan tidak membutuhkan investasi awal dan keperluan modal kerja awal yang besar karena tanah yang disewakan telah dimiliki oleh Perseroan dalam jangka waktu yang cukup panjang.

3. Risiko Operasional

   Dalam mengelola risiko operasional, pembelian asuransi bisnis, seperti asuransi properti, asuransi tanggung jawab publik, atau asuransi penyewa menjadi sangat penting karena berhubungan dengan kepemilikan aset tetap. Selain itu, perjanjian sewa menyewa tanah setidaknya memuat ketentuan yang jelas mengenai tanggung jawab, kewajiban, dan hak-hak Perseroan serta penyewa.

   Oleh karena itu Perseroan akan mempertimbangkan untuk menggunakan asuransi properti dan lebih memperhatikan isi dari perjanjian sewa menyewa tanah secara lebih detail.

4. Risiko Krisis Ekonomi, Politik dan Sosial

   Faktor ekonomi makro seperti inflasi, suku bunga, dan stabilitas ekonomi akan memengaruhi permintaan dan harga tanah. Bila keadaan ekonomi, politik, dan sosial negara memburuk atau tidak stabil, dapat berakibat kepada penurunan tingkat permintaan lahan industri serta kemungkinan adanya penguasaan lahan secara ilegal oleh pihak lain. Dengan demikian, Perseroan harus memahami regulasi yang berlaku dalam industri properti khususnya perihal menyewakan tanah.

6.3 Kapasitas dan Kemampuan Manajemen Untuk Penambahan KBLI Baru

Dalam melakukan penambahan KBLI baru, manajemen yakin bahwa kemampuan dan pengalaman manajemen yang cukup lama berada pada industri bahan bangunan akan dapat mendukung kegiatan usaha penyewaan tanah, karena calon penyewa berasal dari berbagai industri yang membutuhkan lahan untuk kegiatan usahanya, sehingga manajemen cukup memahami kebutuhan calon penyewa.

6.4 Manajemen Kekayaan Intelektual KBLI Baru

Dalam rencana penambahan KBLI Baru, Perseroan memiliki kontrak dan draft kontrak sewa menyewa tanah yang dibuat sedemikian rupa sehingga mencakup klausul-klausul yang dapat melindungi hak Perseroan.

6.5 Kesimpulan Kelayakan Model Manajemen

Berdasarkan evaluasi terhadap aspek model manajemen KBLI baru, dimana Perseroan telah mempersiapkan tenaga ahli, tenaga kerja, struktur organisasi, rencana mitigasi risiko, serta mempertimbangkan kapasitas dan kemampuan manajemen, maka disimpulkan bahwa penambahan KBLI baru dari aspek model manajemen adalah layak.

7. ANALISIS SWOT

Berikut adalah analisis SWOT atas penambahan KBLI baru :

***Strength* (Kekuatan)**

- Tanah yang akan disewakan telah dimiliki oleh Perseroan dalam masa yang cukup panjang sehingga biaya perolehan tanah tersebut sangat rendah. Hal ini menyebabkan penyewaan tanah yang dilakukan Perseroan menjadi sangat menguntungkan.
- Tanah yang akan disewakan berada dilokasi yang strategis. Sebagai contoh tanah yang berada dilokasi Cilacap berdekatan dengan jalan raya dan proyek strategis nasional (Pertamina *Refinery Development Master Plan* (RDMP)).
- Perseroan dapat menyediakan fasilitas dan infrastruktur yang dibutuhkan oleh calon penyewa, seperti listrik, air bersih, fasilitas keamanan, pemeliharaan lahan, kebersihan, atau layanan keamanan.

***Weakness* (Kelemahan)**

- Saat ini Perseroan belum mempublikasikan bahwa Perseroan memiliki tanah yang disewakan kepada publik, sehingga permintaan masih terbatas.

***Opportunity* (Kesempatan)**

- Perseroan memiliki potensi sewa lahan industri kepada Pertamina RDMP yang akan berkontribusi terhadap proyek strategis nasional.
- Masih terdapat banyak sisa lahan potensial yang dapat disewakan.
- Terdapat lahan di Cilacap dan Tuban yang dapat disewakan untuk industri pertanian, misalnya disewakan kepada petani.

***Threat* (Ancaman)**

- Untuk tanah yang berlokasi di Aceh, terdapat ancaman berupa pertumbuhan ekonomi Aceh yang lebih rendah dibandingkan dengan rata-rata pertumbuhan ekonomi nasional. Selain itu Aceh belum menjadi destinasi utama investor asing.
- Adanya ancaman terhadap pengakuan kepemilikan apabila Perseroan tidak membuat regulasi sewa tanah yang jelas dan kontrak sewa yang tidak diakui hukum.

8. KELAYAKAN KEUANGAN

8.1 Rencana Penambahan KBLI Baru

Seperti yang telah disampaikan pada bab sebelumnya, saat ini Perseroan bergerak di bidang industri bahan bangunan (industri pengolahan, konstruksi, penunjang lainnya). Perseroan memiliki pabrik semen berlokasi di Narogong (Provinsi Jawa Barat), Cilacap (Provinsi Jawa Tengah), dan di Tuban (Provinsi Jawa Timur), serta di Lhoknga (Provinsi Aceh), yang dimiliki oleh entitas anak (PT Solusi Bangun Andalas atau "SBA", dengan kepemilikan saham Perseroan sebanyak 99,99% pada SBA).

Untuk selanjutnya Perseroan bermaksud akan menambah kegiatan usaha baru, yaitu KBLI 68111, (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa), dengan menyewakan lahan atau tanah yang saat ini tidak digunakan untuk operasional.

8.2 Rencana Investasi Penambahan KBLI Baru

Untuk menyewakan aset tanah ini, Perseroan tidak melakukan investasi baru, karena tanah yang akan disewakan sudah dimiliki dan ada dalam pencatatan aset tetap Perseroan sejak beberapa tahun yang lalu. Dengan demikian tidak diperlukan investasi baru atas aset tanah ini.

Hanya terdapat investasi 1 unit peralatan kantor dan 1 unit laptop untuk mendukung rencana penyewaan lahan ini.

Berikut adalah rincian dari tanah yang disewakan dan peralatan kantor :

Tabel 8-1 Rincian Tanah Yang Disewakan dan Peralatan Kantor

ASET TETAP	TAHUN PEROLEHAN	LUAS TANAH TOTAL	LUAS TANAH DISEWAKAN	SATUAN	HARGA PEROLEHAN TANAH KESELURUHAN (Rp.000)	HARGA PEROLEHAN TANAH YG DISEWAKAN (Rp.000)	2024	Sumber Pembiayaan Pinjaman 0,00%	Ekuitas 100,00%
1 Tanah									
1.1 LHO 1 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam	2002	2.660.152	129	m2	33.230.542	1.611	1.611	-	1.611
1.2 LHO 2 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam	2002	2.660.152	8	m2	33.230.542	100	100	-	100
1.3 NAR 1 - Provinsi Jawa Barat	1996	3.043.960	103	m2	8.987.408	304	304	-	304
1.4 NAR 2 - Provinsi Jawa Barat	2004	632.330	25.900	m2	2.738.293	112.159	112.159	-	112.159
1.5 CIL - Provinsi Jawa Tengah	1995	326.145	30	m2	66.801.095	6.145	6.145	-	6.145
Total		**9.322.739**	**26.170**	**m2**	**144.987.881**	**120.320**	**120.320**	-	**120.320**
2 Peralatan Kantor									
2.1 Laptop			1	Unit		6.000	6.000	-	6.000
2.2 Furniture Kantor			1	Set		2.000	2.000	-	2.000
Total Investasi Peralatan Kantor						**8.000**	**8.000**	-	**8.000**
TOTAL INVESTASI						**128.320**	**128.320**	-	**128.320**
MODAL KERJA							**191.628**	-	191.628
JUMLAH INVESTASI DAN MODAL KERJA						**128.320**	**319.948**	-	**319.948**

Sumber: Manajemen Perseroan, 2024

Luas tanah yang disewakan hanya merupakan bagian-bagian tertentu dari total luas tanah yang dimiliki Perseroan, sehingga harga perolehan tanah yang diperhitungkan sebagai investasi dalam studi kelayakan ini adalah jumlah proprsional dari luas tanah yang disewakan dibandingkan dengan luas tanah total, dikalikan dengan harga perolehan tanah tersebut.

Rincian tanah dan peralatan kantor KBLI baru ini dapat dilihat pada lampiran proyeksi keuangan 6.

8.3 Perhitungan Modal Kerja Untuk KBLI Baru

Menurut rencana manajemen, sewa tanah akan mulai dilakukan per 1 Juli 2024. Perkiraan kebutuhan modal kerja untuk sewa tanah ini pada tahun 2024 adalah sebesar Rp. 191.628.000,-, dengan gambaran sebagai berikut :

Tabel 8-2 Rencana Kebutuhan Modal Kerja KBLI Baru Tahun 2024 – 2029

(Rp.000)

URAIAN	Jan - Des 2024 *Proyeksi*	2025	2026	2027	2028	2029
Aset Lancar	191.628	197.224	199.403	203.298	206.570	-
Liabilitas Lancar	-	-	-	-	-	-
Total Modal Kerja	**191.628**	**197.224**	**199.403**	**203.298**	**206.570**	**-**
+ / - Modal Kerja	**191.628**	**5.596**	**2.179**	**3.894**	**3.272**	**(206.570)**

Proyeksi modal kerja dapat dilihat pada lampiran proyeksi keuangan 12.

8.4 Sumber Pembiayaan KBLI Baru

Sumber pembiayaan penambahan KBLI baru seluruhnya berasal dari pendanaan internal Perseroan, yaitu :

Tabel 8-3 Rencana Sumber Pembiayaan KBLI Baru Tahun 2024

(Rp.000)

Deskripsi	Total Investasi	Sumber Pembiayaan	
		Pinjaman	Ekuitas
Tanah	120.320	-	120.320
		0,00%	*100,00%*
Peralatan Kantor	8.000	-	8.000
		0,00%	*100,00%*
Jumlah Biaya Investasi	**128.320**	**-**	**128.320**
Komposisi Pembiayaan		***0,00%***	***100,00%***

8.5 Asumsi-Asumsi Proyeksi Keuangan

Asumsi dasar proyeksi keuangan berdasarkan pada data proyeksi keuangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan yaitu Proyeksi Keuangan tahun 2024 – 2029, dengan nama file *softcopy* "Draft proyeksi keuangan SBI_ KBLI Persewaan v3.xlsx". RSR telah melakukan penyesuaian atas proyeksi keuangan tersebut, sehingga lebih mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan.

Penyesuaian yang dilakukan antara lain adalah menyesuaikan pendapatan sewa sesuai kontrak, menyesuaikan beban pokok pendapatan, menyesuaikan beban penjualan, menyesuaikan beban umum dan administrasi serta perputaran piutang usaha.

Perbedaan antara asumsi yang menjadi dasar penyusunan proyeksi keuangan dan realisasi yang sebenarnya akan berdampak langsung pada studi kelayakan ini. Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan studi kelayakan ini, namun kami tidak bertanggung jawab terhadap pencapaiannya.

8.5.1 Asumsi Proyeksi Pendapatan

Proyeksi pendapatan berdasarkan kepada dokumen Berita Acara Negosiasi/ Draft Perjanjian/ Perjanjian Sewa yang telah dimiliki oleh Perseroan, dengan jangka waktu proyeksi yang yang sesuai dengan dokumen tersebut. Pada proyeksi keuangan ini diasumsikan tidak ada perpanjangan kontrak sewa, karena tidak terdapat jaminan/ kepastian bahwa sewa yang dilakukan akan diperpanjang.

Berikut adalah asumsi proyeksi pendapatan sewa tanah pada Juli 2024 – Desember 2029 :

Tabel 8-4 Asumsi Proyeksi Pendapatan

KETERANGAN		SATUAN	Jan - Des 2024	2025	2026	2027	2028	2029
Jumlah Hari Dalam Setahun		Hari	366	365	365	365	366	365
Jumlah Hari Sewa Dalam Setahun		Hari	366	365	365	365	366	365
Tanah Yang Disewakan								
1 LHO 1 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam		m2	129	129	129	129	129	129
2 LHO 2 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam		m2	8	8	8	8	8	8
3 NAR 1 - Provinsi Jawa Barat		m2	103	103	103	103	103	103
4 NAR 2 - Provinsi Jawa Barat		m2	25.900	25.900	25.900	25.900	25.900	25.900
5 CIL - Provinsi Jawa Tengah		m2	30	30	30	30	30	30
1. LHO 1 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam								
Penggunaan/luas disewakan :	Tower BTS	m2	129	129	129	129	129	129
BA Negosiasi SBA dengan PT Dayamitra Telekomunikasi								
Jangka Waktu Perjanjian : 5 tahun	8 Maret 2024 - 7 Maret 202	tahun	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	0,19
Rencana Harga Sewa		Rp.000/tahun	9.951	12.222	12.222	12.222	12.222	2.271
Kenaikan Harga Sewa		%/tahun		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2. LHO 2 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam								
Penggunaan/luas disewakan :	Rumah ATM	m2	8	8	8	8	8	8
Draft Perjanjian Sewa SBA dengan BSI								
Jangka Waktu Perjanjian : 5 tahun	1 Mei 2024 - 30 April 2029	tahun	0,67	1,00	1,00	1,00	1,00	0,33
Rencana Harga Sewa		Rp.000/tahun	5.830	8.745	8.745	8.745	8.745	2.915
Kenaikan Harga Sewa		%/tahun		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3. NAR 1 - Provinsi Jawa Barat								
Penggunaan/luas disewakan :	Tower BTS	m2	103	103	103	103	103	103
Perjanjian SBI dengan PT Dayamitra Telekomunikasi								
Jangka Waktu Perjanjian : 5 tahun	6 Juli 2022- 5 Juli 2027	tahun	1,00	1,00	1,00	0,51	-	-
Rencana Harga Sewa		Rp.000/tahun	25.000	25.000	25.000	12.842	-	-
Kenaikan Harga Sewa		%/tahun		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4. NAR 2 - Provinsi Jawa Barat								
Penggunaan/luas disewakan :	Pabrik	m2	25.900	25.900	25.900	25.900	25.900	25.900
Perjanjian Sewa SBI dengan PT Mitra Kiara Indonesia								
Jangka Waktu Perjanjian : 10 tahun	1 Juli 2019 - 30 Juni 2029	tahun	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50
Rencana Harga Sewa		Rp.000/tahun	2.267.084	2.323.595	2.380.106	2.439.645	2.499.184	1.249.592
		m2/bulan/tahun	7.294	7.294	7.658	7.658	8.041	8.041
Kenaikan Harga Sewa		%/tahun		5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
5. CIL - Provinsi Jawa Tengah								
Penggunaan/luas disewakan :	Rumah ATM	m2	30	30	30	30	30	30
Draft Perjanjian SBI dengan Bank Mandiri								
Jangka Waktu Perjanjian : 3 tahun	1 Jan 2023 - 31 Des 2025	tahun	1,00	1,00	-	-	-	-
Rencana Harga Sewa		Rp.000/tahun	30.000	30.000	-	-	-	-
Kenaikan Harga Sewa		%/tahun		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Lebih lengkap mengenai proyeksi pendapatan dapat dilihat pada lampiran proyeksi keuangan 7.

Harga sewa tanah ini berdasarkan pada kontrak sewa sebagai berikut :

Tabel 8-5 Harga Sewa Tanah

No.	Tanah Yang Disewakan	Nama Calon Penyewa	Luas Tanah Yang Disewakan (m^2)	Peruntukkan Sewa	Jangka Waktu Kontrak Sewa (Tahun)	Harga Sewa (Rp.)
1	LHO 1 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam	PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk	129	Tower BTS	5 tahun (8 Maret 2024 – 7 Maret 2029)	Rp. 61.111.111,-/ 5 tahun
2	LHO 2 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam	PT Bank Syariah Indonesia Tbk	8	Rumah ATM	5 tahun (1 Mei 2024 – 30 April 2029)	Rp. 43.727.200,-/ 5 tahun
3	NAR 1 - Provinsi Jawa Barat	PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk	103	Tower BTS	5 tahun (6 Juli 2022 – 5 Juli 2027)	Rp. 125.000.000,-/ 5 tahun
4	NAR 2 - Provinsi Jawa Barat	PT Mitra Kiara Indonesia	25.900	Pabrik	10 tahun (1 Juli 2019 – 30 Juni 2029)	Rp. 7.294,- /m2/bulan pada tahun 2024, meningkat 5% per 2 tahun
5	CIL - Provinsi Jawa Tengah	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	30	Rumah ATM	3 tahun (1 Januari 2023 – 31 Desember 2025)	Rp. 90.000.000,-/ 3 tahun

**Harga Sewa Termasuk PPh, tidak termasuk PPN*
Sumber: Manajemen Perseroan, 2024

Sebagai tambahan informasi, manajemen Perseroan juga melakukan penilaian harga sewa setiap akan menyewakan tanah, dan bila dibandingkan dengan hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik maka harga sewa yang diatas berada dalam kisaran minus 13,79% sampai dengan 18,18% dibandingkan dengan hasil penilaian sewa pasar.

8.5.2 Asumsi Proyeksi Beban Pokok Pendapatan

Beban pokok pendapatan mencakup biaya tenaga kerja, biaya listrik, air dan telepon, biaya Pajak Bumi dan Bangunan, beban pajak final, serta perbaikan dan pemeliharaan aset.

Berikut asumsi proyeksi beban pokok pendapatan dari KLI Baru pada Juni 2024 – Desember 2029 :

Tabel 8-6 Asumsi Proyeksi Beban Pokok Pendapatan

KETERANGAN		SATUAN	Jan - Des 2024	2025	2026	2027	2028	2029
BEBAN POKOK PENDAPATAN								
Gaji - Tenaga Kerja Langsung	**2 orang**	Rp.000	65.000	137.800	146.068	154.832	164.122	173.969
		% pertumbuhan/tahun		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Listrik, Air & Telepon		Rp.000	3.000	6.300	6.615	6.946	7.293	7.658
		% pertumbuhan/tahun		*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*
PBB		Rp.000	20.023	21.024	22.075	23.179	24.338	25.555
		% pertumbuhan/tahun		*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*
Beban Pajak Final	10% dari pendapatan	Rp.000	233.787	239.956	242.607	247.346	252.015	125.478
Perbaikan & Pemeliharaan Aset		% biaya perolehan	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Lebih lengkap mengenai proyeksi beban pokok pendapatan dapat dilihat pada lampiran proyeksi keuangan 8.

Berikut dasar perhitungan asumsi proyeksi beban pokok pendapatan :

1. Gaji Tenaga Kerja Langsung adalah untuk 2 orang pekerja (penjaga tanah) dengan gaji per orang Rp. 5.000.000,- perbulan pada tahun 2024, diproyeksikan naik 6,00% pertahun.
2. Biaya listrik, air dan telepon diproyeksikan sebesar Rp. 500.000,- perbulan pada tahun 2024, mengalami kenaikan 5,00% pertahun.
3. Biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), diperhitungkan berdasarkan data beban PBB tahun sebelumnya, dihitung proporsional sesuai luas tanah yang disewakan dengan total luas tanah, dan diproyeksikan naik 5,00% pertahun.
4. Beban Pajak Final, yaitu 10,00% dari total pendapatan sewa pertahun.
5. Biaya perbaikan dan pemeliharaan aset tanah sebesar 1,00% dari biaya perolehan aset, yang digunakan untuk menjaga akses jalan menuju posisi tanah dan sebagainya.

8.5.3 Asumsi Proyeksi Beban Usaha

8.5.3.1 Asumsi Proyeksi Beban Penjualan

Untuk beban penjualan berupa fee agen properti diproyeksikan sebesar 5,00% dari pendapatan sewa. Pada saat ini pemasaran sewa tanah ini dilakukan oleh Perseroan secara langsung kepada penyewa, namun ditahun-tahun yang akan datang, tidak tertutup kemungkinan akan dilakukan pemasaran melalui agen properti, sehingga di dalam Studi Kelayakan ini fee agen properti tetap diperhitungkan.

Tabel 8-7 Asumsi Proyeksi Beban Penjualan

KETERANGAN	SATUAN	Jan - Des 2024	2025	2026	2027	2028	2029
BEBAN PENJUALAN							
Fee Agen	% terhadap total pendapatan	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

Proyeksi beban penjualan dapat dilihat pada lampiran proyeksi keuangan 9.

8.5.3.2 Asumsi Proyeksi Beban Umum dan Administrasi

Berikut asumsi yang mendasari perhitungan proyeksi beban umum dan administrasi :

1. Biaya gaji 1 orang staf administrasi 1 orang Rp. 5.000.000,- perbulan pada tahun 2024, diproyeksikan naik 6,00% pertahun.
2. Biaya tenaga profesional berupa penilai aset Rp. 60.000.000,- pada tahun 2024.
3. Biaya sumbangan dan representasi sebesar Rp. 500.000,- perbulan pada tahun 2024, diproyeksikan naik 5,00% pertahun.
4. Biaya umum dan administrasi lainnya sebesar Rp. 300.000,- perbulan pada tahun 2024, diproyeksikan naik 5,00% pertahun.

Tabel 8-8 Asumsi Proyeksi Beban Umum dan Administrasi

KETERANGAN	SATUAN	Jan - Des 2024	2025	2026	2027	2028	2029
BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI							
Gaji, Tunjangan dan Kesejahteraan Karyawan Adm	Rp.000	32.500	68.900	73.034	77.416	82.061	86.985
	% pertumbuhan/tahun		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Jasa Profesional/ Appraisal Aset	Rp.000	60.000	-	-	-	-	-
	% pertumbuhan/tahun		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Sumbangan dan Representasi	Rp.000	3.000	6.300	6.615	6.946	7.293	7.658
	% pertumbuhan/tahun		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Lain-Lain	Rp.000	1.800	3.780	3.969	4.167	4.376	4.595
	% pertumbuhan/tahun		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

Lebih lengkap mengenai proyeksi beban umum dan administrasi dapat dilihat pada lampiran proyeksi keuangan 9.

8.5.4 Penyusutan

Proyeksi penyusutan untuk inventaris kantor menggunakan metoda garis lurus, yaitu:

- Peralatan Kantor : 20,00%/tahun

Catatan : tidak terdapat biaya penyusutan tanah.

8.5.5 Perputaran (*Turnover)*

Proyeksi perputaran piutang usaha dan utang usaha ditentukan berdasarkan target dari manajemen, dengan rincian sebagai berikut :

Tabel 8-9 Asumsi Perputaran

KETERANGAN	SATUAN	Jan - Des 2024	2025	2026	2027	2028	2029
PERPUTARAN (TURNOVER)							
Piutang Usaha	Hari	30	30	30	30	30	0
Utang Usaha	Hari	0	0	0	0	0	0

8.5.6 Capital Expenditure (Capex)

Capital Expenditure selama periode proyeksi tahun 2024-2029 diasumsikan tidak ada, karena penyewaan tanah ini tidak membutuhkan pembelian barang modal untuk menjaga keberlangsungan sewa.

8.6 Hasil Proyeksi Keuangan KBLI Baru

8.6.1 Proyeksi Laba Rugi

Berikut proyeksi laba (rugi) KBLI baru selama tahun 2024 –2029 :

Tabel 8-10 Asumsi Proyeksi Laba Rugi

(Rp.000)

KETERANGAN	Jan - Des 2024 *Proyeksi*	2025	2026	2027	2028	2029
PENDAPATAN						
Sewa Tanah	2.337.866	2.399.563	2.426.074	2.473.455	2.520.151	1.254.778
JUMLAH PENDAPATAN	**2.337.866**	**2.399.563**	**2.426.074**	**2.473.455**	**2.520.151**	**1.254.778**
% pertumbuhan/tahun		*2,64%*	*1,10%*	*1,95%*	*1,89%*	*-50,21%*
BEBAN POKOK PENDAPATAN						
Beban Pokok Pendapatan	(323.013)	(406.284)	(418.569)	(433.506)	(448.972)	(333.863)
JUMLAH BEBAN POKOK PENDAPATAN	**(323.013)**	**(406.284)**	**(418.569)**	**(433.506)**	**(448.972)**	**(333.863)**
% terhadap total pendapatan	*-13,82%*	*-16,93%*	*-17,25%*	*-17,53%*	*-17,82%*	*-26,61%*
(RUGI) LABA KOTOR	**2.014.853**	**1.993.279**	**2.007.505**	**2.039.949**	**2.071.180**	**920.915**
Gross Profit Margin	*86,18%*	*83,07%*	*82,75%*	*82,47%*	*82,18%*	*73,39%*
BEBAN USAHA						
Beban Penjualan	(116.893)	(119.978)	(121.304)	(123.673)	(126.008)	(62.739)
Beban Umum dan Administrasi	(98.100)	(80.580)	(85.218)	(90.129)	(95.330)	(100.037)
JUMLAH BEBAN USAHA	**(214.993)**	**(200.558)**	**(206.522)**	**(213.802)**	**(221.337)**	**(162.776)**
% terhadap total pendapatan	*-9,20%*	*-8,36%*	*-8,51%*	*-8,64%*	*-8,78%*	*-12,97%*
(RUGI) LABA USAHA	**1.799.860**	**1.792.721**	**1.800.983**	**1.826.147**	**1.849.842**	**758.139**
Operating Profit Margin	*76,99%*	*74,71%*	*74,23%*	*73,83%*	*73,40%*	*60,42%*
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN						
Beban Keuangan	-	-	-	-	-	-
(Rugi) Laba Selisih Kurs	-	-	-	-	-	-
Lainnya - Bersih	-	-	-	-	-	-
JUMLAH PEND. (BEBAN) LAIN-LAIN	-	-	-	-	-	-
(RUGI) LABA SEBELUM PAJAK	**1.799.860**	**1.792.721**	**1.800.983**	**1.826.147**	**1.849.842**	**758.139**
Beban Pajak Penghasilan	-	-	-	-	-	-
(RUGI) LABA TAHUN BERJALAN	**1.799.860**	**1.792.721**	**1.800.983**	**1.826.147**	**1.849.842**	**758.139**
Net Profit Margin	*76,99%*	*74,71%*	*74,23%*	*73,83%*	*73,40%*	*60,42%*

Lebih lengkap mengenai proyeksi laba rugi dapat dilihat pada lampiran proyeksi keuangan 14.

8.6.2 Proyeksi Posisi Keuangan

Berikut proyeksi posisi keuangan KBLI baru selama tahun 2024 –2029:

Tabel 8-11 Asumsi Proyeksi Posisi Keuangan

(Rp.000)

KETERANGAN	Jan - Des 2024 *Proyeksi*	2025	2026	2027	2028	2029
ASET						
Aset Lancar						
Kas dan Setara Kas	1.609.031	3.397.756	5.198.160	7.022.013	8.870.184	9.835.692
Piutang Usaha	191.628	197.224	199.403	203.298	206.570	-
Piutang Lain-Lain	-	-	-	-	-	-
Persediaan	-	-	-	-	-	-
Pajak Lain-Lain Dibayar Di Muka	-	-	-	-	-	-
Biaya Dibayar Di Muka	-	-	-	-	-	-
Jumlah Aset Lancar	**1.800.660**	**3.594.980**	**5.397.564**	**7.225.311**	**9.076.753**	**9.835.692**
% pertumbuhan/tahun		*99,65%*	*50,14%*	*33,86%*	*25,62%*	*8,36%*
Aset Tidak Lancar						
Aset Tetap						
Harga Perolehan	128.320	128.320	128.320	128.320	128.320	128.320
Akumulasi Penyusutan	(800)	(2.400)	(4.000)	(5.600)	(7.200)	(8.000)
Nilai Buku	**127.520**	**125.920**	**124.320**	**122.720**	**121.120**	**120.320**
Aset Tidak Lancar Lainnya	-	-	-	-	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	**127.520**	**125.920**	**124.320**	**122.720**	**121.120**	**120.320**
% pertumbuhan/tahun		*-1,25%*	*-1,27%*	*-1,29%*	*-1,30%*	*-0,66%*
JUMLAH ASET	**1.928.179**	**3.720.900**	**5.521.883**	**7.348.031**	**9.197.873**	**9.956.012**
% pertumbuhan/tahun		*92,97%*	*48,40%*	*33,07%*	*25,17%*	*8,24%*
LIABILITAS DAN EKUITAS						
Liabilitas Jangka Pendek						
Utang Usaha	-	-	-	-	-	-
Utang Lain-Lain	-	-	-	-	-	-
Utang Pajak	-	-	-	-	-	-
Hutang Kredit Modal Kerja (Baru)	-	-	-	-	-	-
Hutang Jatuh Tempo Dalam Setahun (KI)	-	-	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	-	-	-	-	-	-
% pertumbuhan/tahun		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Liabilitas Jangka Panjang						
Liabilitas Pajak Tangguhan	-	-	-	-	-	-
Pinjaman Bank						
Liabilitas Imbalan Kerja	-	-	-	-	-	-
Hutang Kredit Investasi	-	-	-	-	-	-
Utang Pemegang Saham	-	-	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	-	-	-	-	-	-
Ekuitas						
Modal Saham	128.320	128.320	128.320	128.320	128.320	128.320
Saldo Laba	1.799.860	3.592.580	5.393.564	7.219.711	9.069.553	9.827.692
Jumlah Ekuitas	**1.928.179**	**3.720.900**	**5.521.883**	**7.348.031**	**9.197.873**	**9.956.012**
% pertumbuhan/tahun		*92,97%*	*48,40%*	*33,07%*	*25,17%*	*8,24%*
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	**1.928.179**	**3.720.900**	**5.521.883**	**7.348.031**	**9.197.873**	**9.956.012**
% pertumbuhan/tahun		*92,97%*	*48,40%*	*33,07%*	*25,17%*	*8,24%*

Lebih lengkap mengenai proyeksi posisi keuangan dapat dilihat pada lampiran proyeksi keuangan 13.

8.6.3 Proyeksi Arus Kas

Berikut proyeksi arus kas KBLI baru selama tahun 2024 –2029:

Tabel 8-12 Asumsi Proyeksi Arus Kas

(Rp.000)

KETERANGAN	Jan - Des 2024 *Proyeksi*	2025	2026	2027	2028	2029
SALDO KAS AWAL	**-**	**1.609.031**	**3.397.756**	**5.198.160**	**7.022.013**	**8.870.184**
Arus Kas Dari Aktivitas Operasi						
Kas Masuk						
+ Penerimaan Pendapatan	2.146.237	2.202.339	2.226.671	2.270.157	2.313.582	1.254.778
+ Penerimaan Piutang Usaha	-	191.628	197.224	199.403	203.298	206.570
Jumlah	**2.146.237**	**2.393.967**	**2.423.895**	**2.469.561**	**2.516.879**	**1.461.348**
Kas Keluar						
- Beban Pokok Pendapatan	(323.013)	(406.284)	(418.569)	(433.506)	(448.972)	(333.863)
- Beban Penjualan	(116.893)	(119.978)	(121.304)	(123.673)	(126.008)	(62.739)
- Beban Umum dan Administrasi	(97.300)	(78.980)	(83.618)	(88.529)	(93.730)	(99.237)
- Pajak Penghasilan	-	-	-	-	-	-
Jumlah	**(537.206)**	**(605.242)**	**(623.491)**	**(645.708)**	**(668.709)**	**(495.839)**
Arus Kas Dari Aktivitas Operasi	**1.609.031**	**1.788.725**	**1.800.404**	**1.823.853**	**1.848.170**	**965.509**
Arus Kas Dari Aktivitas Investasi						
+ Modal Sendiri - Modal Kerja Awal	-	-	-	-	-	-
+ Pinjaman Kredit Modal Kerja (KMK)	-	-	-	-	-	-
+ Modal Sendiri - Investasi	128.320	-	-	-	-	-
+ Pinjaman Kredit Investasi (KI)	-	-	-	-	-	-
- Biaya Investasi (Tanah)	(120.320)	-	-	-	-	-
- Biaya Investasi Peralatan Kantor	(8.000)	-	-	-	-	-
- Capex	-	-	-	-	-	-
Arus Kas Dari Aktivitas Investasi	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
SURPLUS (DEFISIT) KAS	**1.609.031**	**1.788.725**	**1.800.404**	**1.823.853**	**1.848.170**	**965.509**
KAS TERSEDIA	**1.609.031**	**3.397.756**	**5.198.160**	**7.022.013**	**8.870.184**	**9.835.692**
Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan						
- Angsuran Pokok Kredit Modal Kerja (Baru)	-	-	-	-	-	-
- Angsuran Pokok Kredit Investasi (Baru)	-	-	-	-	-	-
- Pembayaran Bunga KMK (Baru)	-	-	-	-	-	-
- Pembayaran Bunga KI (Baru)	-	-	-	-	-	-
Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
SALDO KAS AKHIR	**1.609.031**	**3.397.756**	**5.198.160**	**7.022.013**	**8.870.184**	**9.835.692**

Lebih lengkap mengenai proyeksi arus kas dapat dilihat pada lampiran proyeksi keuangan 15.

8.7 Perhitungan Tingkat Diskonto

Dalam menghitung *discount factor* untuk AKB kami menggunakan tingkat diskonto berdasarkan Biaya Modal Rata-rata Tertimbang (*Weighted Average Cost of Capital/"WACC"*) dengan formula sebagai berikut :

$$\mathbf{WACC = [\{e/(e+d)\}x\ k_e] + [\{d/(e+d)\}\ x\ k_d\ x\ (1-t)]}$$

Dimana :

WACC	= biaya modal rata-rata tertimbang
e	= Nilai Pasar ekuitas
d	= Nilai Pasar utang
k_e	= biaya modal untuk ekuitas
k_d	= biaya modal untuk utang
t	= tarif pajak

Penentuan Biaya Modal Untuk Ekuitas

Angka Diskonto *(discount rate)* yang wajar diperlukan untuk mendiskonto proyeksi arus kas bersih untuk ekuitas untuk mengkonversikannya menjadi nilai kini. Angka Diskon untuk ekuitas ditentukan berdasarkan teknik *Capital Assets Pricing Model* (CAPM), yang menyatakan bahwa angka diskon adalah setara dengan harapan tingkat balikan pada investasi bebas risiko ditambah dengan premium tertentu, dirumuskan sebagai berikut :

$$\mathbf{Ke = Rf + (Rm - Rf)\ \beta - RBDS + Specific\ Risk}$$

dimana :

K_e	: tingkat kembalian ekuitas
R_f	: tingkat bunga bebas risiko
R_m-R_f	: premi resiko ekuitas untuk pasar secara keseluruhan
Beta (β)	: risiko sistematik
RBDS	: *Rating Based Default Spread* (bila sumber (Rm – Rf) diambil dari Damodaran

Tingkat Balikan Bebas Risiko (*Risk Free Rate*/ Rf), merupakan tingkat balikan yang diharapkan (pada tanggal penilaian) dari suatu investasi yang mewakili tingkat balikan bebas risiko pasar yang diharapkan.

Dalam penilaian ini kami mengambil tingkat balikan bebas risiko berdasarkan berdasarkan tingkat balikan (*Yield*) Surat Utang Negara di Indonesia dalam mata uang Rupiah yang jatuh tempo dalam 30 tahun, yang diambil dari *website* S *and* P, pada tanggal penilaian 31 Desember 2023 yaitu sebesar 6,8%.

Premi Risiko Pasar (R_m-R_f), adalah selisih antara tingkat balikan dari investasi bebas risiko dengan investasi berisiko. Dengan mengacu pada total *risk premium* di dunia usaha di Indonesia, maka premi risiko pasar di Indonesia adalah sebesar 7,38% (Penelitian total *risk premium* untuk dunia usaha untuk pasar *emerging* di Indonesia oleh Riset Damodaran, Januari 2024).

Beta (β), yaitu risiko sistematis/sensitivitas tingkat pendapatan dari sebuah perusahaan terhadap pergerakan tingkat pendapatan pasar secara keseluruhan. Premi risiko masih harus dikalikan dengan β dari industri yang bersangkutan.

Untuk memperoleh faktor beta yang sesuai dan akan digunakan dalam perhitungan studi kelayakan penambahan kegiatan usaha ini, digunakan data beta pembanding dari beta perusahaan yang memiliki kegiatan usaha sejenis. Beta yang diambil adalah beta beberapa perusahaan yang bergerak di industri *real estate (operation and services).* Beta ini diambil dari *website* Damodaran, Januari 2024, yaitu :

Tabel 8-13 Beta

Kelompok Industri	Beta	Market DER	Unlevered Beta
Real Estate (Operations & Services)	0,86	75,96%	0,55
DER		**75,96%**	
Porsi Debt		43,17%	
Porsi Equity		56,83%	

Sumber : S and P, 31 Desember 2023

Unlevered beta adalah 0,55, selanjutnya dihitung *Beta Levered* perusahaan tahun 2024 yang dinilai dengan tingkat pajak 0,00%, dengan rumus :

BL = BU x (1+(1-t) x (D/E))

BL = 0,55 x (1+(1-0,00%) x (43,17%/56,83%)) = 0,96

Dalam perhitungan *beta relevered* ini tingkat pajak badan adalah 0,00% karena sewa dikenakan pajak final ,sehingga *beta relevered* sebesar 0,96.

RBDS (*Rating Based Default Spread*), merupakan penyesuaian *country default spread* Indonesia per tanggal penilaian, yaitu sebesar 2,07%, berdasarkan hasil riset Aswath Damodaran (New York University Business School, Januari 2024).

Specific Risk, merupakan risiko non-sistemasis atau risiko yang melekat pada internal kegiatan usaha KBLI baru yang sifatnya dapat didiversifikasikan (*diversifiable risk).* Dua faktor penyebab *Specific Risk* adalah risiko bisnis dan risiko keuangan. Kami mengaplikasikan *Specific Risk* sebesar 2,00% pada perhitungan biaya modal ekuitas, antara lain dengan mempertimbangkan fakor-faktor diatas dan kekuatan/kelebihan kegiatan usaha KBLI baru serta risiko yang dihadapi.

Berdasarkan pada uraian diatas, biaya Ekuitas adalah :

Ke = R_f + (R_m - R_f) β - RBDS + *Specific Risk* = 6,89% + (7,38% x 0,96) – 2,07% + 2,00% = 13,93%

Penentuan Biaya Modal Untuk Utang

Karena perhitungan kelayakan usaha dilakukan dengan mendiskonto tingkat kembalian terhadap keseluruhan modal (*free cash flow to firm*), maka tingkat diskonto yang digunakan adalah tingkat diskonto yang merupakan rata-rata tertimbang biaya modal, baik yang berasal dari pinjaman jangka panjang maupun yang berasal dari penyertaan modal. Penentuan posisi tingkat *leverage* yang optimal adalah mencari titik dimana tambahan penghematan pajak yang berasal dari tambahan utang akan sama dengan tambahan biaya bunga sebagai akibat dari risiko gagal bayar yang diantisipasi dari keberadaan keseluruhan utang. Biaya atas utang yang digunakan adalah 9,41% sesuai dengan tingkat bunga pasar dalam mata uang Rupiah untuk kredit investasi di Bank Persero per 31 Desember 2023, data diambil dari Bank Indonesia sesuai tanggal penilaian.

Perhitungan Pajak Yang Digunakan

Tingkat pajak yang digunakan dalam perhitungan tingkat diskonto adalah sebesar 0,00%, karena sewa tanah dikenakan pajak final sebesar 10% dari pendapatan sewa.

Kesimpulan Biaya Modal

D/E yang digunakan dalam pembobotan biaya modal adalah rasio D/E berdasarkan Nilai Pasar perusahaan-perusahaan yang sebanding dalam industri yang sama, yaitu porsi utang 43,17% dan porsi ekuitas 56,83%.

Dengan mempertimbangkan faktor-faktor di atas dan kekuatan/kelebihan dan risiko yang dihadapi, kami berpendapat bahwa tingkat diskonto yang wajar adalah sebagai berikut :

Tabel 8-14 Perhitungan Tingkat Diskonto Untuk Kelayakan Penambahan KBLI Baru

Jenis Modal	Sumber	2024	2025	2026	2027	2028	2029
COST OF EQUITY							
Risk Free Rate (R_f)	S and P , 31 Desember 2023	6,89%	6,89%	6,89%	6,89%	6,89%	6,89%
Risk Premium Market (R_{pm})	Damodaran, Januari 2024	7,38%	7,38%	7,38%	7,38%	7,38%	7,38%
β (Beta)	Damodaran, Januari 2024	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
RBDS	Damodaran, Januari 2024	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%
Specific Risk		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
COST OF EQUITY		**13,93%**	**13,93%**	**13,93%**	**13,93%**	**13,93%**	**13,93%**
Unlevered Beta	Damodaran, Januari 2024	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
Relevered Beta	Perhitungan	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
PERHITUNGAN COST OF DEBT							
a Interest - KI	BI-SEKI, 31 Desember 2023	9,41%	9,41%	9,41%	9,41%	9,41%	9,41%
b Tax		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
COST OF DEBT		**9,41%**	**9,41%**	**9,41%**	**9,41%**	**9,41%**	**9,41%**
Komposisi							
Debt	Damodaran, Januari 2024	43,17%	43,17%	43,17%	43,17%	43,17%	43,17%
Equity	Damodaran, Januari 2024	56,83%	56,83%	56,83%	56,83%	56,83%	56,83%
Discount Rate (WACC)		**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**

Menurut pendapat kami tingkat diskonto tersebut adalah wajar untuk mendiskonto arus kas bersih untuk bisnis sewa tanah.

8.8 Analisis Kelayakan Penambahan KBLI Baru

8.8.1 Arus Kas Bersih Periode Kekal ("*Terminal* Value")

Asumsi yang digunakan dalam studi kelayakan penambahan KBLI baru ini adalah kegiatan usaha yang bersifat *going concern*, dimana kegiatan usaha ini akan berjalan terus meskipun terjadi pergantian pada pemilik atau manajemen perusahaan. Namun demikian dalam melakukan studi kelayakan ini, kami hanya mengkuantifikasi arus kas kegiatan usaha sewa tanah selama masa proyeksi spesifik, yaitu sampai dengan tahun 2029, sesuai dengan kontrak sewa yang telah dimiliki, sehingga tidak terdapat arus kas bersih periode kekal.

8.8.2 Hasil Analisis Kelayakan Penambahan KBLI Baru

Hasil analisis kelayakan atas KBLI baru adalah sebagai berikut :

Tabel 8-15 Hasil Analisis Kelayakan Penambahan KBLI Baru

KETERANGAN	TOTAL	Jan - Des 2024	2025	2026	2027	2028	2029
CASH IN FLOW							
Earning After Tax		1.799.860	1.792.721	1.800.983	1.826.147	1.849.842	758.139
Depresiasi & Amortisasi		800	1.600	1.600	1.600	1.600	800
Interest (i x (1 - T))		-	-	-	-	-	-
TOTAL CASH IN FLOW		**1.800.660**	**1.794.321**	**1.802.583**	**1.827.747**	**1.851.442**	**758.939**
CASH OUT FLOW							
- Investment Outlay		(128.320)	-	-	-	-	-
- Capital Expenditures, CAPEX		-	-	-	-	-	-
+/- Working Of Capital		(191.628)	(5.596)	(2.179)	(3.894)	(3.272)	206.570
TOTAL CASH OUT FLOW		**(319.948)**	**(5.596)**	**(2.179)**	**(3.894)**	**(3.272)**	**206.570**
FREE CASH FLOW		**1.480.712**	**1.788.725**	**1.800.404**	**1.823.853**	**1.848.170**	**965.509**
TOTAL FREE CASH FLOW		**1.480.712**	**1.788.725**	**1.800.404**	**1.823.853**	**1.848.170**	**965.509**
Tingkat Diskonto	**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**
Discount Factor		*0,94501*	*0,84393*	*0,75366*	*0,67305*	*0,60105*	*0,53676*
DISCOUNTED CASH FLOW		**1.399.282**	**1.509.553**	**1.356.890**	**1.227.536**	**1.110.852**	**518.251**
Present Value Cash In Flow	**7.324.790**	1.701.635	1.514.275	1.358.532	1.230.157	1.112.818	407.372
Present Value Cash Out Flow	**(202.426)**	(302.353)	(4.723)	(1.642)	(2.621)	(1.967)	110.879
NET PRESENT VALUE, NPV (Rp.000)	**7.122.363**	*> 0 ----> project layak*					
PROFITABILITY INDEX, PI	**36,18**	*> 1 ----> project layak*					
PAYBACK PERIOD, PP	**0 Tahun**		**0 Bulan**				
BEP Rata-Rata (Rp.000)	**105.284**	**102.421**	**83.137**	**88.019**	**93.189**	**98.663**	**104.460**
BEP Rata-rata (% rata-rata pendapatan)	**7,85%**	**4,38%**	**3,46%**	**3,63%**	**3,77%**	**3,91%**	**8,32%**

Tabel 8-16 Kesimpulan Kelayakan Keuangan KBLI Baru

NET PRESENT VALUE, NPV (Rp.000)	**7.122.363**	*> 0 ----> project layak*	
PROFITABILITY INDEX, PI	**36,18**	*> 1 ----> project layak*	
PAYBACK PERIOD, PP	**0 Tahun**		**0 Bulan**
BEP Rata-Rata (Rp.000)	**105.284**		
BEP Rata-rata (% rata-rata pendapatan)	**7,85%**		

- ***Internal Rate of Return* ("IRR")**

  IRR adalah suatu angka yang menunjukkan tingkat pengembalian internal dari suatu investasi. Investasi dapat dikategorikan layak dan menguntungkan untuk dijalankan apabila IRR lebih besar dari tingkat diskonto yang digunakan.

  Setelah dilakukan perhitungan **IRR** untuk KBLI baru ini tidak terdefinisi, karena angka IRR yang sangat besar, sehingga analisis IRR kurang relevan untuk menunjukkan kelayakan KBLI baru ini. Hal ini wajar karena investasi untuk perolehan tanah sangat rendah (*low investment*), dimana sebagian besar pembelian tanah tersebut dilakukan Perseroan berpuluh tahun yang lalu, sedangkan harga sewa sesuai dengan kondisi pasar saat ini.

- ***Net Present Value* ("NPV")**

  NPV merupakan selisih antara nilai sekarang dari serangkaian penerimaan dimasa yang akan datang dengan pengeluaran (investasi) yang dilakukan dengan menggunakan tingkat diskonto yang telah ditentukan. Investasi dikatakan layak apabila selisih penerimaan dan pengeluaran tersebut menunjukkan angka yang positif.

  NPV untuk investasi dan pelaksanaan operasional KBLI baru adalah positif sebesar **Rp. 7.122.363.000,-**, atau **lebih besar dari 0**, artinya kegiatan usaha KBLI baru layak dilaksanakan.

- ***Profitability Index* ("P/I")**

  P/I merupakan angka yang menunjukkan perbandingan antara nilai sekarang dari serangkaian penerimaan dimasa yang akan datang dengan pengeluaran (investasi) yang dilakukan. Suatu proyek dikatakan layak dan menguntungkan apabila P/I lebih besar dari 1.

  Analisis **P/I** yang dilakukan terhadap KBLI baru ini adalah sebesar **36,18** atau **lebih besar dari 1**, artinya kegiatan usaha KBLI baru layak dilaksanakan. P/I ini terlihat sangat tinggi, yang disebabkan karena investasi untuk perolehan tanah sangat rendah (*low investment*), dimana sebagian besar pembelian tanah tersebut dilakukan Perseroan berpuluh tahun yang lalu, sedangkan harga sewa sesuai dengan kondisi pasar saat ini.

- ***Payback Period* ("PP")**

  PP merupakan metode yang menunjukkan jangka waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian investasi yang telah dikeluarkan Perseroan. Metode ini dilakukan dengan menghitung waktu yang dibutuhkan mulai dari investasi dilakukan sampai dengan jumlah arus kas yang masuk sama dengan jumlah arus kas yang keluar.

  PP KBLI baru ini adalah **0 tahun**, merupakan jangka waktu yang sangat cepat untuk pengembalian investasi. Hal ini disebabkan karena investasi untuk perolehan tanah sangat rendah (*low investment*), dimana sebagian besar pembelian tanah tersebut dilakukan Perseroan berpuluh tahun yang lalu, sedangkan harga sewa sesuai dengan kondisi pasar saat ini.

- ***Break Even Point* ("BEP") atau Analisis Titik Impas**

  BEP atau analisis titik impas adalah suatu analisis untuk mengetahui dititik mana jumlah pendapatan akan sama dengan jumlah pengeluaran/biaya, atau dengan kata lain Perseroan berada dalam kondisi tidak untung dan juga tidak rugi.

  BEP menunjukkan angka sebesar rata-rata **Rp. 105.284.000,-**, atau **7,85%** dari rata-rata pendapatan KBLI baru.

Untuk lebih lengkapnya dapat dilihat pada lampiran 18.

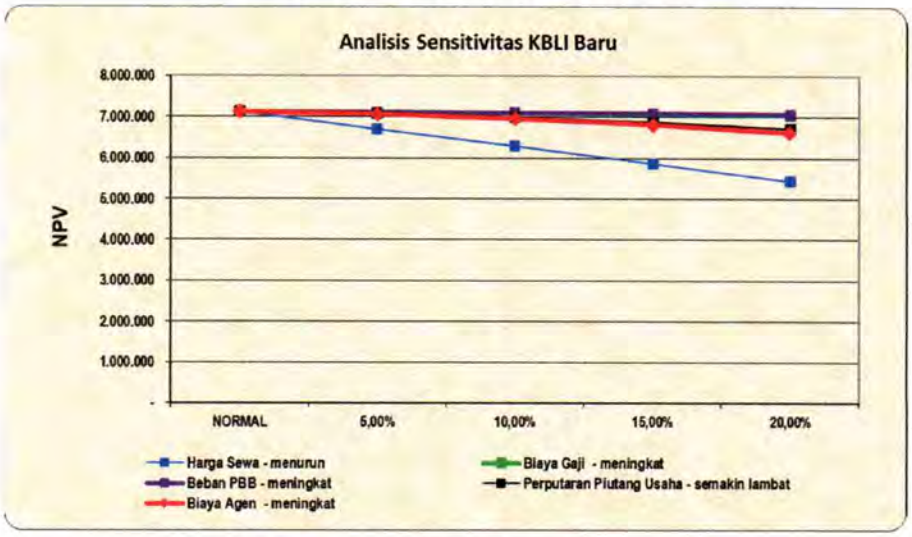
8.8.3 Analisis Sensitivitas KBLI Baru

Analisis ini bertujuan untuk menguji kepekaan suatu proyek terhadap berbagai faktor yang dapat mempengaruhinya. Hasil analisis sensitivitas menunjukkan bahwa kegiatan usaha KBLI baru ini cukup sensitif terhadap penurunan harga sewa, seperti terlihat pada tabel dan gambar berikut :

Tabel 8-17 Analisis Sensitivitas KBLI Baru

URAIAN	KONDISI NORMAL	PERUBAHAN KONDISI			
		5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
1. Harga Sewa - menurun					
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	6.705.000	6.287.637	5.870.273	5.452.910
Return On Investment (ROI)	1321,54%	1244,84%	1168,13%	1091,42%	1014,71%
Profitability Index (PI)	36,18	34,80	33,36	31,86	30,29
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
BEP a. Dalam Rp.000	105.284	105.284	105.284	105.284	105.284
b. Dalam % terhadap pendapatan	7,85%	8,26%	8,72%	9,24%	9,81%
2. Biaya Gaji - meningkat					
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	7.115.927	7.102.257	7.079.240	7.042.806
Return On Investment (ROI)	1321,54%	1320,13%	1317,13%	1312,07%	1304,04%
Profitability Index (PI)	36,18	36,15	36,09	35,97	35,79
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
BEP a. Dalam Rp.000	105.284	106.565	109.321	114.075	121.888
b. Dalam % terhadap pendapatan	7,85%	7,95%	8,15%	8,51%	9,09%
3. Beban PBB - meningkat					
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	7.117.501	7.107.776	7.093.189	7.073.739
Return On Investment (ROI)	1321,54%	1320,62%	1318,79%	1316,03%	1312,35%
Profitability Index (PI)	36,18	36,16	36,11	36,04	35,94
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
BEP a. Dalam Rp.000	105.284	105.284	105.284	105.284	105.284
b. Dalam % terhadap pendapatan	7,85%	7,85%	7,85%	7,85%	7,85%
4. Biaya Agen - meningkat		5,50%	6,00%	6,50%	7,00%
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	7.072.784	6.973.626	6.824.889	6.626.573
Return On Investment (ROI)	1321,54%	1312,52%	1294,47%	1267,40%	1231,30%
Profitability Index (PI)	36,18	35,94	35,45	34,72	33,74
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
BEP a. Dalam Rp.000	105.284	105.841	106.973	108.717	111.133
b. Dalam % terhadap pendapatan	7,85%	7,89%	7,98%	8,11%	8,29%
5. Perputaran Piutang Usaha - semakin lambat		45	60	75	90
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	7.081.782	7.000.618	6.878.873	6.716.547
Return On Investment (ROI)	1321,54%	1321,54%	1321,54%	1321,54%	1321,54%
Profitability Index (PI)	36,18	30,14	22,60	16,43	12,04
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
BEP a. Dalam Rp.000	105.284	105.284	105.284	105.284	105.284
b. Dalam % terhadap pendapatan	7,85%	7,85%	7,85%	7,85%	7,85%

Gambar 8-1 Analisis Sensitivitas KBLI Baru



Analisis sensitifitas KBLI baru dapat dilihat pada lampiran 19.

8.9 Analisis Rasio Atas Proyeksi Laporan Keuangan KBLI Baru

Berikut adalah analisis rasio atas proyeksi laporan keuangan KBLI baru :

Tabel 8-18 Rasio Atas Proyeksi Laporan Keuangan KBLI Baru

KETERANGAN		Jan - Des 2024 *Proyeksi*	2025	2026	2027	2028	2029	Rata-Rata
I. RATIO LIKUIDITAS								
Working Capital To Total Asset Ratio		93,39%	96,62%	97,75%	98,33%	98,68%	98,79%	97,26%
II. RATIO AKTIVITAS								
Total Asset Turnover Ratio	Kali	1,21	0,64	0,44	0,34	0,27	0,13	0,51
Receivables Turnover	Kali	12,20	12,17	12,17	12,17	12,20		12,18
Collection Period	Hari	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00		30,00
Working Capital Turnover	Kali	1,30	0,67	0,45	0,34	0,28	0,13	0,53
III. RATIO LEVERAGE								
Total Debt To Equity Ratio		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Debt To Total Asset Ratio		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IV. RATIO KEUANGAN								
Gross Profit Margin		86,18%	83,07%	82,75%	82,47%	82,18%	73,39%	81,67%
Operating Profit Margin		76,99%	74,71%	74,23%	73,83%	73,40%	60,42%	72,26%
Net Profit Margin		76,99%	74,71%	74,23%	73,83%	73,40%	60,42%	72,26%
Return On Investment , ROI		1411,44%	1423,70%	1448,67%	1488,07%	1527,29%	630,10%	1321,54%
Return On Equity, ROE		93,35%	48,18%	32,62%	24,85%	20,11%	7,61%	37,79%

Rasio likuiditas, rasio ini untuk mengetahui seberapa jauh kegiatan usaha KBLI baru dapat melunasi liabilitas jangka pendeknya. Semakin besar rasio yang diperoleh semakin lancar pembayaran liabilitas jangka pendeknya. Berdasarkan proyeksi keuangan KBLI baru, *current ratio* dan *quick ratio* tidak ada, karena Perseroan tidak memiliki liabilitas lancar dalam menjalankan usaha sewa tanah ini. *Working capital to total assets ratio* menunjukkan bahwa secara rata-rata 97,26% dari total aset merupakan unsur modal kerja.

Rasio aktivitas, rasio ini bertujuan untuk mengukur seberapa jauh aktivitas usaha KBLI baru dalam menggunakan dana-dananya secara efektif dan efisien. Rasio keuangan KBLI baru menunjukkan bahwa aktivitas usaha KBLI baru setiap tahunnya cukup stabil dengan rata-rata perputaran aset sebesar 0,51 kali pertahun, perputaran piutang usaha rata-rata sebanyak 12,18 kali pertahun atau

membutuhkan waktu penagihan rata-rata selama 30 hari, dan perputaran modal kerja rata-rata sebesar 0,53 kali.

Rasio *leverage*, *Total Debt To Equity Ratio* dan *Total Debt to Asset Ratio* bertujuan untuk mengukur seberapa besar kegiatan usaha KBLI baru dibiayai oleh modal pinjaman. Semakin kecil rasio ini semakin bagus atau lancar. Berdasarkan proyeksi keuangan KBLI baru, *total debt to equity ratio* selama periode 2024-2029 menunjukkan rata-rata rasio 0,00%. Rasio ini menunjukkan bahwa Perseroan tidak memiliki utang dalam periode tersebut. Di sisi lain yaitu *total debt to asset ratio* selama periode 2024 – Desember 2029 juga menunjukkan rata-rata rasio 0,00%, artinya Perseroan tidak memiliki utang dalam periode tersebut.

Rasio profitabilitas, rasio ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar profit kegiatan usaha KBLI baru. Rasio ini menunjukkan bahwa usaha KBLI baru terus memberi keuntungan setiap tahunnya, hal ini terlihat dari rata-rata *Gross Profit Margin*, *Operating Profit Margin* dan *Net Profit Margin* selama periode proyeksi, masing-masing mencapai sebesar 81,67%, 72,26%, dan 72,26%, sedangkan ROI dan ROE masing-masing menunjukkan rata-rata rasio 1322,85% dan 37,79%.

Proyeksi rasio keuangan dapat dilihat pada lampiran proyeksi keuangan 16.

8.10 Kesimpulan Kelayakan Keuangan

Berdasarkan kajian dan analisis keuangan serta proyeksi-proyeksi lainnya dengan syarat semua asumsi yang telah diproyeksikan dapat terpenuhi, maka disimpulkan bahwa penambahan KBLI baru berupa sewa tanah yang dilakukan oleh Perseroan adalah layak untuk dilaksanakan.

9. KESIMPULAN STUDI KELAYAKAN

Berdasarkan kajian analisis kelayakan terhadap aspek pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, aspek model manajemen, dan aspek keuangan, dengan syarat semua asumsi-asumsi yang telah diproyeksikan dapat terpenuhi, maka disimpulkan bahwa penambahan KBLI Baru (KBLI 68111) melalui kegiatan penyewaan tanah yang dilakukan oleh Perseroan adalah layak untuk dilaksanakan.

LAMPIRAN KEUANGAN

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
KINERJA POSISI KEUANGAN
Lampiran 1
(Rp.000)

DESKRIPSI	31 Desember 2019 *Audited*	Analisis Vertikal	31 Desember 2020 *Audited*	Analisis Vertikal	31 Desember 2021 *Audited*	Analisis Vertikal	31 Desember 2022 *Audited*	Analisis Vertikal	31 Desember 2023 *Audited*	Analisis Vertikal
ASET										
ASET LANCAR										
Kas dan Setara Kas	386.751.000	1,98%	526.813.000	2,54%	290.567.000	1,35%	294.344.000	1,38%	339.455.000	1,53%
Piutang Usaha										
Pihak Ketiga	638.962.000	3,27%	312.708.000	1,51%	151.930.000	0,71%	250.343.000	1,17%	198.850.000	0,90%
Pihak Berelasi	721.929.000	3,69%	2.024.834.000	9,76%	3.128.112.000	14,56%	2.476.106.000	11,58%	3.588.223.000	16,16%
Piutang Lain-Lain										
Pihak Ketiga	74.003.000	0,38%	45.756.000	0,22%	119.160.000	0,55%	71.635.000	0,34%	109.299.000	0,49%
Pihak Berelasi	92.605.000	0,47%	32.513.000	0,16%	71.094.000	0,33%	83.386.000	0,39%	110.318.000	0,50%
Persediaan	1.102.680.000	5,64%	1.048.354.000	5,06%	1.019.014.000	4,74%	1.262.429.000	5,91%	1.171.348.000	5,27%
Pajak Lain-Lain Dibayar Di Muka	96.172.000	0,49%	139.236.000	0,67%	401.334.000	1,87%	582.030.000	2,72%	525.154.000	2,36%
Biaya Dibayar Di Muka	41.650.000	0,21%	28.761.000	0,14%	30.851.000	0,14%	10.228.000	0,05%	24.493.000	0,11%
Aset Lancar Lainnya	52.086.000	0,27%	57.240.000	0,28%	26.207.000	0,12%	28.659.000	0,13%	23.918.000	0,11%
Jumlah Aset Lancar	**3.206.838.000**	**16,39%**	**4.216.215.000**	**20,33%**	**5.238.269.000**	**24,37%**	**5.059.160.000**	**23,66%**	**6.091.058.000**	**27,43%**
% pertumbuhan/tahun			*31,48%*		*24,24%*		*-3,42%*		*20,40%*	
ASET TIDAK LANCAR										
Kas dan Setara Kas Yang Dibatasi Penggunaannya	22.211.000	0,11%	22.934.000	0,11%	23.927.000	0,11%	30.316.000	0,14%	35.533.000	0,16%
Aset Pajak Tangguhan	16.922.000	0,09%	18.507.000	0,09%	32.903.000	0,15%	32.232.000	0,15%	30.188.000	0,14%
Aset Tetap dan Tanah Pertambangan										
Harga Perolehan	27.306.155.000	139,55%	27.613.314.000	133,15%	27.855.897.000	129,62%	28.711.757.000	134,30%	29.418.040.000	132,47%
Akumulasi Penyusutan	(11.840.303.000)	-60,51%	(12.354.427.000)	-59,57%	(12.848.691.000)	-59,79%	(13.451.321.000)	-62,92%	(14.034.268.000)	-63,20%
Nilai Buku Aset Tetap dan Tanah Pertambangan	**15.465.852.000**	**79,04%**	**15.258.887.000**	**73,58%**	**15.007.206.000**	**69,83%**	**15.260.436.000**	**71,38%**	**15.383.772.000**	**69,28%**
Aset Hak-Guna										
Harga Perolehan	-	0,00%	754.413.000	3,64%	809.974.000	3,77%	822.185.000	3,85%	979.053.000	4,41%
Akumulasi Penyusutan	-	0,00%	(288.035.000)	-1,39%	(538.642.000)	-2,51%	(662.270.000)	-3,10%	(827.629.000)	-3,73%
Nilai Buku Aset Hak-Guna	**-**	**0,00%**	**466.378.000**	**2,25%**	**271.332.000**	**1,26%**	**159.915.000**	**0,75%**	**151.424.000**	**0,68%**
Tagihan Pengembalian Pajak										
Pajak Penghasilan Badan	299.367.000	1,53%	161.355.000	0,78%	319.671.000	1,49%	316.474.000	1,48%	112.758.000	0,51%
Pajak Lain-Lain	143.765.000	0,73%	194.271.000	0,94%	193.875.000	0,90%	125.620.000	0,59%	4.589.000	0,02%
Goodwill	331.808.000	1,70%	331.808.000	1,60%	331.808.000	1,54%	331.808.000	1,55%	331.808.000	1,49%
Aset Tidak Lancar Lainnya	80.735.000	0,41%	67.770.000	0,33%	72.032.000	0,34%	62.549.000	0,29%	65.609.000	0,30%
Jumlah Aset Tidak Lancar	**16.360.660.000**	**83,61%**	**16.521.910.000**	**79,67%**	**16.252.754.000**	**75,63%**	**16.319.350.000**	**76,34%**	**16.115.681.000**	**72,57%**
% pertumbuhan/tahun			*0,99%*		*-1,63%*		*0,41%*		*-1,25%*	
JUMLAH ASET	**19.567.498.000**	**100,00%**	**20.738.125.000**	**100,00%**	**21.491.023.000**	**100,00%**	**21.378.510.000**	**100,00%**	**22.206.739.000**	**100,00%**
% pertumbuhan/tahun			*5,98%*		*3,63%*		*-0,52%*		*3,87%*	

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
KINERJA POSISI KEUANGAN
Lampiran 1
(Rp.000)

DESKRIPSI	31 Desember 2019 *Audited*	Analisis Vertikal	31 Desember 2020 *Audited*	Analisis Vertikal	31 Desember 2021 *Audited*	Analisis Vertikal	31 Desember 2022 *Audited*	Analisis Vertikal	31 Desember 2023 *Audited*	Analisis Vertikal
LIABILITAS DAN EKUITAS										
LIABILITAS JANGKA PENDEK										
Utang Usaha										
Pihak Ketiga	1.591.171.000	8,13%	1.636.149.000	7,89%	1.936.700.000	9,01%	2.363.590.000	11,06%	2.253.090.000	10,15%
Pihak Berelasi	241.170.000	1,23%	378.832.000	1,83%	1.164.491.000	5,42%	1.737.590.000	8,13%	2.029.229.000	9,14%
Utang Lain-Lain										
Pihak Ketiga	338.838.000	1,73%	100.574.000	0,48%	60.122.000	0,28%	81.916.000	0,38%	51.242.000	0,23%
Pihak Berelasi	3.750.000	0,02%	10.175.000	0,05%	3.269.000	0,02%	991.000	0,00%	145.311.000	0,65%
Utang Pajak										
Pajak Penghasilan Badan	40.958.000	0,21%	46.359.000	0,22%	271.000	0,00%	17.953.000	0,08%	21.997.000	0,10%
Pajak Lain-Lain	63.310.000	0,32%	5.875.000	0,03%	16.992.000	0,08%	10.935.000	0,05%	13.057.000	0,06%
Beban Masih Harus Dibayar	384.841.000	1,97%	316.652.000	1,53%	224.278.000	1,04%	281.174.000	1,32%	296.911.000	1,34%
Liabilitas Derivatif	3.429.000	0,02%	1.098.000	0,01%	132.000	0,00%	603.000	0,00%	7.000	0,00%
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	179.929.000	0,92%	209.803.000	1,01%	279.586.000	1,30%	218.946.000	1,02%	185.406.000	0,83%
Pinjaman Bank Jangka Panjang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun:										
Pihak Ketiga	116.110.000	0,59%	1.100.000.000	5,30%	-	0,00%	-	0,00%	400.000.000	1,80%
Liabilitas Sewa Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	-	0,00%	335.748.000	1,62%	213.565.000	0,99%	135.462.000	0,63%	122.633.000	0,55%
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	**2.963.506.000**	**15,15%**	**4.141.265.000**	**19,97%**	**3.899.406.000**	**18,14%**	**4.849.160.000**	**22,68%**	**5.518.883.000**	**24,85%**
% pertumbuhan/tahun			*39,74%*		*-5,84%*		*24,36%*		*13,81%*	
LIABILITAS JANGKA PANJANG										
Liabilitas Pajak Tangguhan	535.711.000	2,74%	674.445.000	3,25%	1.011.863.000	4,71%	1.112.133.000	5,20%	1.203.377.000	5,42%
Pinjaman Bank Jangka Panjang	8.546.350.000	43,68%	7.269.246.000	35,05%	4.380.372.000	20,38%	2.734.547.000	12,79%	2.337.097.000	10,52%
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang	496.146.000	2,54%	531.070.000	2,56%	529.996.000	2,47%	482.868.000	2,26%	463.355.000	2,09%
Provisi Untuk Restorasi	43.173.000	0,22%	75.749.000	0,37%	91.053.000	0,42%	82.901.000	0,39%	87.977.000	0,40%
Liabilitas dan Provisi Jangka Panjang Lainnya	-	0,00%	252.039.000	1,22%	265.324.000	1,23%	216.783.000	1,01%	35.062.000	0,16%
Liabilitas Sewa	-	0,00%	228.132.000	1,10%	113.937.000	0,53%	40.080.000	0,19%	56.374.000	0,25%
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	**9.621.380.000**	**49,17%**	**9.030.681.000**	**43,55%**	**6.392.545.000**	**29,75%**	**4.669.312.000**	**21,84%**	**4.183.242.000**	**18,84%**
% pertumbuhan/tahun			*-6,14%*		*-29,21%*		*-26,96%*		*-10,41%*	
JUMLAH LIABILITAS	**12.584.886.000**	**64,32%**	**13.171.946.000**	**63,52%**	**10.291.951.000**	**47,89%**	**9.518.472.000**	**44,52%**	**9.702.125.000**	**43,69%**
% pertumbuhan/tahun			*4,66%*		*-21,86%*		*-7,52%*		*1,93%*	
EKUITAS										
Modal Saham	3.831.450.000	19,58%	3.831.450.000	18,48%	4.509.691.000	20,98%	4.509.691.000	21,09%	4.509.691.000	20,31%
Tambahan Modal Disetor	2.587.309.000	13,22%	2.587.309.000	12,48%	5.014.275.000	23,33%	5.014.275.000	23,45%	5.014.275.000	22,58%
Komponen Ekuitas Lain Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Pascakerja Setelah Pajak	(178.500.000)	-0,91%	(210.859.000)	-1,02%	(261.104.000)	-1,21%	(223.134.000)	-1,04%	(221.420.000)	-1,00%
Saldo Laba										
Dicadangkan	766.290.000	3,92%	766.290.000	3,70%	766.290.000	3,57%	766.290.000	3,58%	901.938.000	4,06%
Belum Dicadangkan	(23.937.000)	-0,12%	591.989.000	2,85%	1.169.920.000	5,44%	1.792.916.000	8,39%	2.300.130.000	10,36%
JUMLAH EKUITAS	**6.982.612.000**	**35,68%**	**7.566.179.000**	**36,48%**	**11.199.072.000**	**52,11%**	**11.860.038.000**	**55,48%**	**12.504.614.000**	**56,31%**
% pertumbuhan/tahun			*8,36%*		*48,01%*		*5,90%*		*5,43%*	
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	**19.567.498.000**	**100,00%**	**20.738.125.000**	**100,00%**	**21.491.023.000**	**100,00%**	**21.378.510.000**	**100,00%**	**22.206.739.000**	**100,00%**
% pertumbuhan/tahun			*5,98%*		*3,63%*		*-0,52%*		*3,87%*	

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
KINERJA LABA RUGI
Lampiran 2
(Rp.000)

DESKRIPSI	Jan - Des 2019 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2020 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2021 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2022 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2023 *Audited*	Analisis Vertikal
PENDAPATAN										
Semen	9.616.577.000	86,97%	9.241.292.000	91,42%	10.240.037.000	91,28%	10.930.213.000	89,14%	10.957.794.000	88,57%
Beton Jadi	1.095.434.000	9,91%	659.764.000	6,53%	822.658.000	7,33%	1.169.186.000	9,53%	1.222.126.000	9,88%
Jasa Konstruksi Lainnya	173.778.000	1,57%	126.384.000	1,25%	39.872.000	0,36%	90.317.000	0,74%	96.417.000	0,78%
Agregat	172.054.000	1,56%	80.780.000	0,80%	115.614.000	1,03%	72.332.000	0,59%	94.996.000	0,77%
TOTAL PENDAPATAN	**11.057.843.000**	**100,00%**	**10.108.220.000**	**100,00%**	**11.218.181.000**	**100,00%**	**12.262.048.000**	**100,00%**	**12.371.333.000**	**100,00%**
% pertumbuhan/tahun			*-8,59%*		*10,98%*		*9,31%*		*0,89%*	
BEBAN POKOK PENDAPATAN										
Persediaan Bahan Baku										
Awal Periode	(87.705.000)	-0,79%	(99.969.000)	-0,99%	(61.007.000)	-0,54%	(88.973.000)	-0,73%	(98.599.000)	-0,80%
Pembelian	(602.956.000)	-5,45%	(342.109.000)	-3,38%	(665.670.000)	-5,93%	(677.592.000)	-5,53%	(431.455.000)	-3,49%
Akhir Periode	99.969.000	0,90%	61.007.000	0,60%	88.973.000	0,79%	98.599.000	0,80%	91.387.000	0,74%
Bahan Baku Yang Digunakan	**(590.692.000)**	**-5,34%**	**(381.071.000)**	**-3,77%**	**(637.704.000)**	**-5,68%**	**(667.966.000)**	**-5,45%**	**(438.667.000)**	**-3,55%**
Biaya Pabrikasi	(6.247.855.000)	-56,50%	(5.190.607.000)	-51,35%	(5.830.603.000)	-51,97%	(7.191.511.000)	-58,65%	(7.642.080.000)	-61,77%
Gaji dan Upah	(861.092.000)	-7,79%	(839.863.000)	-8,31%	(884.680.000)	-7,89%	(784.508.000)	-6,40%	(757.313.000)	-6,12%
Penyusutan dan Deplesi	(522.898.000)	-4,73%	(538.997.000)	-5,33%	(605.310.000)	-5,40%	(600.706.000)	-4,90%	(636.031.000)	-5,14%
Penyusutan Aset Hak-Guna	-	0,00%	(275.545.000)	-2,73%	(238.398.000)	-2,13%	(217.948.000)	-1,78%	(153.536.000)	-1,24%
Jumlah Biaya Produksi	**(8.222.537.000)**	**-74,36%**	**(7.226.083.000)**	**-71,49%**	**(8.196.695.000)**	**-73,07%**	**(9.462.639.000)**	**-77,17%**	**(9.627.627.000)**	**-77,82%**
Persediaan Barang Dalam Proses										
Awal Periode	(23.516.000)	-0,21%	(30.204.000)	-0,30%	(23.586.000)	-0,21%	(54.813.000)	-0,45%	(25.115.000)	-0,20%
Akhir Periode	30.204.000	0,27%	23.586.000	0,23%	54.813.000	0,49%	25.115.000	0,20%	21.272.000	0,17%
Beban Pokok Produksi	**(8.215.849.000)**	**-74,30%**	**(7.232.701.000)**	**-71,55%**	**(8.165.468.000)**	**-72,79%**	**(9.492.337.000)**	**-77,41%**	**(9.631.470.000)**	**-77,85%**
Persediaan Barang Jadi										
Awal Periode	(297.233.000)	-2,69%	(340.324.000)	-3,37%	(448.335.000)	-4,00%	(248.374.000)	-2,03%	(410.571.000)	-3,32%
Akhir Periode	340.324.000	3,08%	448.335.000	4,44%	248.374.000	2,21%	410.571.000	3,35%	444.770.000	3,60%
TOTAL BEBAN POKOK PENDAPATAN	**(8.172.758.000)**	**-73,91%**	**(7.124.690.000)**	**-70,48%**	**(8.365.429.000)**	**-74,57%**	**(9.330.140.000)**	**-76,09%**	**(9.597.271.000)**	**-77,58%**
% pertumbuhan/tahun			*-12,82%*		*17,41%*		*11,53%*		*2,86%*	
LABA KOTOR	**2.885.085.000**	**26,09%**	**2.983.530.000**	**29,52%**	**2.852.752.000**	**25,43%**	**2.931.908.000**	**23,91%**	**2.774.062.000**	**22,42%**
% pertumbuhan/tahun			*3,41%*		*-4,38%*		*2,77%*		*-5,38%*	
BEBAN USAHA										
BEBAN DISTRIBUSI DAN PENJUALAN										
BEBAN DISTRIBUSI										
Ongkos Angkut - Domestik	(749.278.000)	-6,78%	(616.065.000)	-6,09%	(692.101.000)	-6,17%	(806.967.000)	-6,58%	(802.723.000)	-6,49%
Ongkos Angkut - Ekspor	(12.574.000)	-0,11%	(70.507.000)	-0,70%	(65.321.000)	-0,58%	(44.734.000)	-0,36%	(56.235.000)	-0,45%
Jumlah Beban Distribusi	**(761.852.000)**	**-6,89%**	**(686.572.000)**	**-6,79%**	**(757.422.000)**	**-6,75%**	**(851.701.000)**	**-6,95%**	**(858.958.000)**	**-6,94%**
% pertumbuhan/tahun			*-9,88%*		*10,32%*		*12,45%*		*0,85%*	

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
KINERJA LABA RUGI
Lampiran 2
(Rp.000)

DESKRIPSI	Jan - Des 2019 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2020 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2021 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2022 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2023 *Audited*	Analisis Vertikal
BEBAN PENJUALAN										
Gaji, Upah dan Tunjangan	(170.860.000)	-1,55%	(153.365.000)	-1,52%	(149.380.000)	-1,33%	(131.267.000)	-1,07%	(44.447.000)	-0,36%
Biaya Tenaga Kerja *Outsource*	-	0,00%	(16.765.000)	-0,17%	(18.973.000)	-0,17%	(18.143.000)	-0,15%	(19.890.000)	-0,16%
Sewa	(12.992.000)	-0,12%	(8.019.000)	-0,08%	(6.427.000)	-0,06%	(5.482.000)	-0,04%	(4.933.000)	-0,04%
Bahan Bakar	-	0,00%	-	0,00%	(1.503.000)	-0,01%	(2.312.000)	-0,02%	(3.133.000)	-0,03%
Jasa Profesional	(2.572.000)	-0,02%	(1.713.000)	-0,02%	(7.902.000)	-0,07%	(1.487.000)	-0,01%	(2.640.000)	-0,02%
Konferensi dan Rapat	(5.877.000)	-0,05%	(2.765.000)	-0,03%	(4.305.000)	-0,04%	(6.617.000)	-0,05%	(2.179.000)	-0,02%
Perjalanan	(10.615.000)	-0,10%	(7.468.000)	-0,07%	(3.608.000)	-0,03%	(13.714.000)	-0,11%	(1.738.000)	-0,01%
Penyusutan Aset Hak-Guna	-	0,00%	(2.147.000)	-0,02%	(2.321.000)	-0,02%	(1.331.000)	-0,01%	(1.122.000)	-0,01%
Penyusutan dan Deplesi	(678.000)	-0,01%	(551.000)	-0,01%	(409.000)	0,00%	(331.000)	0,00%	(269.000)	0,00%
Lain-Lain	(24.078.000)	-0,22%	(8.785.000)	-0,09%	(11.934.000)	-0,11%	(8.241.000)	-0,07%	(9.288.000)	-0,08%
Iklan dan Promosi	(56.585.000)	-0,51%	(76.990.000)	-0,76%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Jumlah Beban Penjualan	**(284.257.000)**	**-2,57%**	**(278.568.000)**	**-2,76%**	**(206.762.000)**	**-1,84%**	**(188.925.000)**	**-1,54%**	**(89.639.000)**	**-0,72%**
% pertumbuhan/tahun			*-2,00%*		*-25,78%*		*-8,63%*		*-52,55%*	
TOTAL BEBAN DISTRIBUSI DAN PENJUALAN	**(1.046.109.000)**	**-9,46%**	**(965.140.000)**	**-9,55%**	**(964.184.000)**	**-8,59%**	**(1.040.626.000)**	**-8,49%**	**(948.597.000)**	**-7,67%**
% pertumbuhan/tahun			*-7,74%*		*-0,10%*		*7,93%*		*-8,84%*	
BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI										
Gaji, Upah dan Tunjangan	(196.912.000)	-1,78%	(183.972.000)	-1,82%	(195.593.000)	-1,74%	(181.362.000)	-1,48%	(195.339.000)	-1,58%
Biaya Tenaga Kerja *Outsource*	(16.368.000)	-0,15%	(14.620.000)	-0,14%	(15.653.000)	-0,14%	(39.907.000)	-0,33%	(35.890.000)	-0,29%
Jasa Profesional	(38.620.000)	-0,35%	(64.685.000)	-0,64%	(23.943.000)	-0,21%	(29.805.000)	-0,24%	(21.226.000)	-0,17%
Sumbangan dan Representasi	(37.010.000)	-0,33%	(17.798.000)	-0,18%	(19.493.000)	-0,17%	(17.553.000)	-0,14%	(17.126.000)	-0,14%
Pemeliharaan Data dan Sistem, Proyek Regional dan *Shared Services*	(252.282.000)	-2,28%	(47.648.000)	-0,47%	(25.036.000)	-0,22%	(12.178.000)	-0,10%	(16.110.000)	-0,13%
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(45.286.000)	-0,41%	(32.851.000)	-0,32%	(67.550.000)	-0,60%	(7.834.000)	-0,06%	(11.209.000)	-0,09%
Penyusutan Aset Hak-Guna	-	0,00%	(10.343.000)	-0,10%	(11.116.000)	-0,10%	(11.965.000)	-0,10%	(10.701.000)	-0,09%
Perjalanan	(9.369.000)	-0,08%	(6.613.000)	-0,07%	(2.892.000)	-0,03%	(10.964.000)	-0,09%	(9.027.000)	-0,07%
Asuransi	(5.066.000)	-0,05%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Konferensi dan Rapat	(3.323.000)	-0,03%	(1.864.000)	-0,02%	(2.533.000)	-0,02%	(5.347.000)	-0,04%	(5.885.000)	-0,05%
Biaya Bank	-	0,00%	(4.173.000)	-0,04%	(6.242.000)	-0,06%	(6.489.000)	-0,05%	(5.451.000)	-0,04%
Sewa	(11.909.000)	-0,11%	(1.370.000)	-0,01%	(4.317.000)	-0,04%	(3.803.000)	-0,03%	(4.007.000)	-0,03%
Perbaikan dan Pemeliharaan	(4.537.000)	-0,04%	(2.230.000)	-0,02%	(6.121.000)	-0,05%	(2.456.000)	-0,02%	(2.971.000)	-0,02%
Lisensi dan Izin	(7.700.000)	-0,07%	(213.000)	0,00%	(5.016.000)	-0,04%	(2.310.000)	-0,02%	(1.721.000)	-0,01%
Pendidikan, Pelatihan dan Pengembangan	(2.470.000)	-0,02%	(113.000)	0,00%	-	0,00%	(796.000)	-0,01%	(1.500.000)	-0,01%
Penyusutan dan Deplesi	(2.877.000)	-0,03%	(2.380.000)	-0,02%	(3.433.000)	-0,03%	(1.703.000)	-0,01%	(656.000)	-0,01%
Lain-Lain	(27.433.000)	-0,25%	(6.497.000)	-0,06%	(5.609.000)	-0,05%	(12.649.000)	-0,10%	(13.687.000)	-0,11%
Jumlah Beban Umum dan Administrasi	**(661.162.000)**	**-5,98%**	**(397.370.000)**	**-3,93%**	**(394.547.000)**	**-3,52%**	**(347.121.000)**	**-2,83%**	**(352.506.000)**	**-2,85%**
% pertumbuhan/tahun			*-39,90%*		*-0,71%*		*-12,02%*		*1,55%*	
(Rugi) Laba Selisih Kurs	51.876.000	0,47%	(37.909.000)	-0,38%	4.020.000	0,04%	122.000	0,00%	(2.271.000)	-0,02%
Rugi (Laba) Dari Penghapusan dan Pelepasan Aset Tetap	(40.938.000)	-0,37%	(16.755.000)	-0,17%	1.093.000	0,01%	(418.000)	0,00%	(261.000)	0,00%
Lainnya - Bersih	57.373.000	0,52%	78.496.000	0,78%	38.967.000	0,35%	(98.184.000)	-0,80%	732.000	0,01%
LABA SEBELUM BUNGA DAN PAJAK PENGHASILAN	**1.246.125.000**	**11,27%**	**1.644.852.000**	**16,27%**	**1.538.101.000**	**13,71%**	**1.445.681.000**	**11,79%**	**1.471.159.000**	**11,89%**
% pertumbuhan/tahun			*32,00%*		*-6,49%*		*-6,01%*		*1,76%*	

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
KINERJA LABA RUGI
Lampiran 2
(Rp.000)

DESKRIPSI	Jan - Des 2019 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2020 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2021 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2022 *Audited*	Analisis Vertikal	Jan - Des 2023 *Audited*	Analisis Vertikal
Penghasilan Keuangan	3.851.000	0,03%	6.970.000	0,07%	3.572.000	0,03%	6.678.000	0,05%	5.333.000	0,04%
Beban Keuangan	(842.366.000)	-7,62%	(673.924.000)	-6,67%	(454.856.000)	-4,05%	(282.489.000)	-2,30%	(245.866.000)	-1,99%
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	**407.610.000**	**3,69%**	**977.898.000**	**9,67%**	**1.086.817.000**	**9,69%**	**1.169.870.000**	**9,54%**	**1.230.626.000**	**9,95%**
% pertumbuhan/tahun			*139,91%*		*11,14%*		*7,64%*		*5,19%*	
BEBAN (MANFAAT) PAJAK PENGHASILAN										
Pajak Kini	(52.348.000)	-0,47%	(74.099.000)	-0,73%	(32.286.000)	-0,29%	(238.502.000)	-1,95%	(233.017.000)	-1,88%
Pajak Tangguhan	(50.950.000)	-0,46%	(130.160.000)	-1,29%	(335.294.000)	-2,99%	(90.639.000)	-0,74%	(92.853.000)	-0,75%
Penyesuaian Tahun Lalu	194.740.000	1,76%	(122.651.000)	-1,21%	(5.893.000)	-0,05%	(1.453.000)	-0,01%	(10.111.000)	-0,08%
LABA TAHUN BERJALAN	**499.052.000**	**4,51%**	**650.988.000**	**6,44%**	**713.344.000**	**6,36%**	**839.276.000**	**6,84%**	**894.645.000**	**7,23%**
% pertumbuhan/tahun			*30,44%*		*9,58%*		*17,65%*		*6,60%*	

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK. 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
KINERJA ARUS KAS
Lampiran 3
(Rp.000)

Deskripsi	Jan-Des 2019 *Audited*	Jan-Des 2020 *Audited*	Jan-Des 2021 *Audited*	Jan-Des 2022 *Audited*	Jan-Des 2023 *Audited*
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan Dari Pelanggan	11.645.978.000	10.075.278.000	10.223.580.000	12.585.901.000	12.563.253.000
Pembayaran Kepada Pemasok	(8.339.444.000)	(7.072.023.000)	(7.070.929.000)	(8.704.066.000)	(10.919.597.000)
Pembayaran Kepada Karyawan	(1.372.011.000)	(1.118.037.000)	(1.204.340.000)	(1.131.782.000)	(1.021.507.000)
Penerimaan Dari Penghasilan Bunga	3.851.000	6.970.000	3.572.000	6.678.000	5.333.000
Pembayaran *Transitional Services and License Agreement* ("TSLA")	(447.685.000)	(340.395.000)	-	-	-
Pembayaran Beban Keuangan	(780.969.000)	(739.806.000)	(444.798.000)	(275.986.000)	(250.318.000)
Penerimaan Dari Perjanjian Kesanggupan	-	337.400.000	-	-	-
Pembayaran Pajak Penghasilan Badan	(309.776.000)	(84.896.000)	(265.405.000)	(275.109.000)	(229.996.000)
Pembayaran Pajak Lainnya	(190.600.000)	(68.234.000)	-	-	-
Penerimaan Dari Kantor Pajak	-	3.743.000	294.896.000	789.606.000	1.060.913.000
Arus Kas Bersih Yang Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi	**209.344.000**	**1.000.000.000**	**1.536.576.000**	**2.995.242.000**	**1.208.081.000**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Perolehan Aset Tetap	(539.024.000)	(389.693.000)	(485.159.000)	(869.504.000)	(761.667.000)
Penerimaan Dari Hasil Pelepasan Aset Tetap	3.373.000	-	36.843.000	-	-
Penerimaan Dari Hasil Ganti Rugi Aset Tetap	-	55.061.000	68.589.000	48.992.000	-
Perolehan Aset Hak-Guna	-	(9.359.000)	(17.757.000)	(64.147.000)	(41.288.000)
Penempatan Deposito Berjangka	-	-	-	(192.082.000)	-
Penarikan Deposito Berjangka	-	-	-	152.000.000	-
Penempatan Kas dan Setara Kas Yang Dibatasi Penggunaannya	(942.000)	(5.265.000)	(993.000)	(6.389.000)	(5.250.000)
Penarikan Kas Yang Dibatasi Penggunaannya	-	4.542.000	-	-	572.000
Arus Kas Bersih Yang Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	**(536.593.000)**	**(344.714.000)**	**(398.477.000)**	**(931.130.000)**	**(807.633.000)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Pembayaran Pinjaman Bank Jangka Pendek	(3.172.083.000)	(738.000.000)	-	-	-
Penerimaan Dari Utang Bank Jangka Pendek	1.865.000.000	738.000.000	-	-	-
Pembayaran Pinjaman Bank Jangka Panjang	(11.574.101.000)	(1.965.657.000)	(4.000.000.000)	(4.400.000.000)	-
Pembayaran Biaya Transaksi	(78.865.000)	(5.250.000)	-	-	-
Penerimaan Dari Utang Bank Jangka Panjang	13.336.455.000	1.650.000.000	-	2.744.097.000	-
Penerimaan Dari Penerbitan Saham	-	-	3.119.909.000	-	-
Biaya Penerbitan Saham	-	-	(14.702.000)	-	-
Pembayaran Dividen	-	(27.568.000)	(194.746.000)	(215.803.000)	(245.483.000)
Pembayaran Pokok Liabilitas Sewa	-	(162.488.000)	(281.938.000)	(188.721.000)	(110.440.000)
Arus Kas Bersih Yang Digunakan Untuk (Diperoleh Dari) Aktivitas Pendanaan	**376.406.000**	**(510.963.000)**	**(1.371.477.000)**	**(2.060.427.000)**	**(355.923.000)**
(PENURUNAN) KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	**49.157.000**	**144.323.000**	**(233.378.000)**	**3.685.000**	**44.525.000**
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	**336.606.000**	**386.751.000**	**526.813.000**	**290.567.000**	**294.344.000**
Pengaruh Perubahan Kurs Mata Uang Asing	988.000	(4.261.000)	(2.868.000)	92.000	586.000
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	**386.751.000**	**526.813.000**	**290.567.000**	**294.344.000**	**339.455.000**

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Ijin 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
KINERJA RASIO KEUANGAN
Lampiran 4

KETERANGAN	Jan - Des 2019 *Audited*	Jan - Des 2020 *Audited*	Jan - Des 2021 *Audited*	Jan - Des 2022 *Audited*	Jan - Des 2023 *Audited*	Rata-rata
LIQIUDITY RATIO						
Current Ratio	108,21%	101,81%	134,34%	104,33%	110,37%	111,81%
Quick Ratio	96,18%	94,48%	117,70%	88,33%	96,00%	98,54%
Working Capital To Total Assets Ratio	1,24%	0,36%	6,23%	0,98%	2,58%	2,28%
ACTIVITY RATIO						
Total Assets Turnover (X)	0,57	0,49	0,52	0,57	0,56	0,54
Account Receivable Turnover (X)	8,13	4,32	3,42	4,50	3,27	4,73
Average Collection Period (Day)	44,92	84,64	106,72	81,16	111,73	85,83
Inventory Turnover - Total (X)	7,41	6,80	8,21	7,39	8,19	7,60
Inventory Turn Over (Day)	49,25	53,85	44,46	49,39	44,55	48,30
Working Capital Turnover (X)	45,44	134,87	8,38	58,39	21,62	53,74
SOLVABILITY RATIO						
Total Debt to Equity Ratio	180,23%	174,09%	91,90%	80,26%	77,59%	120,81%
Total Debt to Asset Ratio	64,32%	63,52%	47,89%	44,52%	43,69%	52,79%
Time Interest Earned	1,40	2,41	3,28	5,47	5,99	3,71
PROFITABILITY RATIO						
Gross Profit Margin	26,09%	29,52%	25,43%	23,91%	22,42%	25,47%
Net Profit Margin	4,51%	6,44%	6,36%	6,84%	7,23%	6,28%
Rate of Return on Investment	3,23%	4,14%	4,67%	5,44%	5,76%	4,65%
Rate of Return on Equity	7,15%	8,60%	6,37%	7,08%	7,15%	7,27%

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
ASUMSI - ASUMSI
Lampiran 5

KETERANGAN		SATUAN	Jan - Des 2024	2025	2026	2027	2028	2029
Jumlah Hari Dalam Setahun		Hari	366	365	365	365	366	365
Jumlah Hari Sewa Dalam Setahun		Hari	366	365	365	365	366	365
Tanah Yang Disewakan								
1 LHO 1 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam		m2	129	129	129	129	129	129
2 LHO 2 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam		m2	8	8	8	8	8	8
3 NAR 1 - Provinsi Jawa Barat		m2	103	103	103	103	103	103
4 NAR 2 - Provinsi Jawa Barat		m2	25.900	25.900	25.900	25.900	25.900	25.900
5 CIL - Provinsi Jawa Tengah		m2	30	30	30	30	30	30
1. LHO 1 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam								
Penggunaan/luas disewakan :	Tower BTS	m2	129	129	129	129	129	129
BA Negosiasi SBA dengan PT Dayamitra Telekomunikasi								
Jangka Waktu Perjanjian : 5 tahun	8 Maret 2024 - 7 Maret 2029	tahun	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	0,19
Rencana Harga Sewa		Rp.000/tahun	9.951	12.222	12.222	12.222	12.222	2.271
Kenaikan Harga Sewa		%/tahun		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2. LHO 2 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam								
Penggunaan/luas disewakan :	Rumah ATM	m2	8	8	8	8	8	8
Draft Perjanjian Sewa SBA dengan BSI								
Jangka Waktu Perjanjian : 5 tahun	1 Mei 2024 - 30 April 2029	tahun	0,67	1,00	1,00	1,00	1,00	0,33
Rencana Harga Sewa		Rp.000/tahun	5.830	8.745	8.745	8.745	8.745	2.915
Kenaikan Harga Sewa		%/tahun		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3. NAR 1 - Provinsi Jawa Barat								
Penggunaan/luas disewakan :	BTS	m2	103	103	103	103	103	103
Perjanjian SBI dengan PT Dayamitra Telekomunikasi								
Jangka Waktu Perjanjian : 5 tahun	6 Juli 2022- 5 Juli 2027	tahun	1,00	1,00	1,00	0,51	-	-
Rencana Harga Sewa		Rp.000/tahun	25.000	25.000	25.000	12.842	-	-
Kenaikan Harga Sewa		%/tahun		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4. NAR 2 - Provinsi Jawa Barat								
Penggunaan/luas disewakan :	Pabrik	m2	25.900	25.900	25.900	25.900	25.900	25.900
Perjanjian Sewa SBI dengan PT Mitra Kiara Indonesia								
Jangka Waktu Perjanjian : 10 tahun	1 Juli 2019 - 30 Juni 2029	tahun	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50
Rencana Harga Sewa		Rp.000/tahun	2.267.084	2.323.595	2.380.106	2.439.645	2.499.184	1.249.592
		m2/bulan/tahun	7.294	7.294	7.658	7.658	8.041	8.041
Kenaikan Harga Sewa		%/tahun		5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
5. CIL - Provinsi Jawa Tengah								
Penggunaan/luas disewakan :	Rumah ATM	m2	30	30	30	30	30	30
Draft Perjanjian SBI dengan Bank Mandiri								
Jangka Waktu Perjanjian : 3 tahun	1 Jan 2023 - 31 Des 2025	tahun	1,00	1,00	-	-	-	-
Rencana Harga Sewa		Rp.000/tahun	30.000	30.000	-	-	-	-
Kenaikan Harga Sewa		%/tahun		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin: 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
ASUMSI - ASUMSI
Lampiran 5

KETERANGAN		SATUAN	Jan - Des 2024	2025	2026	2027	2028	2029
STRUKTUR BIAYA								
BEBAN POKOK PENDAPATAN								
Gaji - Tenaga Kerja Langsung	2 orang	Rp.000	65.000	137.800	146.068	154.832	164.122	173.969
		% pertumbuhan/tahun		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Listrik, Air & Telepon		Rp.000	3.000	6.300	6.615	6.946	7.293	7.658
		% pertumbuhan/tahun		*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*
PBB		Rp.000	20.023	21.024	22.075	23.179	24.338	25.555
		% pertumbuhan/tahun		*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*
Beban Pajak Final	10% dari pendapatan	Rp.000	233.787	239.956	242.607	247.346	252.015	125.478
Perbaikan & Pemeliharaan Aset		% biaya perolehan	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
BEBAN USAHA								
BEBAN PENJUALAN								
Fee Agen		% terhadap total pendapatan	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI								
Gaji, Tunjangan dan Kesejahteraan Karyawan Adm		Rp.000	32.500	68.900	73.034	77.416	82.061	86.985
		% pertumbuhan/tahun		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Jasa Profesional/ Appraisal Aset		Rp.000	60.000	-	-	-	-	-
		% pertumbuhan/tahun		*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*
Sumbangan dan Representasi		Rp.000	3.000	6.300	6.615	6.946	7.293	7.658
		% pertumbuhan/tahun		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Lain-Lain		Rp.000	1.800	3.780	3.969	4.167	4.376	4.595
		% pertumbuhan/tahun		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
BEBAN BUNGA BANK								
Kredit Investasi		% /tahun	9,41%	9,41%	9,41%	9,41%	9,41%	9,41%
Kredit Modal Kerja		% /tahun	9,27%	9,27%	9,27%	9,27%	9,27%	9,27%
PERPUTARAN (TURNOVER)								
Piutang Usaha		Hari	30	30	30	30	30	0
Utang Usaha		Hari	0	0	0	0	0	0

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB)
Lampiran 6
(Rp.000)

ASET TETAP	TAHUN PEROLEHAN	LUAS TANAH TOTAL	LUAS TANAH DISEWAKAN	SATUAN	HARGA PEROLEHAN TANAH KESELURUHAN (Rp.000)	HARGA PEROLEHAN TANAH YG DISEWAKAN (Rp.000)	2024	Sumber Pembiayaan Pinjaman 0,00%	Sumber Pembiayaan Ekuitas 100,00%
1 Tanah									
1.1 LHO 1 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam	2002	2.660.152	129	m2	33.230.542	1.611	1.611	-	1.611
1.2 LHO 2 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam	2002	2.660.152	8	m2	33.230.542	100	100	-	100
1.3 NAR 1 - Provinsi Jawa Barat	1996	3.043.960	103	m2	8.987.408	304	304	-	304
1.4 NAR 2 - Provinsi Jawa Barat	2004	632.330	25.900	m2	2.738.293	112.159	112.159	-	112.159
1.5 CIL - Provinsi Jawa Tengah	1995	326.145	30	m2	66.801.095	6.145	6.145	-	6.145
Total		**9.322.739**	**26.170**	**m2**	**144.987.881**	**120.320**	**120.320**	**-**	**120.320**
2 Peralatan Kantor									
2.1 Laptop			1	Unit		6.000	6.000	-	6.000
2.2 Furniture Kantor			1	Set		2.000	2.000	-	2.000
Total Investasi Peralatan Kantor						**8.000**	**8.000**	**-**	**8.000**
TOTAL INVESTASI						**128.320**	**128.320**	**-**	**128.320**
MODAL KERJA							**191.628**	-	191.628
JUMLAH INVESTASI DAN MODAL KERJA						**128.320**	**319.948**	**-**	**319.948**

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
PROYEKSI PENDAPATAN
Lampiran 7
(Rp.000)

KETERANGAN		Jan - Des 2024 *Proyeksi*	2025	2026	2027	2028	2029
Pendapatan Sewa :							
LHO 1 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam		9.951	12.222	12.222	12.222	12.222	2.271
LHO 2 - Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam		5.830	8.745	8.745	8.745	8.745	2.915
NAR 1 - Provinsi Jawa Barat		25.000	25.000	25.000	12.842	-	-
NAR 2 - Provinsi Jawa Barat		2.267.084	2.323.595	2.380.106	2.439.645	2.499.184	1.249.592
CIL - Provinsi Jawa Tengah		30.000	30.000	-	-	-	-
TUB - Provinsi Jawa Timur		-	-	-	-	-	-
Total Pendapatan Sewa	**Rp.000**	**2.337.866**	**2.399.563**	**2.426.074**	**2.473.455**	**2.520.151**	**1.254.778**
% pertumbuhan/tahun			*2,64%*	*1,10%*	*1,95%*	*1,89%*	*-50,21%*
Piutang Usaha :							
Piutang Usaha Awal		-	191.628	197.224	199.403	203.298	206.570
Piutang Usaha Akhir		(191.628)	(197.224)	(199.403)	(203.298)	(206.570)	-
Penerimaan Pendapatan		**2.146.237**	**2.202.339**	**2.226.671**	**2.270.157**	**2.313.582**	**1.254.778**

RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
PROYEKSI BEBAN POKOK PENDAPATAN
Lampiran 8
(Rp.000)

KETERANGAN	Jan - Des 2024 *Proyeksi*	2025	2026	2027	2028	2029
BEBAN POKOK PENDAPATAN						
Gaji - Tenaga Kerja Langsung	65.000	137.800	146.068	154.832	164.122	173.969
Listrik, Air & Telepon	3.000	6.300	6.615	6.946	7.293	7.658
PBB	20.023	21.024	22.075	23.179	24.338	25.555
Beban Pajak Final	233.787	239.956	242.607	247.346	252.015	125.478
Perbaikan & Pemeliharaan Aset	1.203	1.203	1.203	1.203	1.203	1.203
Penyusutan Aset Tetap	-	-	-	-	-	-
TOTAL BEBAN POKOK PENDAPATAN	**323.013**	**406.284**	**418.569**	**433.506**	**448.972**	**333.863**

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
PROYEKSI BEBAN PENJUALAN DAN BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI
Lampiran 9
(Rp.000)

KETERANGAN	Jan - Des 2024 *Proyeksi*	2025	2026	2027	2028	2029
Beban Penjualan						
Fee Agen	116.893	119.978	121.304	123.673	126.008	62.739
Jumlah Beban Penjualan	**116.893**	**119.978**	**121.304**	**123.673**	**126.008**	**62.739**
% terhadap total pendapatan	*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*	*5,00%*
Beban Umum dan Administrasi						
Gaji, Tunjangan dan Kesejahteraan Karyawan	32.500	68.900	73.034	77.416	82.061	86.985
Jasa Profesional	60.000	-	-	-	-	-
Penyusutan Peralatan Kantor	800	1.600	1.600	1.600	1.600	800
Sumbangan dan Representasi	3.000	6.300	6.615	6.946	7.293	7.658
Lain-Lain	1.800	3.780	3.969	4.167	4.376	4.595
Jumlah Beban Umum dan Administrasi	**98.100**	**80.580**	**85.218**	**90.129**	**95.330**	**100.037**
% terhadap total pendapatan	*4,20%*	*3,36%*	*3,51%*	*3,64%*	*3,78%*	*7,97%*

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
PROYEKSI DEPRESIASI DAN AMORTISASI
Lampiran 10
(Rp.000)

KETERANGAN		Jan - Des 2024 *Proyeksi*	2025	2026	2027	2028	2029
Biaya Perolehan							
Tanah		120.320	120.320	120.320	120.320	120.320	120.320
Bangunan		-	-	-	-	-	-
Sarana Pelengkap		-	-	-	-	-	-
Mesin		-	-	-	-	-	-
Peralatan Kantor		8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Capex		-	-	-	-	-	-
Jumlah Biaya Perolehan		**128.320**	**128.320**	**128.320**	**128.320**	**128.320**	**128.320**
Penyusutan							
Tanah	0,00%	-	-	-	-	-	-
Bangunan	5,00%	-	-	-	-	-	-
Sarana Pelengkap	20,00%	-	-	-	-	-	-
Mesin	6,25%	-	-	-	-	-	-
Peralatan Kantor	20,00%	800	1.600	1.600	1.600	1.600	800
Capex	6,25%	-	-	-	-	-	-
Jumlah Penyusutan		**800**	**1.600**	**1.600**	**1.600**	**1.600**	**800**
Akumulasi Penyusutan							
Tanah		-	-	-	-	-	-
Bangunan		-	-	-	-	-	-
Sarana Pelengkap		-	-	-	-	-	-
Mesin		-	-	-	-	-	-
Peralatan Kantor		800	2.400	4.000	5.600	7.200	8.000
Capex		-	-	-	-	-	-
Jumlah Akumulasi Penyusutan		**800**	**2.400**	**4.000**	**5.600**	**7.200**	**8.000**
Nilai Buku							
Tanah		120.320	120.320	120.320	120.320	120.320	120.320
Bangunan		-	-	-	-	-	-
Sarana Pelengkap		-	-	-	-	-	-
Mesin		-	-	-	-	-	-
Peralatan Kantor		7.200	5.600	4.000	2.400	800	-
Capex		-	-	-	-	-	-
Jumlah Nilai Buku		**127.520**	**125.920**	**124.320**	**122.720**	**121.120**	**120.320**

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
PROYEKSI PENARIKAN UTANG, ANGSURAN POKOK, DAN BUNGA
Lampiran 11
(Rp.000)

KETERANGAN	Jan - Des 2024 *Proyeksi*	2025	2026	2027	2028	2029
PENARIKAN - KREDIT INVESTASI						
Triwulan - 1	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 2	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 3	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 4	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-
PENARIKAN - KREDIT MODAL KERJA						
Triwulan - 1	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 2	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 3	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 4	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-
SALDO AWAL - KREDIT INVESTASI	-	-	-	-	-	-
SALDO AWAL - KREDIT MODAL KERJA	-	-	-	-	-	-
ANGSURAN - KREDIT INVESTASI						
Triwulan - 1	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 2	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 3	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 4	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-
ANGSURAN - KREDIT MODAL KERJA						
Triwulan - 1	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 2	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 3	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 4	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-
SALDO AKHIR - KREDIT INVESTASI	-	-	-	-	-	-
SALDO AKHIR - KREDIT MODAL KERJA	-	-	-	-	-	-
BEBAN BUNGA - KREDIT INVESTASI	**9,41%**	**9,41%**	**9,41%**	**9,41%**	**9,41%**	**9,41%**
Triwulan - 1	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 2	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 3	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 4	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-
BEBAN BUNGA - KREDIT MODAL KERJA	**9,27%**	**9,27%**	**9,27%**	**9,27%**	**9,27%**	**9,27%**
Triwulan - 1	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 2	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 3	-	-	-	-	-	-
Triwulan - 4	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
PROYEKSI MODAL KERJA
Lampiran 12
(Rp.000)

URAIAN	Jan - Des 2024 *Proyeksi*	2025	2026	2027	2028	2029
Aset Lancar	191.628	197.224	199.403	203.298	206.570	-
Liabilitas Lancar	-	-	-	-	-	-
Total Modal Kerja	**191.628**	**197.224**	**199.403**	**203.298**	**206.570**	**-**
+ / - Modal Kerja	**191.628**	**5.596**	**2.179**	**3.894**	**3.272**	**(206.570)**

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
PROYEKSI POSISI KEUANGAN
Lampiran 13
(Rp.000)

KETERANGAN	Jan - Des 2024 *Proyeksi*	2025	2026	2027	2028	2029
ASET						
Aset Lancar						
Kas dan Setara Kas	1.609.031	3.397.756	5.198.160	7.022.013	8.870.184	9.835.692
Piutang Usaha	191.628	197.224	199.403	203.298	206.570	-
Piutang Lain-Lain	-	-	-	-	-	-
Persediaan	-	-	-	-	-	-
Pajak Lain-Lain Dibayar Di Muka	-	-	-	-	-	-
Biaya Dibayar Di Muka	-	-	-	-	-	-
Jumlah Aset Lancar	**1.800.660**	**3.594.980**	**5.397.564**	**7.225.311**	**9.076.753**	**9.835.692**
% pertumbuhan/tahun		*99,65%*	*50,14%*	*33,86%*	*25,62%*	*8,36%*
Aset Tidak Lancar						
Aset Tetap						
Harga Perolehan	128.320	128.320	128.320	128.320	128.320	128.320
Akumulasi Penyusutan	(800)	(2.400)	(4.000)	(5.600)	(7.200)	(8.000)
Nilai Buku	**127.520**	**125.920**	**124.320**	**122.720**	**121.120**	**120.320**
Aset Tidak Lancar Lainnya	-	-	-	-	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	**127.520**	**125.920**	**124.320**	**122.720**	**121.120**	**120.320**
% pertumbuhan/tahun		*-1,25%*	*-1,27%*	*-1,29%*	*-1,30%*	*-0,66%*
JUMLAH ASET	**1.928.179**	**3.720.900**	**5.521.883**	**7.348.031**	**9.197.873**	**9.956.012**
% pertumbuhan/tahun		*92,97%*	*48,40%*	*33,07%*	*25,17%*	*8,24%*
LIABILITAS DAN EKUITAS						
Liabilitas Jangka Pendek						
Utang Usaha	-	-	-	-	-	-
Utang Lain-Lain	-	-	-	-	-	-
Utang Pajak	-	-	-	-	-	-
Hutang Kredit Modal Kerja (Baru)	-	-	-	-	-	-
Hutang Jatuh Tempo Dalam Setahun (KI)	-	-	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
% pertumbuhan/tahun		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Liabilitas Jangka Panjang						
Liabilitas Pajak Tangguhan	-	-	-	-	-	-
Pinjaman Bank						
Liabilitas Imbalan Kerja	-	-	-	-	-	-
Hutang Kredit Investasi	-	-	-	-	-	-
Utang Pemegang Saham	-	-	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Ekuitas						
Modal Saham	128.320	128.320	128.320	128.320	128.320	128.320
Saldo Laba	1.799.860	3.592.580	5.393.564	7.219.711	9.069.553	9.827.692
Jumlah Ekuitas	**1.928.179**	**3.720.900**	**5.521.883**	**7.348.031**	**9.197.873**	**9.956.012**
% pertumbuhan/tahun		*92,97%*	*48,40%*	*33,07%*	*25,17%*	*8,24%*
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	**1.928.179**	**3.720.900**	**5.521.883**	**7.348.031**	**9.197.873**	**9.956.012**
% pertumbuhan/tahun		*92,97%*	*48,40%*	*33,07%*	*25,17%*	*8,24%*

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (BI

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
PROYEKSI LABA RUGI
Lampiran 14
(Rp.000)

KETERANGAN	Jan - Des 2024 *Proyeksi*	2025	2026	2027	2028	2029
PENDAPATAN						
Sewa Tanah	2.337.866	2.399.563	2.426.074	2.473.455	2.520.151	1.254.778
JUMLAH PENDAPATAN	**2.337.866**	**2.399.563**	**2.426.074**	**2.473.455**	**2.520.151**	**1.254.778**
% pertumbuhan/tahun		*2,64%*	*1,10%*	*1,95%*	*1,89%*	*-50,21%*
BEBAN POKOK PENDAPATAN						
Beban Pokok Pendapatan	(323.013)	(406.284)	(418.569)	(433.506)	(448.972)	(333.863)
JUMLAH BEBAN POKOK PENDAPATAN	**(323.013)**	**(406.284)**	**(418.569)**	**(433.506)**	**(448.972)**	**(333.863)**
% terhadap total pendapatan	*-13,82%*	*-16,93%*	*-17,25%*	*-17,53%*	*-17,82%*	*-26,61%*
(RUGI) LABA KOTOR	**2.014.853**	**1.993.279**	**2.007.505**	**2.039.949**	**2.071.180**	**920.915**
Gross Profit Margin	*86,18%*	*83,07%*	*82,75%*	*82,47%*	*82,18%*	*73,39%*
BEBAN USAHA						
Beban Penjualan	(116.893)	(119.978)	(121.304)	(123.673)	(126.008)	(62.739)
Beban Umum dan Administrasi	(98.100)	(80.580)	(85.218)	(90.129)	(95.330)	(100.037)
JUMLAH BEBAN USAHA	**(214.993)**	**(200.558)**	**(206.522)**	**(213.802)**	**(221.337)**	**(162.776)**
% terhadap total pendapatan	*-9,20%*	*-8,36%*	*-8,51%*	*-8,64%*	*-8,78%*	*-12,97%*
(RUGI) LABA USAHA	**1.799.860**	**1.792.721**	**1.800.983**	**1.826.147**	**1.849.842**	**758.139**
Operating Profit Margin	*76,99%*	*74,71%*	*74,23%*	*73,83%*	*73,40%*	*60,42%*
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN						
Beban Keuangan	-	-	-	-	-	-
(Rugi) Laba Selisih Kurs	-	-	-	-	-	-
Lainnya - Bersih	-	-	-	-	-	-
JUMLAH PEND. (BEBAN) LAIN-LAIN	-	-	-	-	-	-
(RUGI) LABA SEBELUM PAJAK	**1.799.860**	**1.792.721**	**1.800.983**	**1.826.147**	**1.849.842**	**758.139**
Beban Pajak Penghasilan	-	-	-	-	-	-
(RUGI) LABA TAHUN BERJALAN	**1.799.860**	**1.792.721**	**1.800.983**	**1.826.147**	**1.849.842**	**758.139**
Net Profit Margin	*76,99%*	*74,71%*	*74,23%*	*73,83%*	*73,40%*	*60,42%*

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
PROYEKSI ARUS KAS
Lampiran 15
(Rp.000)

KETERANGAN	Jan - Des 2024 *Proyeksi*	2025	2026	2027	2028	2029
SALDO KAS AWAL	-	1.609.031	3.397.756	5.198.160	7.022.013	8.870.184
Arus Kas Dari Aktivitas Operasi						
Kas Masuk						
+ Penerimaan Pendapatan	2.146.237	2.202.339	2.226.671	2.270.157	2.313.582	1.254.778
+ Penerimaan Piutang Usaha	-	191.628	197.224	199.403	203.298	206.570
Jumlah	**2.146.237**	**2.393.967**	**2.423.895**	**2.469.561**	**2.516.879**	**1.461.348**
Kas Keluar						
- Beban Pokok Pendapatan	(323.013)	(406.284)	(418.569)	(433.506)	(448.972)	(333.863)
- Beban Penjualan	(116.893)	(119.978)	(121.304)	(123.673)	(126.008)	(62.739)
- Beban Umum dan Administrasi	(97.300)	(78.980)	(83.618)	(88.529)	(93.730)	(99.237)
- Pajak Penghasilan	-	-	-	-	-	-
Jumlah	**(537.206)**	**(605.242)**	**(623.491)**	**(645.708)**	**(668.709)**	**(495.839)**
Arus Kas Dari Aktivitas Operasi	**1.609.031**	**1.788.725**	**1.800.404**	**1.823.853**	**1.848.170**	**965.509**
Arus Kas Dari Aktivitas Investasi						
+ Modal Sendiri - Modal Kerja Awal	-	-	-	-	-	-
+ Pinjaman Kredit Modal Kerja (KMK)	-	-	-	-	-	-
+ Modal Sendiri - Investasi	128.320	-	-	-	-	-
+ Pinjaman Kredit Investasi (KI)	-	-	-	-	-	-
- Biaya Investasi (Tanah)	(120.320)	-	-	-	-	-
- Biaya Investasi Peralatan Kantor	(8.000)	-	-	-	-	-
- Capex	-	-	-	-	-	-
Arus Kas Dari Aktivitas Investasi	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
SURPLUS (DEFISIT) KAS	**1.609.031**	**1.788.725**	**1.800.404**	**1.823.853**	**1.848.170**	**965.509**
KAS TERSEDIA	**1.609.031**	**3.397.756**	**5.198.160**	**7.022.013**	**8.870.184**	**9.835.692**
Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan						
- Angsuran Pokok Kredit Modal Kerja (Baru)	-	-	-	-	-	-
- Angsuran Pokok Kredit Investasi (Baru)	-	-	-	-	-	-
- Pembayaran Bunga KMK (Baru)	-	-	-	-	-	-
- Pembayaran Bunga KI (Baru)	-	-	-	-	-	-
Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
SALDO KAS AKHIR	**1.609.031**	**3.397.756**	**5.198.160**	**7.022.013**	**8.870.184**	**9.835.692**

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
PROYEKSI RASIO KEUANGAN
Lampiran 16
(Rp.000)

KETERANGAN		Jan - Des 2024 *Proyeksi*	2025	2026	2027	2028	2029	Rata-Rata
I. RATIO LIKUIDITAS								
Working Capital To Total Asset Ratio		93,39%	96,62%	97,75%	98,33%	98,68%	98,79%	97,26%
II. RATIO AKTIVITAS								
Total Asset Turnover Ratio	Kali	1,21	0,64	0,44	0,34	0,27	0,13	0,51
Receivables Turnover	Kali	12,20	12,17	12,17	12,17	12,20		12,18
Collection Period	Hari	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00		30,00
Working Capital Turnover	Kali	1,30	0,67	0,45	0,34	0,28	0,13	0,53
III. RATIO LEVERAGE								
Total Debt To Equity Ratio		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Debt To Total Asset Ratio		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IV. RATIO KEUANGAN								
Gross Profit Margin		86,18%	83,07%	82,75%	82,47%	82,18%	73,39%	81,67%
Operating Profit Margin		76,99%	74,71%	74,23%	73,83%	73,40%	60,42%	72,26%
Net Profit Margin		76,99%	74,71%	74,23%	73,83%	73,40%	60,42%	72,26%
Return On Investment , ROI		1411,44%	1423,70%	1448,67%	1488,07%	1527,29%	630,10%	1321,54%
Return On Equity, ROE		93,35%	48,18%	32,62%	24,85%	20,11%	7,61%	37,79%

RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
PERHITUNGAN TINGKAT DISKONTO
Lampiran 17

Jenis Modal	Sumber	2024	2025	2026	2027	2028	2029
COST OF EQUITY							
Risk Free Rate (R_f)	S and P , 31 Desember 2023	6,89%	6,89%	6,89%	6,89%	6,89%	6,89%
Risk Premium Market (R_{prm})	Damodaran, Januari 2024	7,38%	7,38%	7,38%	7,38%	7,38%	7,38%
β (Beta)	Damodaran, Januari 2024	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
RBDS	Damodaran, Januari 2024	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%
Specific Risk		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
COST OF EQUITY		**13,93%**	**13,93%**	**13,93%**	**13,93%**	**13,93%**	**13,93%**
Unlevered Beta	Damodaran, Januari 2024	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
Relevered Beta	Perhitungan	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
PERHITUNGAN COST OF DEBT							
a Interest - KI	BI-SEKI, 31 Desember 2023	9,41%	9,41%	9,41%	9,41%	9,41%	9,41%
b Tax		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
COST OF DEBT		**9,41%**	**9,41%**	**9,41%**	**9,41%**	**9,41%**	**9,41%**
Komposisi							
Debt	Damodaran, Januari 2024	43,17%	43,17%	43,17%	43,17%	43,17%	43,17%
Equity	Damodaran, Januari 2024	56,83%	56,83%	56,83%	56,83%	56,83%	56,83%
Discount Rate (WACC)		**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**

Perhitungan Relevered Beta :

Unlevered Beta ======> 0,55

$$BU = \frac{BL}{1 + ((1 - t) \times (w_d/w_e))}$$

Relevered Beta Perusahaan Dinilai ======> 0,96

$$BL = BU \times (1+(1-T) \times (w_d/w_e))$$

Data Beta

Perusahaan		Beta	Market DER	Unlevered Beta
Real Estate (Operations & Services)		0,86	75,96%	0,55
	Rata-rata	**0,86**		**0,55**
	DER		**75,96%**	
	Porsi Utang		43,17%	
	Porsi Ekuitas		56,83%	

Sumber : S and P, 31 Desember 2023

Keterangan :
R_f : Risk Free Rate
R_{prm} : Equity Risk Premium
β : Sistematic Risk
RBDS : Rating-based Default Spread

Sumber Data :
1 Tingkat suku bunga pinjaman investasi Rupiah rata-rata bank Persero di Indonesia per Desember 2023 (Sumber : BI - SEKI)
2 Tingkat pajak korporasi di Indonesia yang berlaku pada tanggal penilaian (Sumber : *Corporates Tax Rates Table* , KPMG)
3 Risk Free; *Yield* Surat Utang Negara (SUN) 30 Tahun per tanggal 31 Desember 2023 (Sumber : S & P, 31 Desember 2023)
4 *Relevered beta* dari *mean unlevered beta* berdasarkan kelompok industri (Sumber : Damodaran, Januari 2024)
5 *Equity risk premium* Indonesia berdasarkan yang berlaku pada tanggal penilaian (Sumber : Damodaran, Januari 2024)
6 *Rating Based Default spread* Indonesia yang berlaku pada tanggal penilaian (Sumber : Damodaran, Januari 2024)
7 Bobot Biaya Utang dan Biaya Ekuitas berdasarkan rata-rata struktur kapital pembanding di pasar (Sumber : Damodaran, Januari 2024)

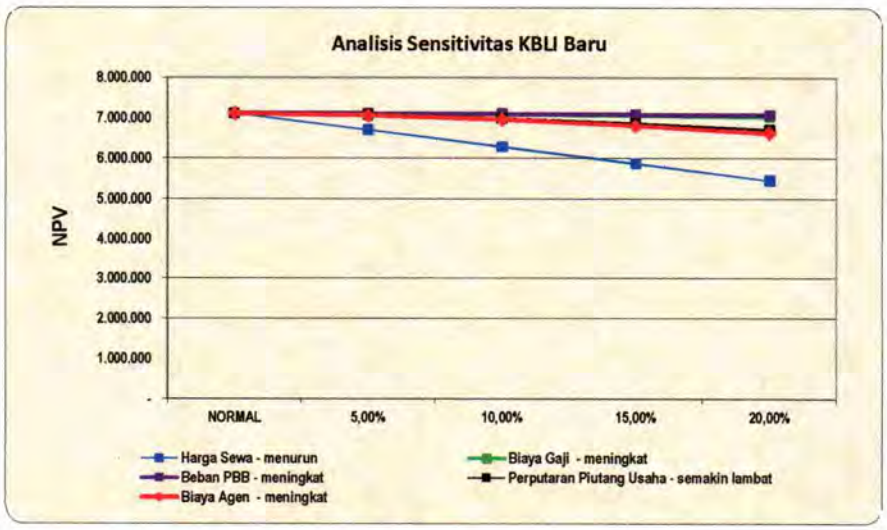
RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
ANALISIS KELAYAKAN - KBLI BARU
Lampiran 18
(Rp.000)

KETERANGAN	TOTAL	Jan - Des 2024	2025	2026	2027	2028	2029
CASH IN FLOW							
Earning After Tax		1.799.860	1.792.721	1.800.983	1.826.147	1.849.842	758.139
Depresiasi & Amortisasi		800	1.600	1.600	1.600	1.600	800
Interest (i x (1 - T))		-	-	-	-	-	-
TOTAL CASH IN FLOW		**1.800.660**	**1.794.321**	**1.802.583**	**1.827.747**	**1.851.442**	**758.939**
CASH OUT FLOW							
- Investment Outlay		(128.320)	-	-	-	-	-
- Capital Expenditures, CAPEX		-	-	-	-	-	-
+/- Working Of Capital		(191.628)	(5.596)	(2.179)	(3.894)	(3.272)	206.570
TOTAL CASH OUT FLOW		**(319.948)**	**(5.596)**	**(2.179)**	**(3.894)**	**(3.272)**	**206.570**
FREE CASH FLOW		**1.480.712**	**1.788.725**	**1.800.404**	**1.823.853**	**1.848.170**	**965.509**
TOTAL FREE CASH FLOW		**1.480.712**	**1.788.725**	**1.800.404**	**1.823.853**	**1.848.170**	**965.509**
Tingkat Diskonto	**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**	**11,98%**
Discount Factor		*0,94501*	*0,84393*	*0,75366*	*0,67305*	*0,60105*	*0,53676*
DISCOUNTED CASH FLOW		**1.399.282**	**1.509.553**	**1.356.890**	**1.227.536**	**1.110.852**	**518.251**
Present Value Cash In Flow	**7.324.790**	1.701.635	1.514.275	1.358.532	1.230.157	1.112.818	407.372
Present Value Cash Out Flow	**(202.426)**	(302.353)	(4.723)	(1.642)	(2.621)	(1.967)	110.879
NET PRESENT VALUE, NPV (Rp.000)	**7.122.363**	*> 0 ----> project layak*					
PROFITABILITY INDEX, PI	**36,18**	*> 1 ----> project layak*					
PAYBACK PERIOD, PP	**0 Tahun**		**0 Bulan**				
BEP Rata-Rata (Rp.000)	**105.284**	**102.421**	**83.137**	**88.019**	**93.189**	**98.663**	**104.460**
BEP Rata-rata (% rata-rata pendapatan)	**7,85%**	**4,38%**	**3,46%**	**3,63%**	**3,77%**	**3,91%**	**8,32%**

RSR
RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

RUKY, SAFRUDIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Konsultan, Penilai Bisnis & Properti
No. Izin : 2.11.0095
No. KMK : 1297/KM.1/2017
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
Kantor Cabang : Jakarta Selatan - Cilandak (B)

PT SOLUSI BANGUN INDONESIA TBK
STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KBLI BARU (KBLI 68111)
ANALISIS SENSITIVITAS
Lampiran 19
(Rp.000)

URAIAN	KONDISI NORMAL	PERUBAHAN KONDISI			
		5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
1. Harga Sewa - menurun					
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	6.705.000	6.287.637	5.870.273	5.452.910
Return On Investment (ROI)	1321,54%	1244,84%	1168,13%	1091,42%	1014,71%
Profitability Index (PI)	36,18	34,80	33,36	31,86	30,29
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
BEP a. Dalam Rp.000	105.284	105.284	105.284	105.284	105.284
b. Dalam % terhadap pendapatan	7,85%	8,26%	8,72%	9,24%	9,81%
2. Biaya Gaji - meningkat					
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	7.115.927	7.102.257	7.079.240	7.042.806
Return On Investment (ROI)	1321,54%	1320,13%	1317,13%	1312,07%	1304,04%
Profitability Index (PI)	36,18	36,15	36,09	35,97	35,79
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
BEP a. Dalam Rp.000	105.284	106.565	109.321	114.075	121.888
b. Dalam % terhadap pendapatan	7,85%	7,95%	8,15%	8,51%	9,09%
3. Beban PBB - meningkat					
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	7.117.501	7.107.776	7.093.189	7.073.739
Return On Investment (ROI)	1321,54%	1320,62%	1318,79%	1316,03%	1312,35%
Profitability Index (PI)	36,18	36,16	36,11	36,04	35,94
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
BEP a. Dalam Rp.000	105.284	105.284	105.284	105.284	105.284
b. Dalam % terhadap pendapatan	7,85%	7,85%	7,85%	7,85%	7,85%
4. Biaya Agen - meningkat		5,50%	6,00%	6,50%	7,00%
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	7.072.784	6.973.626	6.824.889	6.626.573
Return On Investment (ROI)	1321,54%	1312,52%	1294,47%	1267,40%	1231,30%
Profitability Index (PI)	36,18	35,94	35,45	34,72	33,74
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
BEP a. Dalam Rp.000	105.284	105.841	106.973	108.717	111.133
b. Dalam % terhadap pendapatan	7,85%	7,89%	7,98%	8,11%	8,29%
5. Perputaran Piutang Usaha - semakin lambat		45	60	75	90
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	7.081.782	7.000.618	6.878.873	6.716.547
Return On Investment (ROI)	1321,54%	1321,54%	1321,54%	1321,54%	1321,54%
Profitability Index (PI)	36,18	30,14	22,60	16,43	12,04
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
BEP a. Dalam Rp.000	105.284	105.284	105.284	105.284	105.284
b. Dalam % terhadap pendapatan	7,85%	7,85%	7,85%	7,85%	7,85%