



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 Ringkas Studi Kelayakan
Rencana Penambahan KBLI Baru (KBLI 68111)
Tanggal Penilaian 31 Desember 2023

No. : 00005/2.0095-05/BS/04/0070/1/V/2024

Jakarta, 20 Mei 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: Laporan Ringkas 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.

Laporan Studi Kelayakan ini kami terbitkan kembali untuk melengkapi laporan kami tanggal 22 April 2024 dengan laporan No. 00004/2.0095-05/BS/04/0070/1/IV/2024, sesuai dengan surat OJK No. S-432/PM.02/2024 tanggal 30 April 2024. Revisi yang kami lakukan tidak merubah Opini Kelayakan akhir pada Laporan Studi Kelayakan sebelumnya. Adapun perubahan pada Laporan Studi Kelayakan ini adalah :

1. Penambahan kalimat diakhir alinea 3 dan penambahan alinea 4 pada halaman 1.
2. Penyesuaian pada subbab 2.1 Keterangan Mengenai Perseroan halaman 10.
3. Penambahan alinea 2 pada subbab 2.2 Perizinan halaman 11.
4. Penyesuaian alinea 3 – 5, serta penambahan kalimat di alinea 6 pada subbab 2.5 Aktivitas Usaha halaman 14.
5. Penambahan 2 alinea baru dibawah Tabel 3–10 pada subbab 3.4 Persaingan Usaha halaman 50.
6. Penambahan alinea baru pada subbab 3.5 Strategi Pemasaran halaman 50 - 51.
7. Penambahan kalimat pada subbab 4.8 Bahan Baku dan Bahan Pembantu halaman 60.
8. Penambahan kalimat pada subbab 6.1 Tenaga Ahli, Tenaga Kerja, dan Struktur Organisasi Untuk Penambahan KBLI Baru dibawah Gambar 6-1 halaman 63.
9. Revisi kata dan kalimat pada subbab 6.2 Manajemen Risiko Penambahan KBLI Baru pada poin 1–4 halaman 64.
10. Revisi dan penambahan kalimat pada subbab 8.4 Sumber Pembiayaan KBLI Baru halaman 68.
11. Penambahan alinea baru pada subbab 8.5.1 Asumsi Proyeksi Pendapatan dibawah Tabel 8–4 halaman 69.

12. Penambahan kalimat poin 4 dan 5 pada subbab 8.5.2 Asumsi Proyeksi Beban Pokok Pendapatan halaman 71.
13. Penambahan kalimat diakhir alinea 1 pada subbab 8.5.3.1 Asumsi Proyeksi Beban Penjualan halaman 71.
14. Penambahan diakhir kalimat bagian catatan pada subbab 8.5.4 Penyusutan halaman 72.
15. Penambahan 3 alinea baru dibawah Tabel 8–10 pada subbab 8.6.1 Proyeksi Laba Rugi halaman 73.
16. Penambahan alinea baru pada subbab 1.1 Nomor dan Tanggal Laporan Penilaian halaman 2.
17. Penambahan kalimat diakhir alinea 1 pada subbab 3.2.8 Pangsa Pasar Perseroan halaman 45.
18. Penambahan alinea 2 pada subbab 4.2 Lokasi Bidang Tanah halaman 58.

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. Hingga saat ini Perseroan belum memiliki dokumen-dokumen terbaru dan perizinan yang diperlukan dari instansi yang berwenang atas penambahan kegiatan usaha ini.

Diperlukan pemutakhiran data pada Nomor Induk Berusaha (NIB) Perseroan, selanjutnya apabila kegiatan usaha sudah tercantum pada NIB, Perseroan disyaratkan untuk melakukan registrasi mandiri pada platform <https://sso-sireng.pu.go.id/> untuk mendapatkan tanda registrasi.

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

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. Penelaahan, 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 :
 - 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*)

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)*), serta tanah yang berlokasi di Cibadak yang saat ini digunakan sebagai lokasi pelaksanaan program pemberdayaan masyarakat dan pendidikan tentang kegiatan pasca tambang dan memiliki potensi sebagai pusat riset dan edukasi.

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%		

- **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.

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)	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					
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%
Return On Investment (ROI)	1321,54%	7.072.784	6.973.626	6.824.889	6.626.573
Profitability Index (PI)	36,18	1312,52%	1294,47%	1267,40%	1231,30%
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	35,94	35,45	34,72	33,74
BEP		0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
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					
Net Present Value (NPV) -- Rp.000	7.122.363	45	60	75	90
Return On Investment (ROI)	1321,54%	7.081.782	7.000.618	6.878.873	6.716.547
Profitability Index (PI)	36,18	1321,54%	1321,54%	1321,54%	1321,54%
Payback Period (PP)	0 Th 0 Bln	30,14	22,60	16,43	12,04
BEP		0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln	0 Th 0 Bln
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.

Jakarta, 20 Mei 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



Analisis

Shilva Fahrani, S.M

No. MAPPI : 23-A-12418



RINGKASAN EKSEKUTIF

Gambaran Umum Perseroan

Perseroan merupakan sebuah perseroan terbatas terbuka yang pertama kali didirikan dengan nama PT Semen Cibinong berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia di bawah kerangka Undang-Undang No. 1 Tahun 1970 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang No. 11 Tahun 1970 tentang Penanaman Modal Asing, berdasarkan Akta Pendirian No. 53 tanggal 15 Juni 1971, dibuat di hadapan Abdul Latief, S.H., Notaris di Jakarta, yang disahkan oleh 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, Tambahan No. 466.

Perseroan mengalami perubahan nama menjadi PT Holcim Indonesia Tbk berdasarkan Akta No. 21 tanggal 30 November 2005, dibuat di hadapan Dr. Amrul Partomuan Pohan, S.H., LL.M, Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Keputusan No. C-34995 HT.01.04.TH.2005 tanggal 30 Desember 2005 dan telah didaftarkan dalam Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Selatan No. 54/RUB.09.03/1/2006 tanggal 24 Januari 2006 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 10 tanggal 3 Februari 2006, Tambahan No. 1311/2006.

Kemudian pada tahun 2019, Perseroan kembali melakukan perubahan nama menjadi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk berdasarkan Akta No. 11 tanggal 11 Februari 2019, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-0008550.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 18 Februari 2019 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0097407 tanggal 18 Februari 2019 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0026748.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 18 Februari 2019.

Anggaran Dasar Perseroan telah diubah dari waktu ke waktu, terakhir kali diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 52 tanggal 13 Oktober 2021, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0460469 tanggal 13 Oktober 2021 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0177878.AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 13 Oktober 2021 ("Akta No. 52/2021").

Kegiatan usaha utama Perseroan sesuai Anggaran Dasar : 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, dan aktivitas remediasi).

Perusahaan telah menjalankan usaha dalam bidang Industri Pengolahan (Industri kemasan dan kotak dari kertas dan karton dan Industri semen), bidang Konstruksi (termasuk pengangkutan dan dan pergudangan yaitu, angkutan laut dalam negeri untuk barang khusus dan pergudangan dan penyimpanan, bidang Penunjang Usaha Lainnya (aktivitas pengepakan), bidang Perdagangan Besar (Perdagangan besar semen, kapur, pasir dan batu), bidang Pengelolaan Air Limbah, Pengelolaan dan Daur Ulang Sampah (termasuk aktivitas profesional, ilmiah dan teknis yaitu, pengelolaan dan pembuangan sampah tidak berbahaya, pengelolaan dan pembuangan sampah berbahaya; jasa pengujian laboratorium; dan aktivitas profesional, ilmiah dan teknis lainnya yang tidak termasuk dalam lainnya), bidang aktivitas konsultasi manajemen lainnya, dan dalam bidang pertambangan dan penggalian (penggalian batu kapur/gamping, penggalian tanah dan tanah liat).

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.

Perseroan mengoperasikan 4 (empat) pabrik semen yang berlokasi di Narogong (Provinsi Jawa Barat), Cilacap (Provinsi Jawa Tengah), Tuban (Provinsi Jawa Timur), dan Lhoknga (Provinsi Aceh), dengan total kapasitas produksi sekitar 14,86 juta ton semen per tahun.

Saat ini juga Perseroan berencana akan melakukan penambahan KBLI baru yaitu KBLI 68111 melalui kegiatan penyewaan tanah. Perseroan mulai melakukan penyewaan lahan sejak 2019 atas lahan yang tidak digunakan oleh Perseroan. Selanjutnya untuk mengoptimalkan lahan secara berkelanjutan dan untuk mendapatkan pendapatan dari penyewaan lahan, Perseroan memutuskan untuk menambah kegiatan usaha ini menjadi kegiatan usaha tetap.

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%

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

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 mengurus 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.