



Kantor Jasa Penilai Publik
KJPP Stefanus Tonny Hardi & Rekan
Registered Public Valuers for Property & Business Valuation

Graha STH
Jl. Mandala Raya No. 20, Jakarta 11440
Tel : 021 – 563 7373 (Hunting)
Fax : 021 – 563 6404
Email : sth@kjppsth.com
Izin Usaha KJPP : No. 2.08.0007
Bidang Jasa : Penilaian Properti & Bisnis
Wilayah Kerja : Indonesia

**PENDAPAT KEWAJARAN
ATAS
RENCANA PEMBELIAN RUANG KANTOR
OLEH
PT SELAMAT SEMPURNA Tbk.
PER 31 DESEMBER 2021**



Jakarta, 27 Juli 2022

Kepada Yth

Direksi, Dewan Komisaris dan Pemegang Saham
PT SELAMAT SEMPURNA Tbk.

Wisma ADR

Jl. Pluit Raya No 1, Pluit, Penjaringan
Jakarta 14440

Dengan hormat,

Ref : **File No. 00054/2.0007-00/BS/05/0027/1/VII/2022**
Penilaian Kewajaran Atas Rencana Pembelian Ruang Kantor

Menindak lanjuti Surat Perjanjian Kerja No. STH-056/PR.017/SG/III/2022, kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik resmi berdasarkan Izin Usaha Kantor Penilai Publik No.2.08.0007 dan Surat Izin Penilai Publik No. PB-1.08.00027 yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia serta Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-38/PM.223/2019 yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan, telah melakukan analisis kewajaran atas rencana **PT Selamat Sempurna Tbk.** untuk melakukan pembelian dari PT Griya Inti Perkasa berupa 4 unit ruang kantor (1 lantai) dengan status strata title bersertifikat Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di ADR Tower, Lantai 20 unit A, B, C, dan D, Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.

Untuk selanjutnya, rencana pembelian ruang kantor yang dimaksud diatas akan disebut sebagai Transaksi.

DAFTAR ISTILAH

Tanggal Penilaian	: 31 Desember 2021
Pemberi Tugas	: PT Selamat Sempurna Tbk
POJK 17	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020 tertanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha
POJK 35	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 35/POJK.04/2020 tertanggal 20 April 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal



- POJK 42 : Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020 tertanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan
- Surat Pesanan : Surat Pesanan atas Ruang Kantor antara PT Selamat Sempurna Tbk dan PT Griya Inti Perkasa atas unit kantor A, B, C, dan D lantai 20 ADR Tower berdasarkan Surat Pesanan No. 024/SP/VI/2022, No 025/SP/VI/2022, No 026/SP/VI/2022, dan No. 027/SP/VI/2022 tanggal 27 Juli 2022
- Perseroan : PT Selamat Sempurna Tbk
- GIP : PT Griya Inti Perkasa
- SEOJK 17 : Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal
- Transaksi : Rencana Perseroan untuk melakukan pembelian ruang kantor yang berada di lantai 20 ADR Tower, Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara
- Objek Transaksi : 4 unit ruang kantor di lantai 20 yang terletak di ADR Tower, Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, seluas total 1.935,45 m²

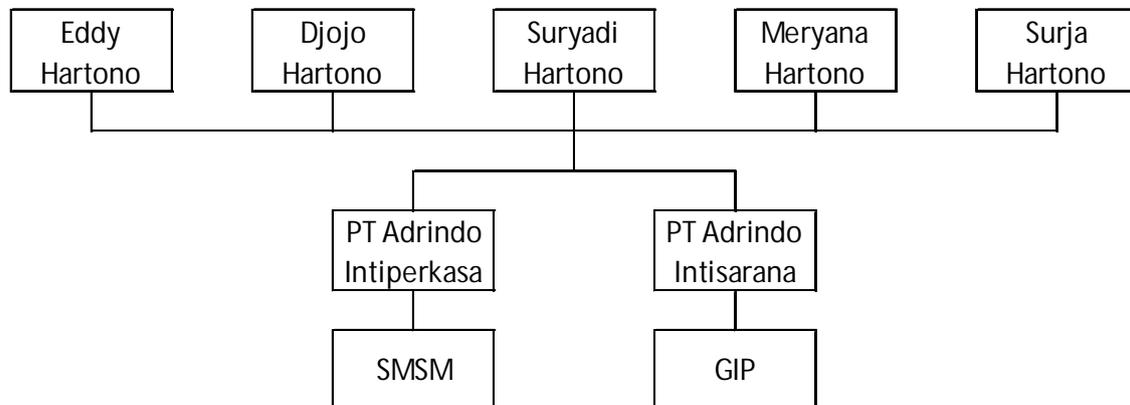
MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN ATAS KEWAJARAN TRANSAKSI

Maksud dari penilaian ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi berupa rencana pembelian ruang kantor dari GIP seluas 1.935,45 m² yang terletak di lantai 20 ADR Tower, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.

Transaksi merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam POJK 42. Hubungan afiliasi pihak-pihak yang terlibat dalam Transaksi ini adalah terdapatnya anggota Direksi dan Dewan Komisaris GIP yang juga menjabat sebagai anggota Direksi Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

Nama	Perseroan	GIP
Surja Hartono	Komisaris Utama	Komisaris
Eddy Hartono	Direktur Utama	Komisaris Utama
Ang Andri Pribadi	Direktur	Direktur
Djojo Hartono	Direktur	Direktur Utama

Selain itu, terdapat juga kesamaan dalam *ultimate shareholders* antara Perseroan dan GIP, dimana entitas induk Perseroan yaitu PT Adrindo Intiperkasa dan juga entitas induk GIP yaitu PT Adrindo Intisarana sama-sama dimiliki oleh Eddy Hartono, Djojo Hartono, Suryadi Hartono, Meryana Hartono, dan Surja Hartono, sebagaimana dapat dilihat pada bagan berikut:



Berdasarkan penjelasan manajemen Perseroan, Transaksi ini bukan transaksi benturan kepentingan.

Berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan per 31 Desember 2021 yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja dengan opini wajar tanpa modifikasian dan ditandatangani oleh Sinarta tanggal 4 April 2022, ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp. 2.911.633.000.000.

Suatu transaksi dikategorikan sebagai transaksi material berdasarkan POJK 17 apabila nilai transaksi sama dengan 20% atau lebih dari ekuitas Perseroan. Adapun nilai dari Transaksi adalah sebesar Rp. 67.740.750.000 yang setara dengan 2,33% dari ekuitas Perseroan sebesar Rp. 2.911.633.000.000 per 31 Desember 2021. Dengan demikian Transaksi bukan merupakan transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam POJK 17.

Oleh karena itu penilaian atas kewajaran transaksi ini diperlukan dalam rangka pemenuhan POJK 42.

PEDOMAN PENILAIAN

Dalam melakukan penilaian kewajaran ini kami berpedoman pada POJK 35 dan SEOJK 17 serta Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII – 2018.

IDENTITAS PEMBERI TUGAS

Pelaksanaan penilaian kewajaran Transaksi ini sebagai realisasi dari penugasan untuk melakukan penilaian kewajaran dari Perseroan sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja No. STH-056/PR.017/SG/III/2022 tanggal 2 Maret 2022.



Adapun identitas lengkap dari pemberi tugas, yaitu Perseroan, adalah sebagai berikut :

Pemberi Tugas	:	PT Selamat Sempurna Tbk
Alamat	:	Wisma ADR Jl. Pluit Raya 1 No. 1 Pluit, Penjaringan Jakarta 14440
Telepon	:	021 - 669 0244
Fax	:	021 - 669 6237
Email	:	adr@adr-group.com
Bidang usaha	:	Industri suku cadang dan aksesoris kendaraan bermotor roda empat atau lebih

RUANG LINGKUP PENILAIAN

Sesuai dengan penugasan yang diberikan, ruang lingkup penilaian yang kami lakukan adalah pemberian pendapat kewajaran melalui analisis kewajaran, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas Transaksi.

TANGGAL PENILAIAN

Penilaian kewajaran ini dilakukan per tanggal **31 Desember 2021**.

HASIL PELAKSANAAN INSPEKSI

Kami telah mengadakan inspeksi ke lokasi properti pada tanggal 26 April 2022 dan 3 Juni 2022 dan kami telah melakukan diskusi secara daring dan menyampaikan daftar pertanyaan kepada manajemen Perseroan berkenaan dengan aspek-aspek tertentu dari kegiatan usaha Perseroan.

PROSES PENILAIAN

Untuk dapat memberikan pendapat atas kewajaran Transaksi, kami sebagai penilai independen, telah mempelajari, mempertimbangkan, atas hal-hal berikut:

- Surat Keterbukaan Informasi yang disusun oleh manajemen Perseroan.
- Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantoro, Sungkoro & Surja dengan opini wajar tanpa pengecualian yang ditandatangani oleh Peter Surja tanggal 26 Maret 2018.



- Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantoro, Sungkoro & Surja dengan opini wajar tanpa pengecualian yang ditandatangani oleh Mento tanggal 27 Maret 2019.
- Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantoro, Sungkoro & Surja dengan opini wajar tanpa pengecualian yang ditandatangani oleh Mento tanggal 23 April 2020.
- Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantoro, Sungkoro & Surja dengan opini wajar tanpa pengecualian yang ditandatangani oleh Mento tanggal 30 April 2021.
- Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro, Surja & Rekan dengan opini wajar tanpa pengecualian yang ditandatangani oleh Sinarta tanggal 4 April 2022.
- Informasi Keuangan Konsolidasian Proforma per tanggal 31 Desember 2021 yang disiapkan oleh manajemen Perseroan.
- Laporan Tahunan (*Annual Report*) Perseroan untuk tahun 2021.
- Proyeksi Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk periode 2022-2026 untuk Kondisi Tidak Melakukan Transaksi berikut asumsi dasarnya yang dipersiapkan oleh manajemen Perseroan.
- Proyeksi Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk periode 2022-2026 untuk Kondisi Melakukan Transaksi berikut asumsi dasarnya yang dipersiapkan oleh manajemen Perseroan.
- Lampiran penilaian aset berupa 1 lantai Ruang Kantor seluas 1.935,45 m², dengan status Strata Title bersertifikat Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di ADR Tower lantai 20, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara yang dilakukan oleh KJPP Stefanus Tonny Hardi dan Rekan.
- Surat Pesanan No. 024/SP/VI/2022, No. 025/SP/VI/2022, No. 026/SP/VI/2022, dan No. 027/SP/VI/2022 antara Perseroan dengan GIP untuk ruang kantor di ADR Tower Lantai 20 unit A, B, C, dan D dengan total seluas 1.935,45 m².
- Surat Pernyataan Manajemen Perseroan (*Management Representation Letter*) berkaitan dengan penilaian kewajaran Transaksi.
- Wawancara dan diskusi dengan manajemen Perseroan sehubungan dengan Transaksi.
- Review atas data dan informasi yang kami peroleh yang berkaitan dengan Transaksi yang kami anggap relevan.



ASUMSI-ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

Dalam menyusun pendapat kewajaran atas Transaksi kami menggunakan beberapa asumsi antara lain :

1. Laporan pendapat kewajaran yang dihasilkan oleh penilai bisnis bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. Penilai bisnis telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data-data dan informasi yang diperoleh penilai bisnis berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Penilai Bisnis menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan untuk pencapaiannya (*fiduciary duty*).
5. Penilai bisnis bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan, selama tidak ada penyimpangan dalam pelaksanaannya.
6. Laporan pendapat kewajaran ini terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
7. Penilai bisnis bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan pendapat kewajaran.
8. Penilai Bisnis telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.
9. Hasil yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari bisnis yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Hasil pendapat kewajaran ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
10. Kami sebagai Penilai tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan penilaian, oleh karenanya kami tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya.
11. Laporan pendapat kewajaran ini harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja. Laporan ini tidak akan berlaku untuk maksud dan tujuan berbeda.
12. Kami berasumsi bahwa data-data yang diberikan kepada kami adalah benar dan berkaitan dengan objek penilaian dan kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
13. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.



Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun pendapat kewajaran ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data yang telah diberikan oleh manajemen Perseroan. Disamping itu, penyusunan pendapat kewajaran ini juga dilandaskan pada asumsi bahwa manajemen Perseroan dan pihak-pihak yang akan bertransaksi akan melaksanakan Transaksi berdasarkan asumsi-asumsi sebagaimana telah diungkapkan manajemen Perseroan kepada kami.

Kami menganggap bahwa semua informasi dan data dari Manajemen tersebut di atas adalah benar, lengkap dan dapat diandalkan dan tidak ada yang tidak terungkap yang akan mempengaruhi pendapat atas kewajaran.

Kami juga beranggapan bahwa sejak tanggal penerbitan pendapat kewajaran atas Transaksi sampai tanggal efektifnya Transaksi, tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini.

Kami juga berpegang kepada surat pernyataan manajemen (*management representation letter*) bahwa manajemen telah menyampaikan seluruh informasi penting dan relevan dengan Transaksi dan sepanjang pengetahuan manajemen Perseroan tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.

Pendapat atas kewajaran Transaksi ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi usaha Perseroan, ketentuan undang-undang dan peraturan pemerintah termasuk OJK pada tanggal surat ini. Perubahan atas kondisi-kondisi tertentu yang berada di luar kendali Perseroan akan dapat memberikan dampak yang tidak dapat diprediksi dan dapat berpengaruh terhadap pendapat kewajaran ini.

Kami tidak melakukan penyelidikan atau evaluasi atas keabsahan Transaksi tersebut dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan.

Pendapat kewajaran atas Transaksi ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis ini dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Laporan pendapat kewajaran atas Transaksi ini tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi kepada Pemegang Saham Perseroan untuk menyetujui atau tidak menyetujui Transaksi tersebut atau mengambil tindakan-tindakan tertentu atas Transaksi tersebut.

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

INDEPENDENSI PENILAI

Dalam penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi ini kami telah bertindak dengan independen tanpa adanya konflik kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak lain yang terafiliasi.



Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran yang dihasilkan dari proses analisis kewajaran ini.

PENGGUNA LAPORAN PENILAIAN

Sesuai dengan tujuan penilaian ini maka laporan penilaian akan digunakan oleh Perseroan.

IDENTIFIKASI OBJEK PENILAIAN

Objek Transaksi adalah 1 lantai Ruang Kantor yang terdiri dari 4 unit, seluas total 1.935,45 m², dengan status Strata Title bersertifikat Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di ADR Tower lantai 20, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang dibeli Perseroan dari GIP berdasarkan:

Surat Pesanan No.	Unit	Luas (m²)	Harga (Rp.)
No. 024/SP/VI/2022	A	446,51	15.627.850.000
No. 025/SP/VI/2022	B	477,61	16.716.350.000
No. 026/SP/VI/2022	C	521,21	18.242.350.000
No. 027/SP/VI/2022	D	490,12	17.154.200.000
TOTAL		1.935,45	

STATUS PENILAI

Penilaian yang independen ini dilakukan oleh penilai di KJPP Stefanus Tonny Hardi & Rekan.

BENTURAN KEPENTINGAN

Kami sebagai penilai tidak memiliki benturan kepentingan baik aktual maupun potensial dengan para pihak yang akan bertransaksi maupun dengan objek penilaian.

JENIS MATA UANG YANG DIGUNAKAN

Mata uang yang digunakan dalam penilaian kewajaran ini adalah dalam bentuk Rupiah.

TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI

Kami telah melakukan hal-hal sebagai berikut:

- Inspeksi ke lokasi objek
- Inspeksi terhadap ruang kantor sejenis dan atau setara yang dapat dianggap sebagai pembanding setara di Jakarta

Untuk penilaian kewajaran ini kami melakukan analisis berdasarkan data dan informasi yang diperoleh dari Pemberi Tugas, akan tetapi tidak melakukan penelitian yang mendalam atas keabsahan dokumen yang akan diterima.

SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN

Sifat dan sumber dari informasi yang relevan digunakan didalam proses penilaian, mencakup informasi yang dipublikasi, data riset atau data yang diperoleh dari Pemerintah tanpa diperlukan verifikasi.

LATAR BELAKANG TRANSAKSI

Perseroan merupakan suatu perusahaan yang terutama bergerak dalam industri suku cadang kendaraan bermotor, alat berat dan mesin lainnya serta kegiatan distribusi yang dilakukan baik secara langsung maupun melalui entitas-entitas anaknya.

Pada saat ini, Perseroan dan entitas anaknya yaitu PT Panata Jaya Mandiri, PT Hydraxle Perkasa, PT Selamat Sempana Perkasa, PT Prapat Tunggal Cipta, Bradke Synergies Sdn. Bhd., dan Sure Filter (Thailand) Co. Ltd., menyewa sekitar 4 (empat) lantai ruangan kantor dari CV Auto Diesel Radiators Co. yang berada di Lantai 1 (satu), 2 (dua), 6 (enam), dan 8 (delapan) yang berlokasi di Wisma ADR, Jl. Pluit Raya 1 No. 1, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara untuk melakukan kegiatan operasionalnya. Pada tahun 2022, biaya sewa ruangan kantor adalah sebesar Rp. 110.000 per m² per bulan dengan *service charge* sebesar Rp. 40.000 per m² per bulan untuk masa tiga bulan dan otomatis diperpanjang setiap 3 bulan.

Wisma ADR yang merupakan lokasi kantor Perseroan saat ini sudah mulai berumur mengingat Wisma ADR dibangun pada tahun 1992 dan direncanakan akan dikosongkan pada tahun 2025. Di saat yang sama, entitas afiliasi Perseroan yaitu GIP, saat ini sedang melakukan pembangunan gedung kantor dan juga apartemen yaitu ADR Tower yang memiliki lokasi yang sangat strategis yaitu di bundaran Pantai Indah Kapuk, tepatnya di Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, maka dirasakan tepat saatnya bagi Perseroan untuk memiliki tempat usahanya sendiri dimana Perseroan memiliki kesempatan untuk mendapatkan hak kepemilikan atas aset berupa ruang kantor dengan lokasi yang strategis dan *prestigious* sebagai investasinya di masa mendatang, dan mendapatkan kepastian penghunian dan pengendalian sepenuhnya atas ruangan kantor yang selama ini disewanya untuk kegiatan operasionalnya.

Berdasarkan hal-hal di atas, Perseroan berkeyakinan bahwa pembelian Objek Transaksi adalah untuk kepentingan terbaik Perseroan dan akan menghasilkan penghematan tunai di masa mendatang.

METODOLOGI PENILAIAN KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI

Untuk mengumumkan Transaksi ini kepada publik, diperlukan penilaian kewajaran dari penilai independen untuk melakukan analisis dan memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi.

Analisis kewajaran atas Transaksi ini dilakukan dengan analisis transaksi atas Surat Pesanan, analisis kualitatif maupun analisis kuantitatif yang berupa analisis kinerja dan analisis inkremental sehingga dapat ditentukan kewajaran Transaksi ditinjau dari dampak keuangan terhadap para pemegang saham Perseroan.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap Transaksi yang telah kami lakukan dapat kami sampaikan analisis atas Transaksi tersebut sebagai berikut :

A. Analisis Transaksi

A.1. Identifikasi dan Hubungan Pihak-Pihak Yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah sebagai berikut:

- GIP sebagai pihak penjual
- Perseroan sebagai pihak pembeli

URAIAN SINGKAT TENTANG PERSEROAN

Pendirian Perseroan

Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan diatur menurut hukum Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Ridwan Suselo, S.H., No. 207, Notaris di Jakarta, tertanggal 19 Januari 1976. Akta pendirian ini telah disahkan berdasarkan keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan surat keputusan No.Y.A.5/96/5 tertanggal 22 Maret 1976.

Anggaran dasar ini telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 22 yang dibuat pada tanggal 25 Februari 2021 yang dibuat oleh Notaris Kamelina, S.H., berkedudukan di Jakarta mengenai perubahan anggaran dasar Perseroan untuk menyesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 15/POJK.04/2020 dan POJK No. 16/POJK.04/2020. Akta perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dan telah mendapatkan penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar No AHU-AH.01.03-0143407 dan penerimaan pemberitahuan perubahan data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0143409 dan keduanya pada tanggal 5 Maret 2021.

Pada tanggal 13 Agustus 1996, Perseroan mendapat pernyataan efektif untuk melakukan Penawaran Umum Perdana (IPO) sebanyak 34.400.000 lembar saham baru ditempatkan (Saham Baru) dengan nilai nominal Rp. 500. Penawaran saham kepada masyarakat tersebut dicatat di Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya (sekarang Bursa Efek Indonesia) pada tanggal 9 September 1996.

Perusahaan berdomisili di Jl. Kapuk Kamal No. 88, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.

Kegiatan Usaha Perseroan

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang industri komponen dan suku cadang mesin dan turbin, industri mesin untuk keperluan umum lainnya YTDL, industri suku cadang dan aksesoris kendaraan bermotor roda empat atau lebih, perdagangan besar suku cadang dan aksesoris mobil, perdagangan besar mesin kantor dan industri, suku cadang dan perlengkapannya, perdagangan besar alat transportasi laut, suku cadang dan perlengkapannya, perdagangan besar alat transportasi darat (bukan mobil, sepeda motor dan sejenisnya), suku cadang dan perlengkapannya, serta perdagangan besar mesin, peralatan dan perlengkapan lainnya.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan per Tanggal Penilaian adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp. 200.000.000.000,- (dua ratus miliar Rupiah) terbagi atas 8.000.000.000 (delapan miliar) saham dengan nilai nominal Rp25 (dua puluh lima Rupiah).

Modal Ditempatkan : Rp. 143.966.886.000,- (seratus empat puluh tiga miliar sembilan ratus enam puluh enam juta delapan ratus delapan puluh enam ribu Rupiah) yang terdiri atas 5.758.675.440 (lima miliar tujuh ratus lima puluh delapan juta enam ratus tujuh puluh lima ribu empat ratus empat puluh) saham.

Modal Disetor : Rp. 143.966.886.000,- (seratus empat puluh tiga miliar sembilan ratus enam puluh enam juta delapan ratus delapan puluh enam ribu Rupiah).

Susunan pemegang saham Perseroan per Tanggal Penilaian adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Saham (Rp)	Persentase Kepemilikan %
PT Adrindo Intiperkasa	3.347.263.708	83.681.592.700	58,13
Masyarakat	2.411.411.732	60.285.293.300	41,87
Total	5.758.675.440	143.966.886.000	100,00

Namun, setelah Tanggal Penilaian, susunan pemegang saham Perseroan mengalami perubahan, dimana susunan pemegang saham terakhir berdasarkan Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek - Juni 2022 No 0170/SS/VII/22 tertanggal 6 Juli 2022 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Saham (Rp)	Persentase Kepemilikan %
PT Adrindo Intiperkasa	2.910.392.136	72.759.803.400	50,54
Masyarakat	2.848.283.304	71.207.082.600	49,46
Total	5.758.675.440	143.966.886.000	100,00

**Susunan Pengurus Perseroan****Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Surja Hartono
 Komisaris Independen : Handi Hidajat Suwardi

Direksi

Direktur Utama : Eddy Hartono
 Direktur Independen : Aris Setyapranarka
 Direktur : Ang Andri Pribadi
 Direktur : Djojo Hartono

Investasi pada Entitas Anak dan Entitas Asosiasi

Investasi Perseroan pada entitas anak dengan kepemilikan langsung meliputi

Nama Perusahaan	Domisili	Kegiatan Usaha	Kepemilikan (%)
PT Panata jaya Mandiri ("PJM")	Jakarta	Industri suku cadang dan aksesoris kendaraan bermotor roda empat atau lebih	70
PT Hydraxle Perkasa ("HP")	Jakarta	Industri karoseri kendaraan bermotor roda empat atau lebih dan industri trailer	51
PT Selamat Sempana Perkasa ("SSP")	Tangerang	Industri barang dari karet untuk keperluan industri	100,00
PT Prapat Tunggal Cipta ("PTC")	Jakarta	Perdagangan besar mesin kantor dan industri, suku cadang, dan perlengkapannya.	99,99
Bradke Synergies Sdn. Bhd. ("Bradke")	Malaysia	Investasi	100
Sure Filter(Thailand) Co. Ltd ("SFT")	Thailand	Perdagangan suku cadang dan perlengkapannya	44

Investasi Perseroan pada entitas anak dengan kepemilikan tidak langsung meliputi :

Nama Perusahaan	Domisili	Kegiatan Usaha	Kepemilikan (%)
Melalui PTC			
PT Cahaya Mitra Gemilang ("CMG")	Medan	Perdagangan besar suku cadang dan aksesoris mobil	99,99
PT Cahaya Sejahtera Riau ("CSR")	Pekanbaru	Perdagangan besar mesin kantor dan industri, suku cadang dan perlengkapannya	65



Melalui Brake			
Filton Industries Sdn. Bhd. ("Filton")	Malaysia	Perdagangan filter untuk kendaraan dan mesin	70
Powerfill Auto Parts ("Powerfill")	Malaysia	Perdagangan filter terutama untuk alat-alat berat	80
Solcrest Pty. Ltd. ("Solcrest")	Australia	Perdagangan filter untuk kendaraan	100
Melalui Filton			
SS Auto Sdn. Bhd.	Malaysia	Penjualan Filter oli dan udara	70
B.S. Enterprise Sdn. Bhd.	Malaysia	Penjualan oli rem dan pendingin	51
Melalui SS Auto Sdn. Bhd.			
SS Auto Sabah	Malaysia	Penjualan Filter oli dan udara	70
B.S. Enterprise Sdn. Bhd.	Malaysia	Penjualan oli rem dan pendingin	24

URAIAN SINGKAT TENTANG GIP

LATAR BELAKANG PT GRIYA INTI PERKASA

Pendirian

PT Griya Inti Perkasa (GIP) didirikan berdasarkan Akta Notaris Johny Dwikora Aron,S.H, No. 62 tanggal 22 Agustus 2007. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No.C-06921 HT.01.01-TH.2007 pada tanggal 17 Desember 2007.

Anggaran Dasar GIP telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Silvy Solivan.S.H.,M.Kn. No. 17 tanggal 15 Desember 2021, antara lain sehubungan dengan peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan dan disetor penuh GIP. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapat Persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0073106.AH.01.02. Tahun 2021 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No.AHU-AH.01-03-0487243 masing-masing pada tanggal 17 Desember 2021

GIP berkedudukan di Gedung Gold Coast Office Tower Eiffel Lt.15 Unit F, Kamal Muara, Penjaringan.



Izin-izin Yang Diperoleh GIP

Untuk menjalankan kegiatan usahanya, GIP telah memperoleh izin-izin dari instansi yang terkait, diantaranya adalah:

- Nomor Induk Berusaha (NIB) 8120101852635 yang diterbitkan tanggal 23 Agustus 2018
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No: 02.681.883.1-041.000

Kegiatan Usaha GIP

Berdasarkan pasal 3 dari Akta Pendirian GIP, kegiatan usaha Perusahaan antara lain menjalankan usaha dalam bidang konstruksi gedung, konstruksi bangunan sipil, konstruksi khusus, aktivitas jasa keuangan, bukan asuransi dan dana pensiun, real estat, aktivitas kantor pusat dan konsultasi manajemen, pengelolaan air limbah, pengelolaan dan daur ulang sampah.

Pemegang Saham GIP

Susunan pemegang saham Griya Inti Perkasa per 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal per saham @ Rp. 100.000		
	Jumlah saham	Nominal (Rp.)	%
PT Adrindo Intisarana	4.999.999	499.999.900.000	99,9999
Eddy Hartono	1	100.000	0,0001
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.000.000	500.000.000.000	100,00

Susunan Pengurus PT Griya Inti Perkasa

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama : Eddy Hartono
Komisaris : Meryana Hartono
Komisaris : Surja Hartono

Dewan Direksi:

Direktur Utama : Djojo Hartono
Direktur : Ang Andri Pribadi
Direktur : Sinthyawati Widjaja

A.2. Analisis Pokok-Pokok Surat Pesanan dan Persyaratan Yang Disepakati

Dalam rangka jual beli Objek Transaksi, Perseroan dan GIP telah membuat Surat Pesanan No 024/SP/VI/2022, No 025/SP/VI/2022, No 026/SP/VI/2022, dan No 027/SP/VI/2022 yang ditandatangani pada tanggal 27 Juli 2022.

Hal-hal yang diatur dalam Surat Pesanan tersebut antara lain mengenai hal-hal sebagai berikut:

Penjual	PT Griya Inti Perkasa.
Pembeli	PT Selamat Sempurna Tbk.
Tanggal Surat Pesanan	27 Juli 2022.
Objek Jual Beli	ADR Tower, Lantai 20 unit A, B, C, dan D, Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara.
Jenis Sertifikat	Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
Nilai Transaksi	Rp. 67.740.750.000
Termin Pembayaran	Sesuai dengan jadwal pembayaran yaitu setiap tanggal 2 sejak Agustus 2022 sampai dengan Desember 2024 dengan cicilan pembayaran sebesar Rp. 2.335.890.000 setiap bulannya kecuali per Desember 2024 dengan cicilan pembayaran sebesar Rp. 2.335.830.000 sehingga totalnya sebesar Rp 67.740.750.000.
Tanggal Serah Terima Unit	31 Desember 2024.
Ketentuan Penting Dalam Surat Pemesanan	a. Baik pembeli maupun pemilik Gedung setuju dan sepakat bila terjadi perbedaan nomor dan atau letak lantai unit pesanan sepanjang tidak merubah letak/posisi unit pesanan. b. Pembeli setuju bahwa apabila terjadi kekurangan atau kelebihan luas unit dengan batas toleransi 3% (tiga persen), tidak merubah harga yang tercantum. Bilamana terdapat perbedaan melebihi batas toleransi, maka pengembang akan memperhitungkan selisih luasan setelah dikurangi angka toleransi tersebut, dengan satuan harga per meter persegi menurut Harga Pengikatan. c. Pembeli mengerti dan menyetujui bahwa pengembang berhak untuk merubah letak, bentuk, design, peruntukan dan spesifikasi serta sistem pengelolaan baik unit pesanan maupun keseluruhan perkantoran tanpa persetujuan lebih dahulu dari pembeli.

	<p>d. pembeli telah menerima penjelasan dari pengembang tentang informasi pemasaran unit pesanan sebelum penandatanganan Surat Pesanan dan pembeli menegaskan bahwa janji-janji dari agen pemasar yang ditunjuk pengembang merupakan sarana promosi dan tidak mengikat kepada pengembang.</p>
	<p>e. Setelah ditandatanganinya Surat Pesanan, pembeli tidak dapat mengalihkan atau memindahkan seluruh atau sebagian hak dan kewajiban kepada orang lain termasuk menyewakan, meminjamkan dan menjaminkan haknya kepada orang lain tanpa memperoleh persetujuan tertulis dari pengembang dan wajib memenuhi ketentuan-ketentuan pengembang diantaranya adalah membayar sebesar 3% dari harga pengikatan.</p>
	<p>f. Bila angsuran pertama tidak dibayarkan oleh pembeli sesuai dengan jadwal pembayaran maka pembeli menyatakan dengan tegas bahwa pengembang berhak membatalkan secara sepihak pembelian atas unit pesanan dan seluruh uang tanda jadi menjadi hak pengembang.</p>
	<p>g. Harga pengikatan ini belum termasuk biaya notaris, biaya pertelaan, pemecahan sertifikat, biaya AJB, biaya balik nama, BPHTB, biaya pemeliharaan, dan biaya yang ditetapkan oleh pemerintah dan pengembang di kemudian hari.</p>
	<p>h. PPJB wajib dilakukan oleh pembeli setelah pembangunan mencapai 20% atau sesuai dengan pemberitahuan dari pengembang. Sehingga pengembang akan memberikan surat pemberitahuan untuk penandatanganan PPJB. Dengan lewatnya batas waktu berdasarkan surat undangan tersebut dan pembeli belum melakukan penandatanganan PPJB maka pembeli sepakat untuk memberikan kuasa kepada pengembang dengan hak substitusi untuk penandatanganan PPJB. Sehubungan dengan ini maka pembeli menyatakan membebaskan pengembang dari segala tuntutan/ gugatan pihak manapun dalam bentuk apapun jika penandatanganan PPJB tidak terlaksana akibat belum terpenuhinya syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang dan terhitung sejak tanggal serah terima maka segala risiko dan tanggung jawab atas unit pesanan termasuk pembayaran PBB, biaya <i>maintenance fee</i>, <i>service charge</i>, <i>sinking fund</i> serta biaya-biaya pemeliharaan lainnya menjadi beban dan tanggung jawab pembeli.</p>

	<p>i. Pengembang menyelesaikan unit dalam kondisi standar dan penyerahan secara fisik dilakukan secara bertahap dimulai sejak tanggal 31 Desember 2024 (tanggal serah terima). Apabila pembeli telah melakukan pelunasan atas seluruh harga pengikatan dan ternyata dalam 180 hari sejak tanggal serah terima unit belum juga diserahkan kepada pembeli maka pengembang dikenakan denda keterlambatan sebesar satu per mil per hari dihitung dari harga pengikatan yang telah diterima pengembang dari pembeli dengan maksimum sebesar 3% dari harga pengikatan yang telah diterima pengembang dari pembeli. Denda ini tidak berlaku bila <i>force majeure</i>, pembeli sempat lalai selama jangka waktu pembayaran, keterlambatan akibat pembeli tidak mau menandatangani BAST.</p>
--	--

A.3. Risiko dan Manfaat dari Transaksi

Manfaat dan Keuntungan bagi Perseroan atas Transaksi:

Pembelian Objek Transaksi dari GIP merupakan upaya investasi dan efisiensi Perseroan untuk masa mendatang.

Manfaat-manfaat dari pembelian Objek Transaksi bagi Perseroan adalah sebagai berikut:

- a. Perseroan memiliki ruang kantor milik sendiri akan memiliki kendali sepenuhnya atas ruang kantor, dibandingkan apabila Perseroan hanya menyewa ruang kantor. Dengan pengendalian sepenuhnya ini maka Perseroan dapat lebih bebas melakukan penyesuaian-penyesuaian yang diperlukan untuk mendukung aktivitas operasional Perseroan
- b. Mendorong peningkatan efisiensi, dengan pembelian Objek Transaksi ini maka Perseroan tidak perlu membayar biaya sewa yang pada umumnya mengalami peningkatan tarif per tahun atau pada saat perpanjangan kontrak sewa;
- c. Ruang perkantoran yang ditransaksikan berada di Kawasan yang strategis dan *prestigious* karena berada di Kawasan bundaran Pantai Indah Kapuk, dekat dengan objek wisata, mall, kawasan pergudangan, bandara, dan akses jalan tol sehingga merupakan lokasi perkantoran yang cukup diminati; dan
- d. Meningkatkan nilai tambah bagi Perseroan dalam jangka panjang

Surat Pesanan yang telah ditandatangani oleh Perseroan dengan GIP sehubungan dengan Transaksi menggunakan syarat dan ketentuan yang sama apabila dilakukan dengan pihak yang tidak terafiliasi dan dilakukan secara *arm's length basis*.

Risiko yang mungkin timbul dari Transaksi

Disamping manfaat yang akan diperoleh Perseroan dengan melakukan Transaksi, terdapat pula risiko-risiko yang mungkin dihadapi Perseroan. Risiko-risiko tersebut berkaitan langsung dengan risiko Perseroan dalam menjalankan usahanya, sehingga dapat mengganggu kegiatan operasional Perseroan.

Risiko-risiko yang mungkin dihadapi Perseroan antara lain sebagai berikut:

- Risiko timbulnya biaya atas kepemilikan aset seperti biaya pemeliharaan, asuransi dan pajak properti.
- Risiko fluktuasi harga suku cadang kendaraan yang signifikan dipengaruhi oleh banyak faktor yang di luar kendali Perseroan, salah satunya pandemi dan harga bahan bakar minyak sehingga mempengaruhi kemampuan Perseroan untuk memenuhi pembayaran tepat waktu.
- Risiko kondisi politik, militer dan ekonomi dunia.
- Risiko peraturan atau kebijakan pemerintah sehubungan dengan industri otomotif.
- Risiko perubahan letak lantai, bentuk bangunan, desain bangunan, peruntukan bangunan, dan spesifikasi serta sistem pengelolaan unit yang dipesan maupun keseluruhan perkantoran tidak sesuai dengan yang diharapkan.
- Risiko tidak terselesaikannya bangunan sesuai dengan jadwal yang direncanakan.
- Risiko fluktuasi nilai tukar mata uang asing.
- Risiko fluktuasi ekonomi juga menjadi salah satu faktor risiko yang dapat mempengaruhi turunnya harga otomotif dan/atau meningkatnya biaya operasional sehingga dapat mempengaruhi kondisi keuangan Perseroan.
- Risiko bencana alam dan kebakaran yang menyebabkan kerusakan pada properti.
- Risiko penurunan nilai aset akibat penyusutan atau depresiasi
- Disamping itu, terdapat pula kemungkinan risiko yang berkaitan dengan ketidakmampuan manajemen Perseroan dalam mengelola manajemen asetnya di masa depan, yaitu kegagalan dalam membangun kerangka manajemen risiko aset, yang dapat menyebabkan menurunnya nilai aset di masa mendatang.

B. Analisis Kualitatif

B.1. Riwayat Perusahaan dan Sifat Kegiatan Usaha

Perseroan adalah suatu kelompok usaha dengan yang memiliki bisnis utama dalam produksi radiator melalui merek dagang ADR dan produksi filter melalui merek dagang Sakura. Selain kedua produk tersebut, Perseroan juga memproduksi produk lainnya seperti pipa rem dan pipa bahan bakar, tangki bahan bakar, dan knalpot untuk kendaraan. Perseroan dan entitas anaknya merupakan produsen komponen otomotif yang terkemuka di Indonesia dengan keanekaragaman produk yang berkualitas terutama produk filter dan radiator, dengan pasar internasional yang meliputi lebih dari 120 negara tujuan ekspor.

B.2. Analisis Industri dan Lingkungan

Tinjauan Kondisi Perekonomian Indonesia dan Industri Perkantoran

TINJAUAN KONDISI PEREKONOMIAN INDONESIA

Pandemi COVID-19 yang masih berlangsung hingga saat ini telah menyebabkan tekanan pada perekonomian global. Namun jika dibandingkan dengan 2020, kinerja perekonomian global mengalami penguatan di 2021 meskipun tertahan oleh penyebaran pandemi COVID-19 varian Delta, disrupsi di sisi *supply* serta meningkatnya tekanan inflasi di sejumlah negara maju dan negara berkembang lainnya. Pelonggaran restriksi sosial di banyak negara turut mendorong peningkatan aktivitas ekonomi global. Sementara itu, jumlah kasus aktif COVID-19 di Indonesia pada Jumat 31 Desember 2021 tercatat sebanyak 4.292. Kasus positif COVID-19 di Indonesia mencapai 4.262.720 orang atau 1,6% dari populasi, dan berada di peringkat 147 negara dari 222 negara. Dilihat dari jumlah kasus kematian akibat COVID-19 terhadap populasi, peringkat Indonesia juga cukup rendah di dunia yakni 119, dengan total kematian 144 ribu atau 0,05% terhadap populasi. Berbagai indikator COVID-19 lain seperti *positivity rate* rata-rata 7 hari juga sangat rendah yakni 0,1%. Pasien COVID-19 yang dinyatakan sembuh bertambah 399 orang, sehingga jumlahnya menjadi 4.114.334 orang. Sementara pasien COVID-19 yang meninggal dunia menjadi 144.094 orang. Secara kumulatif pemerintah telah memeriksa 63.166.543 spesimen COVID-19 dari 42.486.162 orang. Dalam hal vaksinasi, Indonesia telah memberikan sebanyak 280 juta dosis vaksin COVID-19. Data tersebut dihimpun Kemenkes hingga 31 Desember 2021. Cakupan 280 juta dosis merupakan gabungan antara dosis 1, dosis 2, dan dosis 3 dengan total sasaran 208,2 juta jiwa. Secara rinci dosis 1 mencapai 165,2 juta dosis, dosis 2 mencapai 113,8 juta dosis, dan dosis 3 mencapai 1,3 juta dosis.

Dengan penanganan COVID-19 yang baik dan efektif, ekonomi mulai bergerak membaik. Pertumbuhan ekonomi Indonesia pada kuartal I-2021 terkontraksi 0,7% karena dipengaruhi oleh kenaikan COVID-19 setelah periode hari libur natal dan tahun baru. Kemudian pertumbuhan ekonomi kuartal II-2021 menguat 7,1% ketika kasus COVID-19 terkendali. Pertumbuhan kuartal III-2021 kembali mengalami perlambatan ke 3,5% karena adanya lonjakan kasus varian Delta. Meski melambat, tingkat pertumbuhan kuartal III-2021 Indonesia di tengah gelombang Delta terhitung cukup baik. Perkembangan indikator ekonomi pada Desember 2021 mengindikasikan akselerasi proses pemulihan, antara lain mobilitas masyarakat, penjualan eceran, dan keyakinan konsumen.

Secara keseluruhan, pertumbuhan ekonomi 2021 diperkirakan tetap berada dalam kisaran 3,2-4,0%. Pertumbuhan ekonomi diperkirakan meningkat ke kisaran 4,7-5,5% pada 2022, sejalan dengan akselerasi konsumsi swasta dan investasi, di tengah tetap terjaganya belanja fiskal Pemerintah dan ekspor, meski risiko kenaikan kasus COVID-19 perlu terus diwaspadai. Prakiraan tersebut didukung oleh mobilitas yang terus meningkat sejalan dengan akselerasi vaksinasi, pembukaan ekonomi yang semakin luas, dan stimulus kebijakan yang berlanjut. Kinerja lapangan usaha (LU) Utama, seperti industri pengolahan, perdagangan, konstruksi, dan pertanian tumbuh meningkat. Secara spasial, perbaikan ekonomi diperkirakan terjadi di seluruh wilayah terutama Jawa, Sumatra, Kalimantan, dan Balinusra seiring dengan tetap kuatnya kinerja ekspor, perbaikan permintaan domestik, dan kinerja LU Utama.

Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat pertumbuhan ekonomi atau produk domestik bruto (PDB) Indonesia untuk keseluruhan tahun sebesar 3,69% *year-on-year* (yoy). Pertumbuhan ekonomi ini sejalan dengan proyeksi pemerintah dan sejumlah lembaga lainnya. Sebelumnya, Menteri Keuangan Sri Mulyani Indrawati optimistis pertumbuhan ekonomi Indonesia akan mencapai 3,7% pada 2021. Bank Dunia juga memproyeksi ekonomi Indonesia akan tumbuh 3,7% pada 2021. Seperti diketahui, Sri Mulyani pernah menyampaikan pertumbuhan ekonomi sepanjang 2021 akan berkisar 3,5% sampai dengan 4,0% secara tahunan (*year-on-year/yoy*). Kepala BPS Margo Yuwono dalam *bisnis.com* menegaskan sumber pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2021 yang tertinggi adalah Pembentukan Modal Tetap Bruto (PMTB) yakni sebesar 1,21%. Adapun, pertumbuhan ekonomi Indonesia pada kuartal IV-2021 sebesar 5,02% *year-on-year* (yoy) dan 1,06% *quarter-to-quarter* (qtq). Margo mengungkapkan semua kegiatan pemerintah dan swasta terkompensasi di kuartal IV-2021 sehingga ekonomi tumbuh 5,02%.

Tabel Indikator Pertumbuhan Ekonomi Indonesia 2017 – 2021

Indikasi Ekonomi	2017	2018	2019	2020	2021
Pertumbuhan PDB (%, yoy)	5,07	5,17	5,02	-2,07	3,69
Nominal PDB (Rp. Kuadriliun)	13,59	14,84	15,83	15,43	16,97
Tingkat Inflasi (%, akhir tahun)	3,61	3,13	3,02	1,68	1,87
Suku Bunga BI (%)	4,25	6,00	5,00	3,75	3,50
Cadangan Devisa (USD Miliar)	130,20	120,65	129,18	135,90	144,91
Nilai Tukar Rupiah (Rp/USD, akhir tahun)	13.548	14.481	13.901	13.901	14.269

Sumber: BPS, Bank Indonesia dan sumber lainnya (diolah)

Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada 15-16 Desember 2021 memutuskan untuk mempertahankan BI 7-Day Reverse Repo Rate (BI7DRR) sebesar 3,50%, suku bunga *Deposit Facility* sebesar 2,75%, dan suku bunga *Lending Facility* sebesar 4,25%. Keputusan ini sejalan dengan perlunya menjaga stabilitas nilai tukar dan sistem keuangan, di tengah prakiraan inflasi yang rendah dan upaya untuk mendukung pertumbuhan ekonomi. Bank Indonesia juga terus mengoptimalkan seluruh bauran kebijakan untuk menjaga stabilitas makroekonomi dan sistem keuangan serta mendukung upaya perbaikan ekonomi lebih lanjut, melalui berbagai langkah berikut:

1. Menegaskan arah bauran kebijakan Bank Indonesia pada tahun 2022 sebagaimana disampaikan dalam Pertemuan Tahunan Bank Indonesia 2021 tanggal 24 November 2021. Kebijakan moneter tahun 2022 akan lebih diarahkan untuk menjaga stabilitas, sementara kebijakan makroprudensial, sistem pembayaran, pendalaman pasar uang, serta ekonomi-keuangan inklusif dan hijau, tetap untuk mendorong pertumbuhan ekonomi;

2. Melanjutkan kebijakan nilai tukar Rupiah untuk menjaga stabilitas nilai tukar yang sejalan dengan fundamental dan mekanisme pasar;
3. Melanjutkan penguatan strategi operasi moneter untuk memperkuat efektivitas *stance* kebijakan moneter akomodatif;
4. Memperkuat kebijakan transparansi Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) dengan pendalaman perkembangan *spread* suku bunga kredit terhadap suku bunga deposito per kelompok bank (Lampiran);
5. Melanjutkan masa berlaku tarif SKNBI sebesar Rp 1 dari Bank Indonesia ke bank dan maksimum Rp. 2.900 dari bank kepada nasabah, dari semula berakhir 31 Desember 2021 menjadi sampai dengan 30 Juni 2022 untuk mendukung pemulihan ekonomi nasional;
6. Menargetkan 15 juta pengguna baru QRIS pada 2022 untuk mendorong peningkatan transaksi QRIS melalui koordinasi dengan Penyelenggara Jasa Pembayaran dan Kementerian/Lembaga terkait;
7. Memfasilitasi penyelenggaraan promosi perdagangan dan investasi serta melanjutkan sosialisasi penggunaan *Local Currency Settlement* (LCS) bekerja sama dengan instansi terkait. Pada Desember 2021 dan Januari 2022 akan diselenggarakan promosi investasi di Tiongkok dan Finlandia.

Bank Indonesia terus memperkuat sinergi kebijakan dengan Pemerintah dan Komite Stabilitas Sistem Keuangan (KSSK) dalam rangka menjaga stabilitas sistem keuangan dan meningkatkan kredit/pembiayaan kepada dunia usaha pada sektor-sektor prioritas untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, ekspor, serta inklusi ekonomi dan keuangan.

Neraca Pembayaran Indonesia (NPI) diperkirakan tetap baik. Surplus NPI pada 2021 diperkirakan meningkat dibandingkan tahun sebelumnya, didukung oleh transaksi berjalan yang mencatat surplus sekitar 0,2% dari PDB dan surplus transaksi modal dan finansial yang meningkat. Posisi cadangan devisa Indonesia akhir Desember 2021 tetap tinggi, yakni US\$ 144,9 miliar, setara pembiayaan 8,0 bulan impor atau 7,8 bulan impor dan pembayaran utang luar negeri Pemerintah, serta berada di atas standar kecukupan internasional sekitar 3 bulan impor. Ke depan, kinerja NPI pada 2022 diperkirakan tetap terjaga dengan defisit transaksi berjalan yang diperkirakan tetap rendah dalam kisaran 1,1% - 1,9% dari PDB. Selain itu, surplus neraca transaksi modal dan finansial diperkirakan lebih besar dibandingkan tahun lalu, terutama dari arus modal asing khususnya dalam bentuk penanaman modal asing (PMA) sejalan dengan langkah-langkah perbaikan iklim investasi di dalam negeri.

Inflasi 2021 tetap rendah dan mendukung stabilitas perekonomian. Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) 2021 tercatat sebesar 1,87% (yoy) dan berada di bawah kisaran sasaran 3,0%±1%, meski meningkat dibandingkan dengan inflasi IHK 2020 sebesar 1,68% (yoy). Perkembangan tersebut dipengaruhi oleh permintaan domestik yang belum kuat sebagai dampak pandemi COVID-19, nilai tukar yang stabil dan ekspektasi inflasi yang terjaga, ketersediaan pasokan dan kelancaran distribusi bahan pangan, serta sinergi kebijakan Bank Indonesia dan Pemerintah untuk menjaga stabilitas harga. Ke depan, inflasi pada tahun 2022 diperkirakan terkendali dalam sasaran 3,0%±1% sejalan dengan masih memadainya penawaran agregat dalam memenuhi kenaikan permintaan agregat, tetap terkendalinya ekspektasi inflasi dan stabilitas nilai tukar Rupiah, serta respons kebijakan yang ditempuh Bank Indonesia dan Pemerintah.

Bank Indonesia berkomitmen menjaga stabilitas harga dan memperkuat koordinasi kebijakan dengan Pemerintah melalui Tim Pengendalian Inflasi Pusat dan Daerah (TPIP dan TPID) guna menjaga inflasi IHK dalam kisaran targetnya.

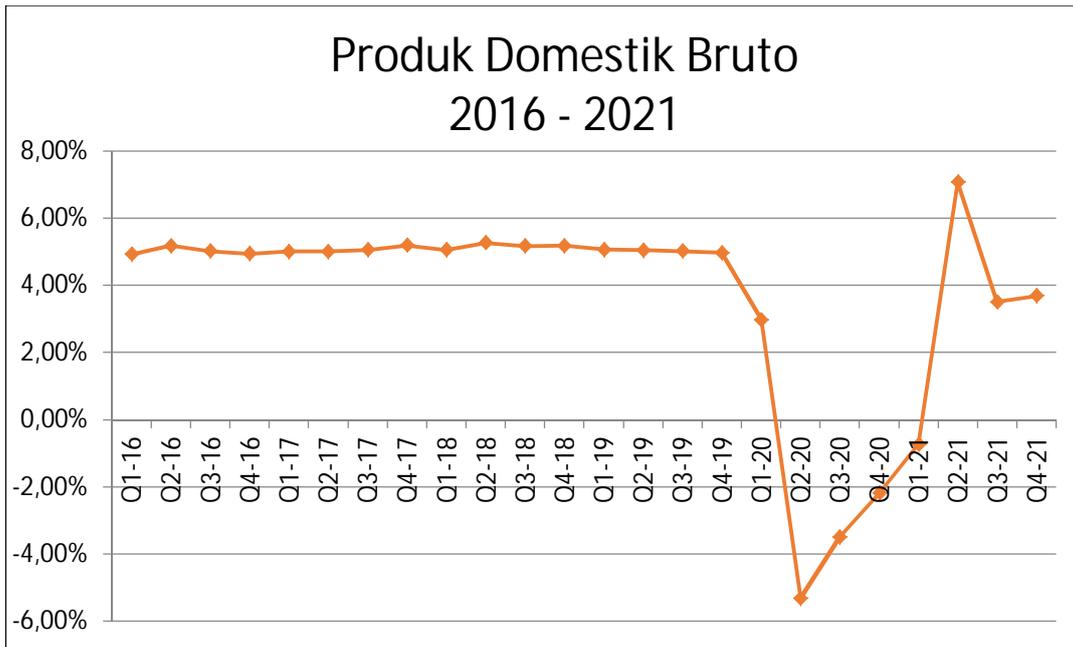
Sementara posisi cadangan devisa Indonesia pada akhir Desember 2021 tetap tinggi sebesar US\$ 144,9 miliar, meskipun menurun dibandingkan dengan posisi pada akhir November 2021 sebesar US\$ 145,9 miliar. Penurunan posisi cadangan devisa pada Desember 2021 antara lain dipengaruhi oleh kebutuhan pembayaran utang luar negeri pemerintah. Posisi cadangan devisa tersebut setara dengan pembiayaan 8,0 bulan impor atau 7,8 bulan impor dan pembayaran utang luar negeri pemerintah, serta berada di atas standar kecukupan internasional sekitar 3 bulan impor. Bank Indonesia menilai cadangan devisa tersebut mampu mendukung ketahanan sektor eksternal serta menjaga stabilitas makroekonomi dan sistem keuangan. Ke depan, Bank Indonesia memandang cadangan devisa tetap memadai, didukung oleh stabilitas dan prospek ekonomi yang terjaga, seiring dengan berbagai respons kebijakan dalam mendorong pemulihan ekonomi.

Produk Domestik Bruto

Perekonomian Indonesia 2021 yang diukur berdasarkan Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar harga berlaku mencapai Rp. 16.970,8 triliun dan PDB per kapita mencapai Rp. 62,2 juta atau US\$ 4.349,5. Ekonomi Indonesia tahun 2021 tumbuh sebesar 3,69%, lebih tinggi dibanding capaian tahun 2020 yang mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 2,07%. Pertumbuhan terjadi pada hampir seluruh lapangan usaha. Lapangan usaha yang mengalami pertumbuhan tertinggi adalah Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial 10,46%; diikuti Informasi dan Komunikasi sebesar 6,81%; dan Pengadaan Listrik dan Gas sebesar 5,55%. Sementara itu, Industri Pengolahan yang memiliki peran dominan tumbuh 3,39%. Sedangkan Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan serta Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor masing-masing tumbuh sebesar 1,84% dan 4,65%. Struktur PDB Indonesia menurut lapangan usaha atas dasar harga berlaku tahun 2021 tidak menunjukkan perubahan berarti. Perekonomian Indonesia masih didominasi oleh Lapangan Usaha Industri Pengolahan sebesar 19,25%; diikuti oleh Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan sebesar 13,28%; Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor sebesar 12,97%; Konstruksi sebesar 10,44%; serta Pertambangan dan Penggalian sebesar 8,98%. Peranan kelima lapangan usaha tersebut dalam perekonomian Indonesia mencapai 64,92%.

Ekonomi Indonesia kuartal IV-2021 terhadap kuartal IV-2020 (yoy) tumbuh sebesar 5,02%. Pertumbuhan terjadi pada sebagian besar lapangan usaha. Lapangan usaha yang tumbuh signifikan adalah Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial sebesar 12,16%; diikuti Transportasi dan Pergudangan sebesar 7,93%; serta Pengadaan Listrik dan Gas sebesar 7,81%. Sementara itu, Industri Pengolahan yang memiliki peran dominan tumbuh 4,92%. Sedangkan Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan serta Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor masing-masing tumbuh sebesar 2,28% dan 5,56%.

Ekonomi Indonesia pada kuartal IV-2021 tumbuh sebesar 1,06% (qto) dibanding kuartal III-2021. Lapangan Usaha Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib tumbuh signifikan sebesar 22,20%; diikuti Transportasi dan Pergudangan sebesar 14,24%; serta Jasa Pendidikan sebesar 13,61%. Sementara itu, Industri Pengolahan yang memiliki peran dominan tumbuh 0,82%. Sementara untuk Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan serta Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor masing-masing mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 19,46% dan 0,44%.



Sumber: BPS

Dari sisi pengeluaran, ekonomi Indonesia tahun 2021 tumbuh sebesar 3,69%. Pertumbuhan terjadi pada semua Komponen Pengeluaran. Pertumbuhan tertinggi terjadi pada Komponen Ekspor Barang dan Jasa sebesar 24,04%; diikuti Komponen PK-P sebesar 4,17%; Komponen Pembentukan Modal Tetap Bruto (PMTB) sebesar 3,80%; Komponen Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga (PK-RT) sebesar 2,02%; dan Komponen Pengeluaran Konsumsi Lembaga Nonprofit yang Melayani Rumah Tangga (PK-LNPRT) sebesar 1,59%. Sementara itu, Komponen Impor Barang dan Jasa (yang merupakan faktor pengurang dalam PDB menurut pengeluaran) tumbuh sebesar 23,31%. Struktur PDB Indonesia menurut pengeluaran atas dasar harga berlaku tahun 2021 tidak menunjukkan perubahan yang berarti. Perekonomian Indonesia masih didominasi oleh Komponen PK-RT yang mencakup lebih dari separuh PDB Indonesia yaitu sebesar 54,42%; diikuti oleh komponen PMTB sebesar 30,81%; Komponen Ekspor Barang dan Jasa sebesar 21,56%; Komponen PK-P sebesar 9,14%; Komponen PK-LNPRT sebesar 1,22%; dan Komponen Perubahan Inventori sebesar 0,65%. Sementara itu, Komponen Impor Barang dan Jasa sebagai faktor pengurang dalam PDB memiliki peran sebesar 18,86%. Ekonomi Indonesia kuartal IV-2021 terhadap kuartal IV-2020 tumbuh sebesar 5,02% (yoy). Pertumbuhan tertinggi terjadi pada Komponen Ekspor Barang dan Jasa sebesar 29,83%; diikuti Komponen PK-P sebesar 5,25%; Komponen PMTB sebesar 4,49%; Komponen PK-RT sebesar 3,55%; dan Komponen PK-LNPRT sebesar 3,29%.

Sementara itu, Komponen Impor Barang dan Jasa tumbuh sebesar 29,60%. Ekonomi Indonesia pada kuartal IV-2021 dibanding kuartal III-2021 (qtq) tumbuh sebesar 1,06%. Pertumbuhan terjadi pada semua Komponen Pengeluaran.

Kelompok provinsi di Pulau Jawa masih mendominasi struktur perekonomian Indonesia secara spasial pada tahun 2021 dengan kontribusi sebesar 57,89%; diikuti Pulau Sumatra sebesar 21,70%; Pulau Kalimantan sebesar 8,25%; Pulau Sulawesi sebesar 6,89%; Pulau Bali dan Nusa Tenggara sebesar 2,78%; serta Pulau Maluku dan Papua sebesar 2,49%. Selama tahun 2021, sinyal pemulihan perekonomian dari efek pandemi COVID-19 mulai terlihat pada semua kelompok pulau. Pertumbuhan tertinggi (qtq) tercatat terjadi di kelompok Pulau Maluku dan Papua yang tumbuh sebesar 10,09%; diikuti Pulau Sulawesi sebesar 5,67%; Pulau Jawa sebesar 3,66%; dan Pulau Sumatra bersama Pulau Kalimantan sebesar 3,18%. Selanjutnya, kelompok provinsi di Pulau Bali dan Nusa Tenggara, yang ekonominya banyak dipengaruhi oleh aktivitas pariwisata, tumbuh sebesar 0,07%.

**PDB Menurut Lapangan Usaha
Atas Dasar Harga Berlaku dan Harga Konstan 2010
(triliun Rupiah)**

Lapangan Usaha	Harga Berlaku			Harga Konstan 2010		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
A. Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	2.012,8	2.115,4	2.253,8	1.354,4	1.378,3	1.403,7
B. Pertambangan dan Penggalian	1.149,9	993,5	1.523,7	806,2	790,5	822,1
C. Industri Pengolahan	3.119,6	3.068,0	3.266,9	2.276,7	2.209,9	2.284,8
D. Pengadaan Listrik dan Gas	185,1	179,7	190,0	111,4	108,8	114,9
E. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, dan Daur Ulang	10,7	11,3	12,0	9,0	9,5	9,9
F. Konstruksi	1.701,7	1.652,7	1.771,7	1.108,4	1.072,3	1.102,5
G. Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	2.060,3	1.994,1	2.200,5	1.440,2	1.385,8	1.450,2
H. Transportasi dan Pergudangan	881,5	689,6	719,6	463,1	393,4	406,2
I. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	440,2	394,0	412,3	333,3	299,1	310,8
J. Informasi dan Komunikasi	626,5	696,0	748,8	589,5	652,1	696,5
K. Jasa Keuangan dan Asuransi	671,4	696,1	736,2	443,1	457,5	464,6
L. Real Estat	439,5	453,8	468,2	316,9	324,3	333,3
M,N. Jasa Perusahaan	304,3	294,3	301,1	206,9	195,7	197,1
O. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, & Jaminan Sosial Wajib	571,6	582,6	584,4	365,6	365,4	364,2
P. Jasa Pendidikan	522,4	549,6	556,3	341,4	350,3	350,7
Q. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	174,7	201,2	227,0	127,5	142,2	157,1
R,S,T,U. Jasa Lainnya	309,0	302,6	312,2	205,0	196,6	200,8
Nilai Tambah Bruto Atas Dasar Harga Dasar	15.181,2	14.874,5	16.284,7	10.498,6	10.331,7	10.669,4
Pajak Dikurang Subsidi Atas Produk	651,5	563,5	686,1	450,6	391,4	449,5
Produk Domestik Bruto (PDB)	15.832,7	15.438,0	16.970,8	10.949,2	10.723,1	11.118,9

Laju Pertumbuhan PDB Menurut Lapangan Usaha (%)

Lapangan Usaha	Triwulan III-2021 Terhadap Triwulan II-2021 (q-to-q)	Triwulan IV-2021 Terhadap Triwulan III-2021 (q-to-q)	Triwulan III-2021 Terhadap Triwulan III-2020 (y-on-y)	Triwulan IV-2021 Terhadap Triwulan IV-2020 (y-on-y)	Laju Pertumbuhan 2021	Sumber Pertumbuhan 2021
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
A. Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	1,92	-19,46	1,43	2,28	1,84	0,24
B. Pertambangan dan Penggalian	4,20	-0,83	7,78	5,15	4,00	0,30
C. Industri Pengolahan	2,35	0,82	3,68	4,92	3,39	0,70
D. Pengadaan Listrik dan Gas	3,10	4,79	3,85	7,81	5,55	0,06
E. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, dan Daur Ulang	0,33	2,70	4,56	4,14	4,97	0,00
F. Konstruksi	5,13	3,56	3,84	3,91	2,81	0,28
G. Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	1,45	-0,44	5,15	5,56	4,65	0,60
H. Transportasi dan Pergudangan	-1,37	14,24	-0,72	7,93	3,24	0,12
I. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	-5,73	11,26	-0,14	4,95	3,89	0,11
J. Informasi dan Komunikasi	1,90	1,71	5,54	6,21	6,81	0,41
K. Jasa Keuangan dan Asuransi	-1,24	-1,36	4,29	-2,59	1,56	0,07
L. Real Estat	1,54	0,57	3,42	3,94	2,78	0,08
M,N. Jasa Perusahaan	-2,42	4,19	-0,59	0,89	0,73	0,01
O. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, & Jaminan Sosial Wajib	-16,94	22,20	-9,95	0,98	-0,33	-0,01
P. Jasa Pendidikan	-4,67	13,61	-4,42	0,70	0,11	0,00
Q. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	16,09	4,03	14,06	12,16	10,46	0,14
R,S,T,U. Jasa Lainnya	-1,23	6,04	-0,30	3,35	2,12	0,04
Nilai Tambah Bruto Atas Dasar Harga Dasar	1,10	-0,07	3,00	4,17	3,27	3,15
Pajak Dikurang Subsidi Atas Produk	13,55	28,42	17,50	24,02	14,85	0,54
Produk Domestik Bruto (PDB)	1,55	1,06	3,51	5,02	3,69	3,69

Sumber: www.bps.go.id

Perkembangan Ekspor Impor Indonesia

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, nilai ekspor Indonesia Desember 2021 mencapai US\$22,38 miliar atau turun 2,04% dibanding ekspor November 2021. Dibanding Desember 2020 nilai ekspor naik sebesar 35,30%. Ekspor nonmigas Desember 2021 mencapai US\$21,28 miliar, turun 1,06% dibanding November 2021, dan naik 37,13% dibanding ekspor nonmigas Desember 2020. Secara kumulatif, nilai ekspor Indonesia Januari–Desember 2021 mencapai US\$231,54 miliar atau naik 41,88% dibanding periode yang sama tahun 2020. Demikian juga ekspor nonmigas mencapai US\$219,27 miliar atau naik 41,52%. Penurunan terbesar ekspor nonmigas Desember 2021 terhadap November 2021 terjadi pada komoditas bahan bakar mineral sebesar US\$880,4 juta (21,32%), sedangkan peningkatan terbesar terjadi pada lemak dan minyak hewani/nabati sebesar US\$428,8 juta (16,84%). Menurut sektor, ekspor nonmigas hasil industri pengolahan Januari–Desember 2021 naik 35,11% dibanding periode yang sama tahun 2020, demikian juga ekspor hasil pertanian naik 2,86% dan ekspor hasil tambang dan lainnya naik 92,15%.

Ekspor nonmigas Desember 2021 terbesar adalah ke Tiongkok yaitu US\$5,10 miliar, disusul Amerika Serikat US\$2,64 miliar dan Jepang US\$1,70 miliar, dengan kontribusi ketiganya mencapai 44,34%. Sementara ekspor ke ASEAN dan Uni Eropa (27 negara) masing-masing sebesar US\$3,93 miliar dan US\$1,71 miliar. Menurut provinsi asal barang, ekspor Indonesia terbesar pada Januari–Desember 2021 berasal dari Jawa Barat dengan nilai US\$33,86 miliar (14,62%), diikuti Kalimantan Timur US\$24,32 miliar (10,50%) dan Jawa Timur US\$23,00 miliar (9,94%).



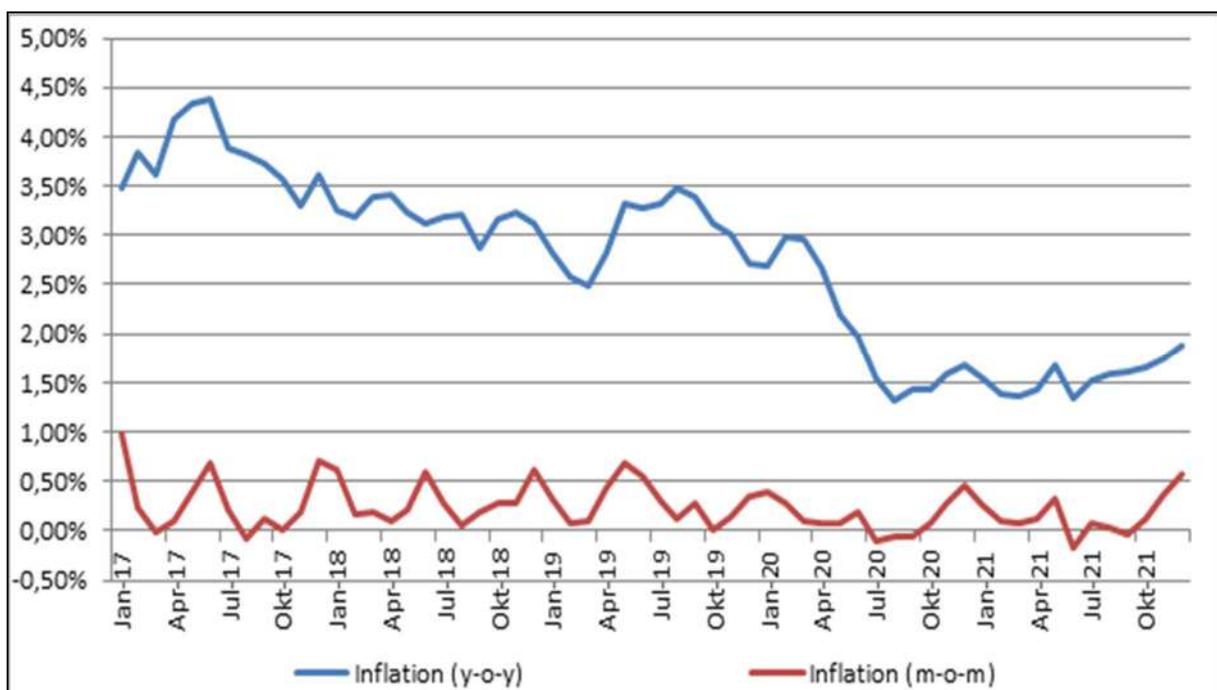
Sumber : www.bps.go.id

Sedangkan untuk nilai impor Indonesia Desember 2021 mencapai US\$21,36 miliar, naik 10,51% dibandingkan November 2021 atau naik 47,93% dibandingkan Desember 2020. Impor migas Desember 2021 senilai US\$3,38 miliar, naik 11,66% dibandingkan November 2021 atau naik 127,95% dibandingkan Desember 2020. Impor nonmigas Desember 2021 senilai US\$17,98 miliar, naik 10,29% dibandingkan November 2021 atau naik 38,78% dibandingkan Desember 2020. Peningkatan impor golongan barang nonmigas terbesar Desember 2021 dibandingkan November 2021 adalah mesin/peralatan mekanis dan bagiannya US\$401,5 juta (15,24%). Sementara penurunan terbesar adalah sereal/ia US\$135,2 juta (38,63%). Tiga negara pemasok barang impor nonmigas terbesar selama Januari–Desember 2021 adalah Tiongkok US\$55,74 miliar (32,66%), Jepang US\$14,61 miliar (8,56%), dan Thailand US\$9,08 miliar (5,32%). Impor nonmigas dari ASEAN US\$29,31 miliar (17,17%) dan Uni Eropa US\$10,97 miliar (6,43%). Menurut golongan penggunaan barang, nilai impor Januari–Desember 2021 terhadap periode yang sama tahun sebelumnya terjadi peningkatan pada barang konsumsi US\$5.529,5 juta (37,73%), bahan baku/penolong US\$44.174,2 juta (42,80%), dan barang modal US\$4.924,1 juta (20,77%). Neraca perdagangan Indonesia Desember 2021 mengalami surplus US\$1,02 miliar terutama berasal dari sektor nonmigas US\$3,30 miliar. Sementara di sektor migas terjadi defisit US\$2,28 miliar.

Inflasi dan IHSG

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, pada Desember 2021, terjadi inflasi sebesar 0,57% dengan Indeks Harga Konsumen (IHK) sebesar 107,66. Dari 90 kota IHK, 88 kota mengalami inflasi dan 2 kota mengalami deflasi. Inflasi tertinggi terjadi di Jayapura sebesar 1,91% dengan IHK sebesar 105,87 dan terendah terjadi di Pekanbaru sebesar 0,07% dengan IHK sebesar 106,53. Sementara deflasi tertinggi terjadi di Dumai sebesar 0,13% dengan IHK sebesar 107,70 dan terendah terjadi di Bukittinggi sebesar 0,04% dengan IHK sebesar 106,59. Inflasi terjadi karena adanya kenaikan harga yang ditunjukkan oleh naiknya sebagian besar indeks kelompok pengeluaran, yaitu: kelompok makanan, minuman, dan tembakau sebesar 1,61%; kelompok pakaian dan alas kaki sebesar 0,22%; kelompok perumahan, air, listrik, dan bahan bakar rumah tangga sebesar 0,10%; kelompok perlengkapan, peralatan, dan pemeliharaan rutin rumah tangga sebesar 0,24%; kelompok kesehatan sebesar 0,16%; kelompok transportasi sebesar 0,62%; kelompok rekreasi, olahraga, dan budaya sebesar 0,10%; kelompok penyediaan makanan dan minuman/restoran sebesar 0,24%; dan kelompok perawatan pribadi dan jasa lainnya sebesar 0,25%. Kelompok pengeluaran yang mengalami penurunan indeks, yaitu kelompok informasi, komunikasi, dan jasa keuangan sebesar 0,10%. Sementara kelompok pendidikan tidak mengalami perubahan. Tingkat inflasi tahun kalender (Januari–Desember) 2021 dan tingkat inflasi tahun ke tahun (Desember 2021 terhadap Desember 2020) sebesar 1,87%. Komponen inti pada Desember 2021 mengalami inflasi sebesar 0,16%. Tingkat inflasi komponen inti tahun kalender (Januari–Desember) 2021 dan tingkat inflasi komponen inti tahun ke tahun (Desember 2021 terhadap Desember 2020) adalah sebesar 1,56%.

Inflasi (2017-2021)



Sumber : BPS, BI

Sementara, indeks harga saham gabungan (IHSG) pada Kamis (30/12) atau hari terakhir perdagangan tahun 2021 ditutup melemah 19,1 poin (0,29%) ke posisi 6.581,4. Meski demikian, dalam 10 tahun terakhir, IHSG lebih banyak ditutup menguat pada hari terakhir perdagangan.

Berdasarkan data Bursa Efek Indonesia (BEI), dalam 10 tahun terakhir atau sejak 2011, tujuh kali IHSG mampu bertengger di zona hijau saat penutupan perdagangan akhir tahun. Dengan demikian, hanya tiga kali IHSG terperosok di zona merah. Kenaikan IHSG ketika penutupan perdagangan terjadi pada tahun 2011 (+0,3%), tahun 2012 (+0,8%), tahun 2013 (+1,5%), tahun 2014 (+0,9%), tahun 2015 (+0,5%), tahun 2017 (+0,7%), dan tahun 2018 (+0,1%). Sementara itu, penurunan IHSG saat penutupan perdagangan terjadi pada tahun 2016 (-0,1%), tahun 2019 (-0,5%), dan tahun 2020 (-0,9%). Data tersebut sekaligus menunjukkan bahwa IHSG sudah tiga kali turun secara berturut-turut pada hari terakhir perdagangan selama 2019-2021.

Head of Equity Research BNI Sekuritas Kim Kwie Sjamsudin dalam investor.id mengungkapkan, kinerja IHSG pada Desember 2021 lebih rendah dibandingkan periode yang sama selama 20 tahun terakhir, yang biasanya membukukan kenaikan rata-rata sebesar 4%. Hal tersebut disebabkan oleh dua faktor utama, yaitu valuasi IHSG saat ini yang tidak semenarik tahun-tahun sebelumnya dan kemungkinan The Fed yang akan agresif menaikkan suku bunga acuan pada 2022. Sementara itu, tahun depan, kalangan analis yakin IHSG bakal lebih baik dibandingkan 2021.

Pengamat pasar modal dari Asosiasi Analis Efek Indonesia (AAEI) Reza Priyambada memproyeksikan pertumbuhan IHSG pada 2022 bisa mencapai 12-15%. Pertumbuhan tersebut tergantung pada kondisi yang terjadi di tahun depan. Bisa juga dimungkinkan adanya momen-momen dimana pertumbuhan IHSG lebih dari 12%-15% tergantung dari sentimen yang ada. Menurut dia, sentimen yang bakal mempengaruhi pergerakan IHSG pada tahun depan selain berasal dari *tapering The Fed*, juga perubahan data-data makro, harga komoditas, dan sentimen industri. Untuk sektor, Reza melihat sektor digital, perbankan, konsumen, otomotif, sampai properti akan prospektif dengan asumsi konsumsi masyarakat kian pulih.

Sepanjang perdagangan IHSG bergerak dari rentang 6.581.482 - 6.613.443. Tujuh dari 11 sektor di BEI menekan IHSG. Sektor yang turun paling dalam adalah sektor perindustrian 1,47%, sektor energi 1,46%, sektor transportasi 1,01%, sektor keuangan 0,89%, sektor barang konsumen primer 0,49%, sektor properti dan *real estate* 0,11% dan sektor infrastruktur 0,08%. Empat sektor lainnya yang menguat adalah sektor teknologi 3,62%, sektor kesehatan 0,68%, sektor barang baku 0,36% dan sektor barang konsumen nonprimer. Total volume perdagangan saham di BEI mencapai 26,27 miliar dengan total nilai transaksi Rp. 10,27 triliun. Ada 342 saham yang turun, 209 saham yang naik dan 130 saham yang stagnan. Investor asing mencatat *net sell* sebesar Rp. 294,2 miliar di seluruh pasar. Kendati demikian, sejumlah saham ini juga banyak diborong asing di akhir tahun. Asing mencatat *net buy* terbesar pada saham PT Sinar Mas Multiartha Tbk (SMMA) sebesar Rp. 84,3 miliar. Saham PT Elang Mahkota Teknologi Tbk (EMTK) juga banyak dikoleksi asing sebesar Rp. 2.280 per saham. Total volume perdagangan saham EMTK mencapai 46,6 juta dengan nilai transaksi Rp. 106,8 miliar. Kemudian asing juga banyak memborong saham PT Bank Central Asia Tbk (BBCA) sebesar Rp. 13,7 miliar.

Grafik Pertumbuhan IHS



Sumber: finance.yahoo.com

Prospek Perekonomian Indonesia

Gejolak ekonomi akibat pandemi COVID-19 sebenarnya telah menurun sejak November 2021. Aktivitas publik yang menandai gairah perekonomian mulai terbentuk, khususnya saat penurunan intensitas pelaksanaan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM). Sejak masuknya varian baru COVID-19, yakni Omicron, terjadi turbulensi psikologis baru bagi pegiat ekonomi di Indonesia. Namun, mendekati penghujung 2021, strategi pemerintah dalam menangkal COVID-19 dengan varian terbaru Omicron dinilai selaras dalam mencegah transmisi virus. Hal itu mendorong bertumbuhnya ekonomi nasional. Indikatornya jelas, yakni inflasi per 3 Desember 2021 berada pada level yang rendah dan terkendali yaitu sebesar 0,25% dan perkiraan inflasi 2021 sebesar 1,55%. Dalam agenda *Business Challenges 2022*, Desember 2021 lalu, Menteri Keuangan Sri Mulyani bahkan meyakini bahwa pertumbuhan ekonomi 2022 akan lebih baik dibandingkan tahun sebelumnya. Gubernur Bank Indonesia (BI) Perry Warjiyo dalam investor.id mengatakan, pertumbuhan ekonomi 2022 berada di kisaran 4,7% (yoy) hingga 5,5% (yoy). Bukan hanya BI, bahkan lembaga pemeringkat *Fitch Ratings* memperkirakan pertumbuhan ekonomi nasional yang lebih tinggi, yang diprediksi bisa meroket pada angka 6,8% (yoy).

Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Airlangga Hartarto mengingatkan bahwa kunci dalam memulihkan perekonomian nasional adalah dengan cara meramu kebijakan fiskal dan moneter yang sesuai. Itu artinya, pemerintah harus mampu menerapkan iklim ekonomi yang aktif, dan pelaku ekonomi juga harus atraktif pada iklim ekonomi tersebut. Tantangan utama pada ekonomi 2022 tentu saja adalah respons pasar. Jika semua pihak mampu memberikan rasa optimisme yang baik pada laju pertumbuhan ekonomi, respons pasar tentunya akan positif. Namun, jika respons pasar terganggu dengan isu ekonomi domestik, stabilitas nasional yang gaduh, dan target vaksinasi nasional yang tidak tercapai, maka mungkin saja, prospek ekonomi 2022 mengalami kendala. Meski begitu, arah kebangkitan ekonomi 2022 sudah mulai mengarah pada sentimen pasar yang positif di penghujung Desember 2021 lalu.

Sementara Bank Dunia memperkirakan Indonesia akan melanjutkan momentum pertumbuhan ekonomi pada tahun 2022. Berdasarkan laporan *Global Economic Prospects* dari Bank Dunia yang dikutip dalam *bisnis.com*, pertumbuhan ekonomi Indonesia diperkirakan mencapai 5,2% pada tahun 2022. Pertumbuhan ekonomi Indonesia didukung oleh permintaan yang kuat dari dalam negeri serta kenaikan harga komoditas. Sementara itu, Bank Dunia memproyeksikan pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2021 mencapai 3,7%. Lebih jauh, Bank Dunia memperkirakan ekonomi Indonesia melanjutkan pertumbuhan di level 5,1% pada tahun 2023. Di sisi lain, Bank Dunia menyoroti risiko penurunan terhadap prospek pertumbuhan di tengah kerentanan terhadap penyebaran COVID-19 varian Omicron meskipun banyak negara di kawasan ini diperkirakan mencapai tingkat vaksinasi 70% pada pertengahan 2022. Pembatasan mobilitas karena gelombang baru pandemi, vaksinasi yang tidak lengkap, dan pengujian yang tidak memadai terutama dalam menghadapi varian Omicron, dapat mengganggu pemulihan industri pariwisata dan perjalanan dan membebani kepercayaan konsumen. Bank Dunia juga menyoroti meningkatnya risiko keuangan seiring dengan pertumbuhan tingkat utang.

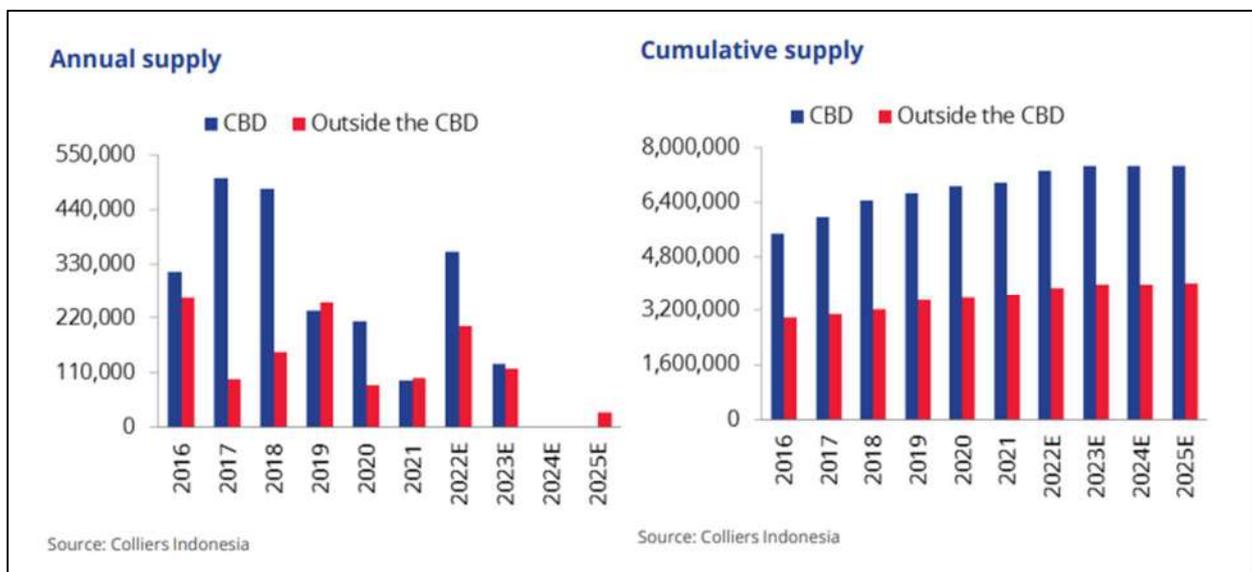
TINJAUAN INDUSTRI PERKANTORAN

Berdasarkan laporan Perkembangan Properti Komersial oleh Bank Indonesia, permintaan properti komersial kuartal IV-2021 menunjukkan peningkatan secara tahunan. Indeks Permintaan Properti Komersial kuartal IV-2021 tercatat tumbuh 1,01% (yoy), lebih tinggi dibandingkan kuartal III-2021 sebesar 0,13% (yoy) maupun kuartal IV-2020 yang terkontraksi sebesar -0,05% (yoy). Peningkatan didorong oleh katagori jual yang mengalami peningkatan sebesar 0,96% (yoy), lebih tinggi dibandingkan 0,12% (yoy) pada kuartal III-2021, karena adanya perbaikan permintaan pada segmen perkantoran jual dan peningkatan permintaan lahan industri khususnya di wilayah Bodebek. Di sisi kategori sewa, permintaan properti komersial secara umum juga memperlihatkan tren meningkat dan tumbuh sebesar 10,41% (yoy), lebih tinggi dibandingkan 1,48% (yoy) pada kuartal III-2021. Hal ini dipengaruhi oleh naiknya permintaan pada beberapa segmen yaitu perkantoran sewa, ritel sewa, dan hotel sebagai dampak dari adanya pelonggaran peraturan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) oleh Pemerintah selama kuartal IV-2021, sehingga meningkatkan aktivitas *Work From Office (WFO)*, *traffic* kunjungan di pusat perbelanjaan (*mal*) dan *occupancy rate* hotel yang semakin membaik.

Pasokan properti komersial kuartal IV-2021 juga meningkat. Indeks Pasokan Properti Komersial kuartal IV-2021 tumbuh sebesar 1,07% (yoy), meningkat dibandingkan 0,21% (yoy) pada kuartal sebelumnya. Pada kategori jual, penambahan pasokan terjadi pada segmen *warehouse complex* dan perkantoran strata di Jakarta. Sementara itu, pasokan untuk katagori sewa cenderung melambat disebabkan oleh segmen apartemen yang belum pulih dan beroperasi penuh sebagaimana kondisi sebelum COVID-19. Di sisi harga, pada kuartal IV-2021 harga properti komersial cenderung membaik namun masih dalam level terbatas. Hal tersebut tercermin dari Indeks Harga Properti Komersial yang tercatat tumbuh sebesar 0,60% (yoy), lebih tinggi dibandingkan 0,35% (yoy) pada kuartal sebelumnya. Berdasarkan segmen, harga pada katagori jual tercatat meningkat pada segmen perkantoran, lahan industri dan *warehouse complex*.

Sedangkan pada katagori sewa, perbaikan harga berasal dari kenaikan harga hotel dan perkantoran sewa sejalan dengan membaiknya permintaan karena penurunan level PPKM oleh Pemerintah.

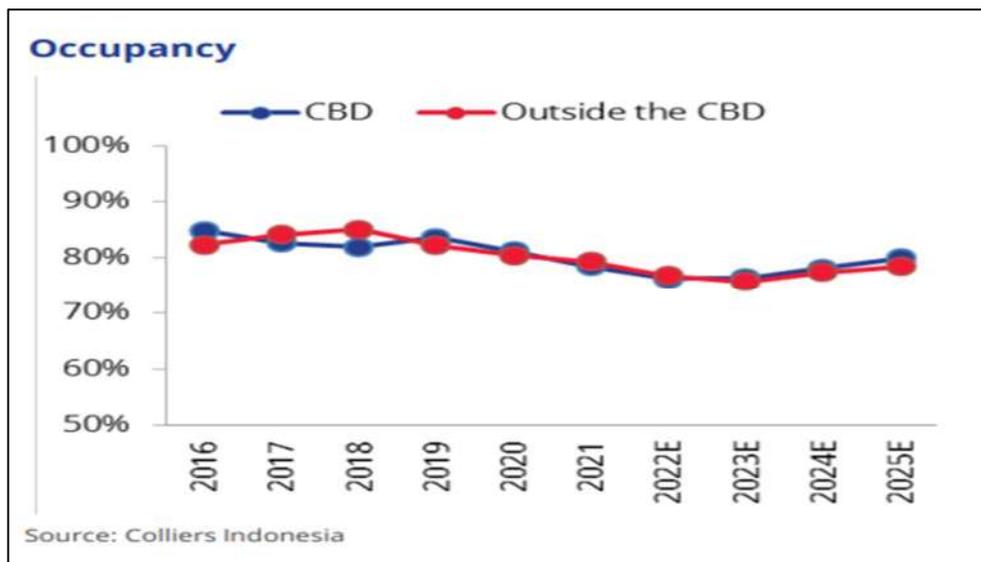
Berdasarkan Laporan Pasar Properti oleh Colliers Indonesia, beberapa perusahaan lebih optimis menghadapi dampak pandemi, meskipun ketidakpastian tetap ada. Permintaan ruang kantor mulai meningkat pada akhir tahun 2021. Hal ini terlihat sebagai sinyal positif bahwa bisnis yang membutuhkan ruang kantor secara bertahap juga mulai pulih. Namun, pasar perkantoran diperkirakan belum pulih sepenuhnya dalam jangka pendek, karena masih banyak ruang yang belum terserap, ditambah pasokan tambahan di tahun-tahun mendatang. Beberapa proyek sedang dalam tahap akhir konstruksi, namun tidak ada pasokan baru yang selesai pada akhir 2021. Dengan tidak adanya pasokan baru selama enam bulan terakhir, pasokan kumulatif di CBD sebanyak 6,96 juta m² di kuartal IV-2021. Beberapa proyek sedang mengalami perubahan jadwal penyelesaiannya hingga tahun berikutnya. Berdasarkan progres konstruksi, diproyeksikan akan ada 7 gedung yang selesai dan menambah pasokan baru seluas 350.000 m² di CBD di tahun 2022. Karena pandemi, pengembang masih mengadopsi "wait and see", kemungkinan tidak ada proyek baru yang akan diperkenalkan hingga 2022. Penambahan ruang kantor selanjutnya akan dibatasi pada tahun 2024-2025. Situasi serupa juga terlihat di luar CBD. Tanpa gedung perkantoran baru, pasokan kumulatif stagnan di 3,62 juta m² di Q4 2021, atau hanya tumbuh 1,4% dibandingkan tahun 2020. Beberapa *landlords* juga mengubah jadwal penyelesaian proyek di luar CBD ke tahun-tahun berikutnya. Akibatnya, diperkirakan sekitar 200.000 m² pasokan baru akan ditambahkan di tahun 2022.



Banyak perusahaan telah memutuskan untuk mengurangi ruang sewa sekitar 10% - 30% saat memperbarui atau merestrukturisasi perjanjian sewa. Beberapa perusahaan telah memutuskan untuk tidak memperpanjang sewa mereka. Akibatnya, selain kantor yang baru dibuka, pengurangan ruang kantor oleh penyewa telah meningkatkan ketersediaan ruang dan terus menekan tingkat hunian rata-rata. Tingkat hunian *Central Bussines District* (CBD) sepanjang 2021 tercatat 78,4% turun sebesar 5,2 % dibanding tahun 2019. Meski demikian, permintaan ruang perkantoran mulai menguat dalam enam bulan terakhir tahun 2021 dan aktivitas sewa meningkat.

Perusahaan-perusahaan di sektor esensial seperti pertambangan, manufaktur, perdagangan, properti, dan minyak dan gas saat ini sedang giat mencari ruang kantor baru dan sejumlah transaksi diperkirakan akan ditutup pada 2022. Namun, CBD akan menghadapi tambahan pasokan yang sangat besar dan tingkat hunian rata-rata mungkin masih dalam tren menurun hingga 2022.

Di luar CBD, tingkat hunian rata-rata tercatat sebesar 79,2% pada kuartal IV-2021, turun sekitar 3% dibandingkan sebelum pandemi pada 2019. Namun, penambahan pasokan yang besar akan kembali menurunkan tingkat hunian rata-rata pada tahun 2022. Saat ini, sebagian besar perusahaan masih bereksperimen dengan model kerja yang paling sesuai dengan budaya perusahaan mereka, tetapi model *hybrid* adalah yang paling banyak digunakan. Mayoritas perusahaan optimis dengan perekonomian Indonesia ke depannya. Tingkat kepercayaan yang lebih tinggi ini akan mendorong beberapa pelaku bisnis untuk memperluas usahanya dan menciptakan lebih banyak kegiatan sewa pada tahun 2022. Kegiatan tersebut juga didukung oleh sejumlah insentif yang ditawarkan oleh *landlords*, seperti penyesuaian amortisasi dan periode bebas sewa, yang memberikan keuntungan bagi calon penyewa. Dalam lingkungan yang kompetitif saat ini, penyewa dapat memilih pindah untuk mendapatkan harga sewa yang lebih murah dibandingkan dengan memperbarui sewa yang sudah ada.



Saat ini pemilik gedung terus menawarkan fleksibilitas untuk memperoleh dan mempertahankan penyewa dalam iklim yang semakin kompetitif. Menaikkan rata-rata tingkat hunian, terutama untuk gedung perkantoran yang baru beroperasi, terus menjadi fokus para pemilik gedung untuk mempertahankan atau menciptakan peluang meningkatkan sewa. Menurut *Senior Associate Director Research* Colliers Indonesia Ferry Salanto dalam *marketers.com* mengatakan, meski tingkat hunian turun, pada tahun ini masih ada potensi industri perkantoran berkembang. Salah satunya disebabkan oleh pemilik gedung yang memberikan insentif untuk meningkatkan tingkat okupansi tersebut. Ferry menyebut, insentif yang diberikan berupa penurunan harga sewa. Dia menambahkan, rata-rata permintaan sewa perkantoran di CBD turun sekitar 12% menjadi Rp. 243.300 di kuartal IV-2021. Rata-rata permintaan sewa di luar CBD adalah Rp. 178.120 atau turun hampir 10% dibandingkan tahun 2019.

Sehingga para penyewa punya posisi tawar yang lebih kuat dan bisa mendapatkan diskon 15% hingga 25% tergantung berapa banyak tenant mengambil luas kantor. Namun, masih ada ekspansi untuk perusahaan di bidang teknologi, seperti internet, *e-commerce*, *consumer goods*, logistik, telekomunikasi dan perusahaan atau instansi pemerintah yang perlu kantor. Kendati demikian, kata Ferry, penyebab lain penurunan okupansi perkantoran adalah adanya kemungkinan tarif sewa yang naik pada tahun 2022. Alasannya, banyak gedung-gedung baru khususnya di DKI Jakarta yang telah selesai dibangun pada tahun ini. Sementara untuk harga jual rata-rata berdasarkan ruang yang tersedia pada kuartal IV-2021 sebesar Rp 54,7 juta di CBD dan Rp 35,8 juta di luar CBD.

B.3. Analisis Operasional dan Prospek Perusahaan

Perseroan adalah sebuah kelompok usaha dengan portofolio bisnis di bidang suku cadang kendaraan dan alat berat terutama untuk produk filter dan radiator. Produk filter terbagi menjadi dua jenis yaitu penyaring filter udara dan filter benda cair seperti penyaring oli, hidraulik dan bahan bakar lainnya. Perseroan melalui entitas anaknya yaitu PT Panata Jaya Mandiri juga memfokuskan pada produk filter untuk alat berat dan sektor industry seperti bis, truk, traktor, kereta api, turbin gas, dan lainnya dengan merek Donaldson.

Sedangkan produk radiator yang diproduksi oleh Perseroan adalah radiator dari tembaga kuningan maupun alumunium, radiator untuk penggunaan pada otomotif dan peralatan berat. Untuk produk radiator, Perseroan mendapatkan bantuan teknis dari Tokyo Radiator Manufacturing Co. Ltd., Jepang.

Perseroan juga memproduksi karoseri melalui entitas anaknya, PT Hydraxie Perkasa dengan memproduksi dump hoist dan karoseri dump truck, trailer, mixer, dan tangki.

Selain itu, Perseroan juga melakukan distribusi melalui entitas anaknya yaitu:

- PT Prapat Tunggal Cipta yang mendistribusikan produk Perseroan di sektor aftermarket Indonesia
- Bradke Synergies Sdn. Bhd. yang mendistribusikan produk filter di Malaysia dan Australia
- Sure Filter (Thailand) Co. Ltd. yang mendistribusikan produk filter dan radiator di Thailand.

Dengan portofolio usahanya dan dengan pengetahuan lokal dan reputasi industri yang kuat, memungkinkan Perseroan untuk menyediakan produk-produk komplemen kepada para pelanggan domestik dan internasional, sehingga memberikan posisi kepada Perseroan untuk dapat meraih kesempatan pertumbuhan di sektor pendukung otomotif di Indonesia dan regional seiring dengan kondisi harga otomotif yang membaik.

B.4. Alasan Dilakukannya Transaksi

Perseroan merupakan suatu perusahaan yang terutama bergerak dalam industri suku cadang kendaraan bermotor, alat berat dan mesin lainnya serta kegiatan distribusi yang dilakukan baik secara langsung maupun melalui entitas-entitas anaknya.

Pada saat ini, Perseroan dan entitas anaknya menyewa sekitar 4 (empat) lantai ruangan kantor dengan luas sewa sebesar 1.257 m² dari CV Auto Diesel Radiators Co. yang berada di Lantai 1 (satu), 2 (dua), 6 (enam), dan 8 (delapan) yang berlokasi di Wisma ADR, Jl. Pluit Raya 1 No. 1, Penjaringan, Penjaringan, Jakarta Utara untuk melakukan kegiatan operasionalnya. Pada tahun 2022, biaya sewa ruangan kantor adalah sebesar Rp. 110.000 per m² per bulan dengan *service charge* sebesar Rp. 40.000 per m² per bulan untuk masa tiga bulan dan otomatis diperpanjang setiap 3 bulan. Wisma ADR yang merupakan lokasi kantor Perseroan saat ini sudah mulai berumur mengingat Wisma ADR dibangun pada tahun 1992 dan direncanakan akan dikosongkan pada tahun 2025.

Di saat yang sama, entitas afiliasi Perseroan yaitu GIP, saat ini sedang melakukan pembangunan gedung kantor dan juga apartemen yaitu ADR Tower yang memiliki lokasi yang sangat strategis yaitu di bundaran Pantai Indah Kapuk, tepatnya di Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, maka dirasakan tepat saatnya bagi Perseroan untuk memiliki tempat usahanya sendiri dimana Perseroan memiliki kesempatan untuk mendapatkan hak kepemilikan atas aset berupa ruang kantor dengan lokasi yang strategis dan *prestigious* sebagai investasinya di masa mendatang, dan mendapatkan kepastian penghunian dan pengendalian sepenuhnya atas ruangan kantor yang selama ini disewanya untuk kegiatan operasionalnya, sehingga Perseroan bermaksud untuk melakukan pembelian ruang kantor seluas 1.935,45 m² di ADR Tower.

Selain itu, lokasi gedung kantor juga memberikan kemudahan akses karena berlokasi relatif berdekatan dengan salah satu lokasi pabrik Perseroan, yaitu fasilitas produksi produk Radiator.

B.5. Keuntungan dan Kerugian Yang Bersifat Kualitatif atas Transaksi

Manfaat dan Keuntungan bagi Perseroan atas Transaksi

Pembelian Objek Transaksi dari GIP merupakan upaya investasi dan efisiensi Perseroan untuk masa mendatang.

Berikut ini penjabaran tentang manfaat-manfaat dari pembelian Objek Transaksi bagi Perseroan:

- a. Perseroan memiliki ruang kantor milik sendiri akan memiliki kendali sepenuhnya atas ruang kantor, dibandingkan apabila Perseroan hanya menyewa ruang kantor. Dengan pengendalian sepenuhnya ini maka Perseroan dapat lebih bebas melakukan penyesuaian-penyesuaian yang diperlukan untuk mendukung aktivitas operasional Perseroan;

- b. Mendorong peningkatan efisiensi, dengan pembelian Objek Transaksi ini maka Perseroan tidak perlu membayar biaya sewa yang pada umumnya mengalami peningkatan tarif per tahun atau pada saat perpanjangan kontrak sewa;
- c. Ruang perkantoran yang ditransaksikan berada di Kawasan yang strategis dan prestigious karena berada di Kawasan bundaran Pantai Indah Kapuk, dekat dengan objek wisata, mal, kawasan pergudangan, bandara, dan akses jalan tol sehingga merupakan lokasi perkantoran yang cukup diminati;
- d. Meningkatkan nilai tambah bagi Perseroan dalam jangka panjang

Surat Pesanan yang telah ditandatangani oleh Perseroan dengan GIP sehubungan dengan Transaksi menggunakan syarat dan ketentuan yang sama apabila dilakukan dengan pihak yang tidak terafiliasi dan dilakukan secara *arm's length basis*.

Risiko yang mungkin timbul dari Transaksi:

Disamping manfaat yang akan diperoleh Perseroan dengan melakukan Transaksi, terdapat pula risiko-risiko yang mungkin dihadapi Perseroan. Risiko-risiko tersebut berkaitan langsung dengan risiko Perseroan dalam menjalankan usahanya, sehingga dapat mengganggu kegiatan operasional Perseroan.

Risiko-risiko yang mungkin dihadapi Perseroan antara lain adalah :

- Risiko timbulnya biaya atas kepemilikan aset seperti biaya pemeliharaan, asuransi dan pajak properti;
- Risiko fluktuasi harga suku cadang kendaraan yang signifikan dipengaruhi oleh banyak faktor yang di luar kendali Perseroan, salah satunya pandemi dan harga bahan bakar minyak sehingga mempengaruhi kemampuan Perseroan untuk memenuhi pembayaran tepat waktu;
- Risiko kondisi politik, militer dan ekonomi dunia;
- Risiko peraturan atau kebijakan pemerintah sehubungan dengan industri otomotif
- Risiko perubahan letak lantai, bentuk bangunan, desain bangunan, peruntukan bangunan, dan spesifikasi serta sistem pengelolaan unit yang dipesan maupun keseluruhan perkantoran tidak sesuai dengan yang diharapkan ;
- Risiko tidak terselesaikannya bangunan sesuai dengan jadwal yang direncanakan;
- Risiko fluktuasi nilai tukar mata uang asing;
- Risiko fluktuasi ekonomi juga menjadi salah satu faktor risiko yang dapat mempengaruhi turunnya harga otomotif dan/atau meningkatnya biaya operasional sehingga dapat mempengaruhi kondisi keuangan Perseroan;
- Risiko bencana alam dan kebakaran yang menyebabkan kerusakan pada properti;
- Risiko penurunan nilai aset akibat penyusutan atau depresiasi; dan
- Disamping itu, terdapat pula kemungkinan risiko yang berkaitan dengan ketidakmampuan manajemen Perseroan dalam mengelola manajemen asetnya di masa depan, yaitu kegagalan dalam membangun kerangka manajemen risiko aset, yang dapat menyebabkan menurunnya nilai aset di masa mendatang.

C. Analisis Kuantitatif

C.1.a. Penilaian Kinerja Historis Perseroan Konsolidasi

Rasio	2017	2018	2019	2020	2021
Pendapatan (Rp. Juta)	3.339.964	3.933.353	3.935.811	3.233.693	4.162.931
Laba (Rugi) bersih Periode berjalan (Rp. Juta)	555.388	633.550	638.676	539.116	728.263
Rasio Lancar	3,74	3,94	4,64	5,76	4,18
Rasio Utang Terhadap ekuitas	0,34	0,30	0,27	0,27	0,33
Rasio laba bersih tahun berjalan terhadap Pendapatan (%)	16,63	16,11	16,23	16,67	17,49
Rasio laba bersih tahun berjalan terhadap Ekuitas (%)	30,38	29,46	26,15	20,36	25,01

Dari tabel tersebut diatas memberikan gambaran bahwa :

Rasio lancar historis Perseroan berada diatas 1 yang menunjukkan bahwa Perseroan mampu memenuhi liabilitas-liabilitas lancarnya dengan baik.

Rasio utang terhadap ekuitas menunjukkan bahwa Perseroan lebih banyak menggunakan modal sendiri dalam pembiayaan operasional usahanya.

Profitabilitas Perseroan seperti dapat dilihat dalam rasio laba bersih terhadap pendapatan dan rasio laba bersih terhadap ekuitas menunjukkan bahwa Perseroan berada dalam kondisi baik dan dapat memperoleh laba dengan persentase laba terhadap pendapatan yang semakin meningkat sejak 2018.

C.1.b. Penilaian Kinerja Historis Perseroan Stand Alone

Rasio	2017	2018	2019	2020	2021
Pendapatan (Rp. Juta)	2.095.237	2.389.453	2.360.680	2.015.875	2.595.424
Laba (Rugi) bersih Periode berjalan (Rp. Juta)	402.556	451.470	474.126	423.814	586.384
Rasio Lancar	2,63	2,87	3,41	4,62	3,53
Rasio Utang Terhadap Ekuitas	0,34	0,31	0,28	0,26	0,31
Rasio laba bersih tahun berjalan terhadap Pendapatan (%)	19,21	18,89	20,08	21,02	22,59
Rasio laba bersih tahun berjalan terhadap Ekuitas (%)	32,75	32,35	31,11	25,94	32,35

Dari tabel tersebut diatas memberikan gambaran bahwa :

Rasio lancar historis Perseroan berada diatas 1 yang menunjukkan bahwa Perseroan mampu memenuhi liabilitas-liabilitas lancarnya dengan baik.

Rasio utang terhadap ekuitas menunjukkan bahwa Perseroan lebih banyak menggunakan modal sendiri dalam pembiayaan operasional usahanya.

Profitabilitas Perseroan seperti dapat dilihat dalam rasio laba bersih terhadap pendapatan dan rasio laba bersih terhadap ekuitas menunjukkan bahwa Perseroan berada dalam kondisi baik dan dapat memperoleh laba.

C.2. Analisis Berkaitan Dengan Penilaian Proyeksi Keuangan Perseroan

Dalam memberikan analisis kewajaran atas Transaksi yang akan dilakukan Perseroan, kami juga melakukan analisis atas proyeksi keuangan konsolidasi Perseroan dalam keadaan Tidak Melakukan Transaksi dan Melakukan Transaksi.

Asumsi-asumsi yang mendasari proyeksi adalah sebagai berikut :

a. Asumsi Untuk Proyeksi Stand Alone Dalam Kondisi Tidak Melakukan Transaksi

Dalam kondisi Tidak Melakukan Transaksi, diasumsikan bahwa per Tanggal Penilaian Perseroan tidak melakukan Transaksi, akan tetapi Perseroan tetap pindah dari lokasi kantor Wisma ADR dan menyewa ruang kantor di ADR Tower dengan luas yang kurang lebih sama dengan Objek Transaksi.

- Laporan Laba Rugi Komprehensif :

- Pendapatan Perseroan secara stand alone diasumsikan sebagai berikut :

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026
Pendapatan	2.792.808	3.005.204	3.233.752	3.479.682	3.744.316

- Beban pokok pendapatan secara stand alone diasumsikan sebagai berikut :

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026
Beban Pokok Pendapatan	2.001.428	2.145.248	2.298.149	2.461.908	2.638.397

- Beban usaha secara stand alone diasumsikan sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026
Beban Usaha	167.055	177.202	188.058	203.769	213.354



- Laba bersih secara stand alone diasumsikan sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026
Laba Bersih	654.714	708.513	772.181	830.554	906.279

- Terdapat penambahan Aset Hak Guna pada tahun 2025 untuk mencerminkan sewa ruangan kantor di ADR Tower, sehingga proyeksi Aset Hak Guna adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026
Aset hak guna	43.342	33.288	23.235	39.806	25.982

- Tarif pajak diperhitungkan sebesar 22%.

- **Laporan Posisi Keuangan :**

- Rata-rata perputaran piutang 84 hari
- Rata-rata perputaran persediaan selama 81 hari
- Rata-rata pembayaran utang 45 hari

b. Asumsi Untuk Proyeksi Dalam Kondisi Melakukan Transaksi

Dalam kondisi Melakukan Transaksi, diasumsikan bahwa per Tanggal Penilaian dilakukan Transaksi.

- **Laporan Laba Rugi Komprehensif :**

- Pendapatan Perseroan secara stand alone diasumsikan sebagai berikut :

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026
Pendapatan	2.792.808	3.005.204	3.233.752	3.479.682	3.744.316

- Beban pokok pendapatan secara stand alone diasumsikan sebagai berikut :

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026
Beban Pokok Pendapatan	2.001.428	2.145.248	2.298.149	2.461.908	2.638.397

- Beban usaha secara stand alone diasumsikan sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026
Beban Usaha	167.055	177.202	188.058	201.077	210.662

- Laba bersih secara stand alone diasumsikan sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026
Laba Bersih	654.714	708.513	772.181	834.746	910.106

- Terdapat reklasifikasi dari uang muka pembelian aset tetap menjadi aset tetap pada tahun 2025 sejumlah Rp. 67.740.750.000.

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026
Uang muka pembelian aset tetap	84.026	84.755	85.696	18.718	19.654
Aset tetap	250.932	254.627	280.149	357.270	388.565

- Tarif pajak diperhitungkan sebesar 22%.

- Laporan Posisi Keuangan :

- Rata-rata perputaran piutang 84 hari
- Rata-rata perputaran persediaan selama 81 hari
- Rata-rata pembayaran utang 45 hari

Pada tabel di bawah ini dapat dilihat perbandingan kondisi dan rasio keuangan berdasarkan proyeksi Perseroan apabila Tidak Melakukan Transaksi dan Melakukan Transaksi:

a. Tidak Melakukan Transaksi

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026
Kas dan setara kas	537.586	740.375	927.266	1.152.893	1.397.522
Aset tidak lancar	909.943	909.474	931.333	969.449	997.318
Liabilitas lancar	416.866	466.735	497.209	529.766	564.556
Liabilitas tidak lancar	152.577	140.777	129.528	143.684	126.010
Beban bunga sewa	5.044	4.187	3.231	4.702	3.354
Laba sebelum pajak, penyusutan dan amortisasi	861.684	924.871	999.996	1.072.559	1.162.304
Laba Bersih	654.714	708.513	772.181	830.554	906.279
Return on Equity (%)	32,15	30,98	30,05	28,80	27,94

b. Melakukan Transaksi

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026
Kas dan setara kas	525.907	700.665	859.525	1.093.753	1.344.797
Aset tidak lancar	977.683	977.215	999.073	1.007.227	1.037.788
Liabilitas lancar	444.897	494.766	497.209	529.766	564.556
Liabilitas tidak lancar	180.607	140.777	129.528	118.129	105.735
Beban bunga sewa	5.044	4.187	3.231	2.342	1.435
Laba sebelum pajak, penyusutan dan amortisasi	861.684	924.871	999.996	1.074.919	1.164.223
Laba Bersih	654.714	708.513	772.181	834.746	910.106
Return on Equity (%)	32,15	30,98	30,05	28,90	27,99

Berdasarkan tabel di atas, dapat dilihat bahwa proyeksi keuangan Perseroan lebih baik dalam kondisi Melakukan Transaksi, terutama dalam laba sebelum pajak, penyusutan, dan amortisasi, laba bersih dan *Return on Equity*. Hal ini terutama disebabkan oleh karena adanya penghematan dalam beban sewa.

Adapun Proyeksi Keuangan Perseroan dapat dilihat dalam Lampiran A-5 dan A-6 untuk kondisi Tidak Melakukan Transaksi dan Lampiran B-5 dan B-6 untuk kondisi Melakukan Transaksi.

C.3. Analisis Laporan Keuangan Sebelum Transaksi dan Proforma Laporan Keuangan Setelah Transaksi Dilakukan

Tabel di bawah ini menunjukkan ikhtisar mengenai laporan posisi keuangan Induk Tersendiri Perseroan sebelum Transaksi dan proforma laporan posisi keuangan Induk Tersendiri Perseroan setelah Transaksi.

**Ikhtisar Data Keuangan Penting
Proforma Laporan Posisi Keuangan
PT Selamat Sempurna Tbk Induk Tersendiri
Pada Tanggal 31 Desember 2021**

(Dalam Rupiah)

Keterangan	Sebelum Transaksi	Proforma Setelah Transaksi
ASET		
Aset Lancar		
Kas dan setara kas	312.379.115.645	312.379.115.645
Piutang usaha	563.829.091.403	563.829.091.403
Piutang lain-lain	1.279.478.759	1.279.478.759
Piutang derivatif	12.089.071.558	12.089.071.558
Persediaan	540.775.109.219	540.775.109.219
Pajak dibayar dimuka	41.240.181.999	41.240.181.999
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	13.313.967.907	13.313.967.907
Jumlah Aset Lancar	1.484.906.016.490	1.484.906.016.490
Aset Tidak Lancar		
Aset pajak tangguhan	26.597.665.269	26.597.665.269
Investasi saham	491.421.202.159	491.421.202.159
Uang muka pembelian aset tetap	15.510.214.200	83.250.964.200
Aset tetap	233.032.615.607	233.032.615.607
Aset hak guna	53.395.431.185	53.395.431.185
Properti Investasi	62.954.895.687	62.954.895.687
Aset tidak lancar lainnya	13.806.660.268	13.806.660.268
Jumlah Aset Tidak Lancar	966.718.684.375	964.459.434.375
Jumlah Aset	2.451.624.700.865	2.449.365.450.865



Keterangan	Sebelum Transaksi	Proforma Setelah Transaksi
LIABILITAS DAN EKUITAS		
Liabilitas Jangka Pendek		
Utang usaha	239.062.800.606	239.062.800.606
Utang pajak	61.357.078.556	61.357.078.556
Utang bank, jangka pendek	40.164.428.898	40.164.428.898
Biaya masih harus dibayar	14.219.663.442	14.219.663.442
Uang muka pelanggan	25.605.385.681	25.605.385.681
Liabilitas imbalan kerja	39.987.907.785	39.987.907.785
Utang lain-lain	2.185.356.397	2.185.356.397
Penyisihan pembelian aset tetap, bagian lancar		11.679.450.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	422.582.621.365	434.262.071.365
Liabilitas Jangka Panjang		
Liabilitas imbalan kerja	82.161.870.109	82.161.870.109
Liabilitas sewa	64.418.389.416	64.418.389.416
Penyisihan pembelian aset tetap		56.061.300.000
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	146.580.259.525	202.641.559.525
Ekuitas	1.812.461.819.975	1.812.461.819.975
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	2.381.624.700.865	2.449.365.450.865

Analisis ringkas mengenai kondisi dan pengaruh terhadap proforma laporan posisi keuangan Induk Tersendiri Perseroan adalah sebagai berikut:

- Kenaikan pada aset tidak lancar yang disebabkan oleh adanya kenaikan uang muka pembelian aset tetap sejumlah Rp. 67.740.750.000 dari Rp.15.510.214.200 menjadi Rp.83.250.964.200 sehubungan dengan dilakukannya Transaksi.
- Kenaikan pada liabilitas lancar berupa kenaikan pada penyisihan pembelian aset tetap, bagian lancar sejumlah Rp. 11.679.450.000, dan kenaikan pada liabilitas tidak lancar berupa kenaikan pada penyisihan pembelian aset tetap sejumlah Rp. 56.061.300.000 mengingat dengan dilakukannya Transaksi, Perseroan harus melakukan pembayaran sebesar Rp.67.740.750.000 secara bertahap yaitu sebesar Rp. 11.679.450.000 pada tahun 2022, Rp. 28.030.680.000 pada tahun 2023, dan Rp.28.030.620.000 pada tahun 2024.

D. Analisis Inkremental

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap Transaksi yang telah kami lakukan, dapat kami sampaikan sebagai berikut:

- a. Atas dasar analisis laba bersih Perseroan untuk kondisi Melakukan Transaksi dan kondisi Tidak Melakukan Transaksi, dapat kami kemukakan sebagai berikut:

Analisis Laba Bersih

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026
Tidak Melakukan Transaksi	654.714	708.513	772.181	830.554	906.279
Melakukan Transaksi	654.714	708.513	772.181	834.746	910.106
Kenaikan Laba bersih	-	-	-	4.193	3.827

Berdasarkan analisis laba bersih Perseroan, posisi laba bersih Perseroan pada kondisi Melakukan Transaksi memberikan gambaran yang lebih baik.

- b. Atas dasar analisis arus kas bersih dan Nilai Kini Arus Kas Bersih Perseroan untuk kondisi Melakukan Transaksi dan kondisi Tidak Melakukan Transaksi, dapat kami kemukakan sebagai berikut:

Analisis Arus Kas Bersih (*Net Cash Flow - NCF*)

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026	<i>Terminal Value</i>
Tidak Melakukan Transaksi	658.279	680.548	696.144	736.499	817.864	7.811.491
Melakukan Transaksi	674.630	680.548	668.113	770.655	819.000	7.822.335
Kenaikan NCF	16.351	-	(28.031)	34.156	1.135	10.844

Analisis Nilai Kini Arus Kas Bersih (*Present Value Net Cash Flow - PVNCF*)

Berdasarkan proyeksi arus kas Perseroan, pada kondisi Melakukan Transaksi memberikan gambaran yang lebih baik untuk jangka panjang, dimana berdasarkan perhitungan Nilai Kini Arus Kas Bersih (PVNCF) yang telah kami lakukan, nilai kini arus kas bersih dalam kondisi Melakukan Transaksi adalah sebesar **Rp. 6.562.620.030.427**. Sedangkan, untuk kondisi Tidak Melakukan Transaksi, Nilai Kini Arus Kas Bersihnya adalah **Rp. 6.540.619.450.077**, sehingga terdapat selisih lebih sebesar **Rp. 22.000.580.350**. Oleh karena itu berdasarkan analisis Nilai Kini Arus Kas Bersih ini, Transaksi memberikan nilai tambah kepada Perseroan.

Analisis NCF dan PVNCF dapat dilihat pada **Lampiran A-7 dan B-7**.

Perhitungan Faktor Diskonto

Untuk menghitung PVNCF digunakan faktor diskonto (*Discount Factor*) atas dasar *Cost of Capital (WACC)*.

Untuk menghitung *Cost of Capital* akan dihitung dengan rata-rata biaya capital (*Weighted Average Cost of Capital – WACC*) dengan mendasarkan pada *Cost of Equity* atas dasar perhitungan *Capital Asset Pricing Model (CAPM)*, dengan formula sebagai berikut:

$$E (R_i) = R_f + B (R_{Pm})$$

$E (R_i)$	=	Tingkat balikan yang diharapkan (<i>Cost of Equity</i>)
R_f	=	<i>Risk free rate</i>
B	=	Beta
R_{Pm}	=	<i>Equity risk premium</i>
D_s	=	<i>Default spread</i>

Untuk menghitung *Cost of Equity* digunakan data-data sebagai berikut:

- Tingkat bunga tanpa risiko (*risk free rate*) ditetapkan berdasarkan rata-rata *yield* Obligasi Pemerintah RI dalam Rupiah per 31 Desember 2021 yaitu sebesar 7,1638%;
- *Equity Risk Premium* berdasarkan data dari Damodaran untuk Indonesia tahun 2021 yang merupakan negara berkembang (*emerging market*) sebesar 6,12% dan adanya *Default Spread* untuk Indonesia sebagai negara berkembang (*emerging market*) sebesar 1,62% sebagai faktor penyesuaian dari *Risk Free Rate* karena menggunakan *Equity Risk Premium* dari Damodaran; dan
- Besarnya beta didasarkan pada beta dari Damodaran untuk industri *Auto Parts*. Berdasarkan data tersebut, *beta unlevered*-nya adalah sebesar 1,37 dan *Debt to Equity Ratio* sebesar 18,68%. Tingkat pajak yang dipergunakan sebesar 22%, sehingga menghasilkan *beta levered* sebesar 1,56.

Berdasarkan data-data diatas, besarnya *Cost of Equity* sebesar 15,12%:

Atas dasar *Cost of Equity* tersebut dan dengan memperhitungkan biaya bunga 8,49% serta rasio antara utang dan ekuitas sebesar 15,74% berbanding 84,26%, maka akan diperoleh *Cost of Capital* berdasarkan perhitungan WACC sebesar 13,78%.

D.1. Kontribusi Nilai Tambah

Dampak dari dilakukannya Transaksi terhadap proyeksi keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

a. Tidak Melakukan Transaksi

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026
Kas dan setara kas	537.586	740.375	927.266	1.152.893	1.397.522
Aset tidak lancar	909.943	909.474	931.333	969.449	997.318
Liabilitas lancar	416.866	466.735	497.209	529.766	564.556
Liabilitas tidak lancar	152.577	140.777	129.528	143.684	126.010
Beban bunga sewa	5.044	4.187	3.231	4.702	3.354
Laba sebelum pajak, penyusutan dan amortisasi	861.684	924.871	999.996	1.072.559	1.162.304
Laba Bersih	654.714	708.513	772.181	830.554	906.279
<i>Return on Equity (%)</i>	32,15	30,98	30,05	28,80	27,94

b. Melakukan Transaksi

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026
Kas dan setara kas	525.907	700.665	859.525	1.093.753	1.344.797
Aset tidak lancar	977.683	977.215	999.073	1.007.227	1.037.788
Liabilitas lancar	444.897	494.766	497.209	529.766	564.556
Liabilitas tidak lancar	180.607	140.777	129.528	118.129	105.735
Beban bunga sewa	5.044	4.187	3.231	2.342	1.435
Laba sebelum pajak, penyusutan dan amortisasi	861.684	924.871	999.996	1.074.919	1.164.223
Laba Bersih	654.714	708.513	772.181	834.746	910.106
<i>Return on Equity (%)</i>	32,15	30,98	30,05	28,90	27,99

Berdasarkan tabel di atas, dapat dilihat bahwa proyeksi keuangan Perseroan lebih baik dalam kondisi Melakukan Transaksi, terutama dalam laba sebelum pajak, penyusutan, dan amortisasi, laba bersih dan *Return on Equity*. Hal ini terutama disebabkan oleh karena adanya penghematan dalam beban sewa.

Adapun Proyeksi Keuangan Perseroan dapat dilihat dalam Lampiran A-5 dan A-6 untuk kondisi Tidak Melakukan Transaksi dan Lampiran B-5 dan B-6 untuk kondisi Melakukan Transaksi.

Selain itu nilai tambah dari Transaksi dapat juga dilihat berdasarkan perbandingan Nilai Kini Arus Kas Bersih Perseroan dalam kondisi Melakukan dan Tidak Melakukan Transaksi, seperti dapat dilihat dalam tabel berikut:

Kondisi	Nilai Kini Arus Kas Bersih (dalam Rupiah)
Melakukan Transaksi	6.562.620.030.427
Tidak Melakukan Transaksi	6.540.619.450.077
Selisih Lebih	22.000.580.350

Berdasarkan analisis arus kas bersih Perseroan seperti terlihat dalam tabel diatas, Nilai Kini Arus Kas Bersih Perseroan dalam kondisi Melakukan Transaksi lebih tinggi sebesar **Rp. 22.000.580.350** dibandingkan dalam kondisi Tidak Melakukan Transaksi.

D.2. Biaya yang Relevan Dari Transaksi

Biaya yang relevan dari Transaksi adalah berupa biaya yang timbul dalam proses dilaksanakannya Transaksi termasuk jasa profesional dan biaya publikasi di surat kabar dalam rangka memenuhi POJK 42.

D.3. Informasi Non Keuangan Yang Relevan

Berdasarkan Surat Pesanan No 24/SP/VI/2022, No 25/SP/VI/2022, No 26/SP/VI/2022, dan No 27/SP/VI/2022 tanggal 27 Juli 2022, pembangunan objek transaksi dijadwalkan akan selesai pada akhir tahun 2024 apabila tidak mengalami keterlambatan, sehingga Perseroan akan mengeluarkan dana untuk aset yang baru akan mereka peroleh pada akhir tahun 2024.

D.4. Prosedur Pengambilan Keputusan oleh Perseroan Dalam Menentukan Rencana dan Nilai Transaksi dengan Memperhatikan Alternatif Lain

Alternatif lain dari Transaksi dapat dilakukan dengan melalui pembelian dari pihak lain. Namun, ruang kantor seluas satu lantai dengan *grade* yang sama dan lokasi yang prestisius sekitar objek transaksi sangat jarang, terlebih lokasi objek transaksi berada di kawasan bundaran PIK yang berada tepat didekat pintu tol dan mengingat disekitar objek transaksi juga masih banyak proyek pembangunan yang akan membantu mendorong nilai dari objek tersebut.

D.5. Hal-Hal Material Lainnya

Berdasarkan hasil penilaian unit kantor yang kami lampirkan pada lampiran C dari laporan ini, nilai pasar objek transaksi adalah sebesar Rp. 71.418.100.000, sementara berdasarkan Surat Pesanan, transaksi akan dilakukan dengan nilai Transaksi sebesar Rp. 67.740.750.000. Dengan demikian transaksi dilakukan dibawah nilai pasarnya dengan batas bawah kisaran nilai sebesar 5,15%.

E. Analisis Kewajaran Transaksi

Atas dasar analisis transaksi, analisis kualitatif dan kuantitatif yang kami lakukan terhadap Transaksi dapat kami simpulkan sebagai berikut:

1. Perseroan merupakan suatu perusahaan yang terutama bergerak dalam industri suku cadang kendaraan bermotor, alat berat dan mesin lainnya serta kegiatan distribusi yang dilakukan baik secara langsung maupun melalui entitas-entitas anaknya.

Pada saat ini Perseroan dan entitas anaknya berkantor pusat di Wisma ADR, Jalan Pluit Raya I No. 1, Pluit Penjaringan, Jakarta Utara dengan status sewa dan dengan luas sewa sebesar 1.257 m². Harga sewa terakhir adalah sebesar Rp.110.000 per m² per bulan dan *service charge* sebesar Rp.40.000 per m² per bulan, untuk masa tiga bulan dan otomatis diperpanjang setiap 3 bulan. Adapun Wisma ADR saat ini sudah mulai berumur mengingat dibangun pada tahun 1992 dan direncanakan akan dikosongkan pada tahun 2025.

2. Di saat yang bersamaan entitas afiliasi Perseroan yaitu GIP, saat ini sedang melakukan pembangunan gedung kantor dan juga apartemen yaitu ADR Tower yang memiliki lokasi yang sangat strategis yaitu di bundaran Pantai Indah Kapuk, tepatnya di Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Selanjutnya, Perseroan melihat ini sebagai suatu kesempatan untuk mendapatkan hak kepemilikan atas aset berupa ruang kantor dengan lokasi yang strategis dan prestigious sebagai investasi jangka panjang yang menguntungkan, sehingga Perseroan bermaksud untuk melakukan pembelian ruang kantor seluas 1.935,45 m² di ADR Tower. Selain itu, lokasi gedung kantor juga memberikan kemudahan akses karena berlokasi relatif berdekatan dengan salah satu lokasi pabrik Perseroan, yaitu fasilitas produksi produk Radiator.
3. Manfaat-manfaat dari pembelian Objek Transaksi bagi Perseroan adalah sebagai berikut:
 - a. Perseroan memiliki ruang kantor milik sendiri akan memiliki kendali sepenuhnya atas ruang kantor, dibandingkan apabila Perseroan hanya menyewa ruang kantor. Dengan pengendalian sepenuhnya ini maka Perseroan dapat lebih bebas melakukan penyesuaian-penyesuaian yang diperlukan untuk mendukung aktivitas operasional Perseroan;
 - b. Mendorong peningkatan efisiensi, dengan pembelian Objek Transaksi ini maka Perseroan tidak perlu membayar biaya sewa yang pada umumnya mengalami peningkatan tarif per tahun atau pada saat perpanjangan kontrak sewa;
 - c. Ruang perkantoran yang ditransaksikan berada di Kawasan yang strategis dan prestigious karena berada di Kawasan bundaran Pantai Indah Kapuk, dekat dengan objek wisata, mal, kawasan pergudangan, bandara, dan akses jalan tol sehingga merupakan lokasi perkantoran yang cukup diminati;
 - d. Meningkatkan nilai tambah bagi Perseroan dalam jangka panjang.

4. Penilaian atas kewajaran transaksi ini diperlukan dalam rangka pemenuhan POJK 42 oleh karena Transaksi merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam POJK 42. Hubungan afiliasi pihak-pihak yang terlibat dalam Transaksi ini adalah terdapatnya anggota Direksi dan Dewan Komisaris GIP yang juga menjabat sebagai anggota Direksi Perseroan. Disamping itu Perseroan dan GIP dikendalikan secara tidak langsung oleh beberapa pihak yang sama, yakni Eddy Hartono, Djojo Hartono, Suryadi Hartono, Meryana Hartono, dan Surja Hartono. Berdasarkan penjelasan manajemen Perseroan, Transaksi ini bukan transaksi benturan kepentingan.
5. Berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan per 31 Desember 2021 yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja dengan opini wajar tanpa modifikasian dan ditandatangani oleh Sinarta tanggal 4 April 2022, ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp. 2.911.633.000.000. Suatu transaksi dikategorikan sebagai transaksi material berdasarkan POJK 17 apabila nilai transaksi sama dengan 20% atau lebih dari ekuitas Perseroan. Adapun nilai dari Transaksi adalah sebesar Rp. 67.740.750.000 yang setara dengan 2,33% dari ekuitas Perseroan sebesar Rp. 2.911.633.000.000 per 31 Desember 2021. Dengan demikian Transaksi bukan merupakan transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam POJK 17.
6. Berdasarkan hasil penilaian unit kantor yang kami lampirkan pada lampiran C dari laporan ini, nilai pasar objek transaksi adalah sebesar Rp. 71.418.100.000, (Tujuh Puluh Satu Miliar Empat Ratus Delapan Belas Juta Seratus Ribu Rupiah)
7. Berdasarkan POJK 35, dinyatakan bahwa batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% (tujuh koma lima persen) dari nilai yang dijadikan acuan. Dengan demikian, nilai Transaksi sebesar Rp. 67.740.750.000 tidak melebihi 7,5% dari batas yang dimaksud.
8. Adapun dampak dari dilakukannya Transaksi terhadap proyeksi keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

Analisis Laba Bersih

(dalam jutaan Rupiah)

	2022	2023	2024	2025	2026
Tidak Melakukan Transaksi	654.714	708.513	772.181	830.554	906.279
Melakukan Transaksi	654.714	708.513	772.181	834.746	910.106
Kenaikan Laba bersih	-	-	-	4.193	3.827

Berdasarkan analisis laba bersih Perseroan, posisi laba bersih Perseroan pada kondisi Melakukan Transaksi memberikan gambaran yang lebih baik.



Kondisi	Nilai Kini Arus Kas Bersih (dalam Rupiah)
Melakukan Transaksi	6.562.620.030.427
Tidak Melakukan Transaksi	6.540.619.450.077
Kenaikan nilai kini arus kas bersih	22.000.580.350

Sedangkan berdasarkan analisis Nilai Kini Arus Kas Bersih Perseroan, Transaksi memberikan nilai tambah kepada Perseroan.

KESIMPULAN AKHIR

Atas dasar analisis kewajaran yang meliputi analisis transaksi, analisis kualitatif, analisis kuantitatif, dan kewajaran atas nilai transaksi, kami berpendapat bahwa **Transaksi** adalah **wajar (fair)**.

Hormat kami,

KJPP STEFANUS TONNY HARDI & REKAN

Stefanus Gunadi W, SCV, MBA Appraisal, MAPPI (Cert)
Pemimpin Rekan

Izin Penilai Publik No. : PB-1.08.00027
Anggota MAPPI No. : 81-S-00003
STTD OJK No. : STTD.PPB-38/PM.223/2019



PERNYATAAN PENILAI

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

1. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap Penilaian yang dibuat, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap Laporan Penilaian Usaha yang dibuat.
2. Kami bertanggungjawab atas Laporan Penilaian Usaha yang kami lakukan.
3. Kami telah melakukan penugasan penilaian profesional sesuai dengan Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*).
4. Kami telah melakukan analisis untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Penilaian Usaha, opini dan kesimpulan dalam Laporan Penilaian Usaha ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
5. Kami telah melakukan penugasan penilaian profesional sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Kami telah menyajikan hasil Penilaian dalam penugasan penilaian profesional sebagai Kesimpulan Penilaian.
7. Kami telah mengungkapkan lingkup pekerjaan dan data yang dianalisis di dalam Laporan Penilaian Usaha.
8. Kesimpulan Penilaian telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas.
9. Data ekonomi dan industri dalam Laporan Penilaian Usaha berasal dari berbagai sumber yang diyakini Penilai Usaha dapat dipertanggungjawabkan.
10. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini Penilaian yang dibuat yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
11. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan penilaian yang dibuat, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (*subsequent event*) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
12. Penilai Usaha telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
13. Penilai Usaha memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan Penilaian yang dibuat
14. Tidak seorangpun selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan Penilaian, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam Laporan Penilaian Usaha ini.
15. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta Laporan Pendapat Kewajaran telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai & Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII - 2018.



Pemimpin Rekan :

Tanda tangan

1. **Stefanus Gunadi, SCV, MBA Appraisal, MAPPI (Cert)**
Izin Penilai Publik No. PB-1.08.00027
Anggota MAPPI No. 81 – S – 00003
Register Penilai No. RMK-2017.00025
STTD OJK No. STTD.PPB-38/PM.223/2019

Reviewer :

Tanda tangan

1. **Christophorus Purnomo Hardi, SE, MBA**
Anggota MAPPI No. 02 – T – 01541
Register Penilai No. RMK-2017.01023

Penilai :

Tanda tangan

1. **Michael Wangsadipura, B Comm, MAPPI (Cert)**
Anggota MAPPI No. 11 – S – 03219
Register Penilai No. RMK-2017.01004

2. **Ir. Riyadi**

Anggota MAPPI No. 95 - T - 00614
Register Penilai No. RMK-2017.021027



ASUMSI-ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

Laporan Penilaian Usaha ini bergantung kepada asumsi-asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut :

1. Laporan Penilaian Usaha yang dihasilkan oleh Penilai Usaha bersifat non-disclaimer opinion.
2. Penilai Usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data-data dan informasi yang diperoleh Penilai Usaha berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Penyesuaian atas proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen, mencerminkan kewajaran dan kemampuan untuk pencapaiannya.
5. Penilai Usaha bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan, selama tidak ada penyimpangan dalam pelaksanaannya.
6. Laporan Penilaian Usaha ini terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
7. Penilai Usaha bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Usaha dan Kesimpulan Penilaian Usaha.
8. Informasi atas status hukum obyek penilaian dari pemberi tugas dianggap benar dan dapat dipercaya, Penilai Usaha tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya.
9. Hasil yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari bisnis yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Hasil Penilaian Usaha ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.

**LAMPIRAN A
SEBELUM TRANSAKSI**

PT SELAMAT SEMPURNA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASI
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 SAMPAI 31 DESEMBER 2021
(dalam jutaan rupiah)

	31 Des 2017	31 Des 2018	31 Des 2019	31 Des 2020	31 Des 2021
ASET					
Aset Lancar					
Kas dan setara kas	71.000	66.860	244.032	692.815	661.401
Piutang usaha	767.169	936.607	1.020.188	810.596	931.935
Piutang lain-lain	2.138	5.856	3.843	15.309	3.307
Piutang derivatif	6.639	2.780	21.757	14.686	12.089
Persediaan	657.257	758.315	783.584	720.543	1.099.924
Pajak dibayar dimuka	39.623	61.681	35.407	18.181	61.166
Aset lancar lainnya	-	-	-	-	-
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	26.284	21.683	29.513	22.846	25.188
Total Aset Lancar	1.570.110	1.853.782	2.138.324	2.294.976	2.795.010
Aset Tidak Lancar					
Aset pajak tangguhan	39.345	40.124	62.762	55.632	62.513
Tagihan pajak penghasilan	-	-	-	6.168	-
Aset tetap	683.803	749.122	750.504	681.047	712.476
Aset hak guna	-	-	-	165.029	117.421
Aset tidak lancar lainnya	87.128	95.220	92.436	108.558	117.326
Properti investasi	62.955	62.955	62.955	64.116	64.116
Total Aset Tidak Lancar	873.231	947.421	968.657	1.080.550	1.073.852
Total Aset	2.443.341	2.801.203	3.106.981	3.375.526	3.868.862
LIABILITAS DAN EKUITAS					
Liabilitas Lancar					
Utang usaha					
Pihak ketiga	163.609	204.268	211.497	154.589	245.590
Pihak berelasi	30.623	47.401	48.699	30.046	24.677
Utang pajak	59.006	70.193	65.282	74.588	106.454
Utang bank, jangka pendek	54.332	44.591	33.321	26.081	100.636
Liabilitas sewa, jangka pendek	11.818	12.833	19.494	27.114	40.924
Akrual	43.459	36.414	27.795	30.113	40.003
Uang muka dari pelanggan	16.913	17.329	10.534	23.326	34.869
Liabilitas imbalan kerja	34.113	33.152	39.896	27.398	67.033
Utang lain-lain					
Pihak ketiga	6.040	3.935	4.674	5.137	9.233
Total Liabilitas Lancar	419.913	470.116	461.192	398.392	669.419
Liabilitas Tidak Lancar					
Liabilitas imbalan kerja	155.466	148.453	175.201	172.668	146.981
Liabilitas jangka panjang :					
Utang bank	33.431	25.231	21.658	25.986	53.351
Utang sewa beli	6.347	7.126	6.627	1.650	648
Liabilitas sewa				128.320	86.830
Total Liabilitas Tidak Lancar	195.244	180.810	203.486	328.624	287.810
TOTAL LIABILITAS	615.157	650.926	664.678	727.016	957.229
EKUITAS					
Modal saham - nilai nominal Rp 25 per saham					
Modal dasar - 8.000.000.000 lembar saham					
Modal ditempatkan dan disetor -					
5.758.675.440 saham	143.967	143.967	143.967	143.967	143.967
Tambahan modal disetor	49.899	49.899	49.899	49.899	49.899
Modal donasi	-	-	-	-	-
Uang muka setoran modal	-	-	-	-	-
Selisih transaksi perubahan ekuitas	-	-	-	-	-
Komponen ekuitas lainnya	5.945	3.034	2.116	31.295	29.037
Cadangan lindung nilai arus kas	-	-	-	-	-
Cadangan lain-lain	-	-	-	-	-
Saldo laba					
Dicadangkan	28.993	28.993	28.993	28.993	28.993
Tidak dicadangkan	1.363.029	1.637.306	1.864.172	2.020.171	2.268.889
Jumlah Ekuitas yang diatribusikan untuk induk	1.591.833	1.863.199	2.089.147	2.274.325	2.520.785
Keperluan non pengendali	236.351	287.078	353.156	374.185	390.848
Total Ekuitas	1.828.184	2.150.277	2.442.303	2.648.510	2.911.633
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	2.443.341	2.801.203	3.106.981	3.375.526	3.868.862

PT SELAMAT SEMPURNA TBK DAN ENTITAS ANAK
PERHITUNGAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASI
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 SAMPAI 31 DESEMBER 2021
 (dalam jutaan rupiah)

	<u>31 Des 2017</u>	<u>31 Des 2018</u>	<u>31 Des 2019</u>	<u>31 Des 2020</u>	<u>31 Des 2021</u>
PENDAPATAN					
Pendapatan	3.339.964	3.933.353	3.935.811	3.233.693	4.162.931
	<u>3.339.964</u>	<u>3.933.353</u>	<u>3.935.811</u>	<u>3.233.693</u>	<u>4.162.931</u>
BEBAN POKOK PENJUALAN					
Beban pokok pendapatan	(2.333.049)	(2.740.108)	(2.744.171)	(2.196.408)	(2.825.555)
	<u>(2.333.049)</u>	<u>(2.740.108)</u>	<u>(2.744.171)</u>	<u>(2.196.408)</u>	<u>(2.825.555)</u>
LABA (RUGI) KOTOR	1.006.915	1.193.245	1.191.640	1.037.285	1.337.376
BEBAN USAHA	(331.292)	(374.861)	(399.526)	(358.771)	(431.584)
LABA (RUGI) USAHA	<u>675.623</u>	<u>818.384</u>	<u>792.114</u>	<u>678.514</u>	<u>905.792</u>
PENGHASILAN DAN BEBAN LAIN-LAIN					
Pendapatan keuangan	3.247	2.745	1.672	6.438	7.266
Beban keuangan	(9.616)	(9.822)	(7.310)	(18.553)	(19.040)
Beban penurunan nilai	-	-	-	-	-
Beban/Pendapatan lain-lain	51.384	16.974	35.566	17.869	28.150
	<u>45.015</u>	<u>9.897</u>	<u>29.928</u>	<u>5.754</u>	<u>16.376</u>
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	<u>720.638</u>	<u>828.281</u>	<u>822.042</u>	<u>684.268</u>	<u>922.168</u>
Beban pajak	(165.250)	(194.731)	(183.366)	(145.152)	(193.905)
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN	<u>555.388</u>	<u>633.550</u>	<u>638.676</u>	<u>539.116</u>	<u>728.263</u>
LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:					
Penghasilan komprehensif lainnya	7.914	17.748	(20.560)	16.292	(18.515)
Penghasilan/rugi komprehensif tahun berjalan	<u>563.302</u>	<u>651.298</u>	<u>618.116</u>	<u>555.408</u>	<u>709.748</u>

PT SELAMAT SEMPURNA TBK
LAPORAN POSISI KEUANGAN INDUK TERSENDIRI
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 SAMPAI 31 DESEMBER 2021
 (dalam rupiah)

	31 Des 2017	31 Des 2018	31 Des 2019	31 Des 2020	31 Des 2021
ASET					
Aset Lancar					
Kas dan setara kas	13.842.315.594	26.712.076.427	114.063.833.664	269.657.050.204	312.379.115.645
Piutang usaha	443.442.536.136	543.186.547.235	582.597.466.173	489.527.435.168	563.829.091.403
Piutang lain-lain	1.197.333.151	3.486.582.411	1.480.236.525	11.633.132.892	1.279.478.759
Piutang derivatif	6.638.800.397	2.780.385.516	21.757.396.282	14.685.875.897	12.089.071.558
Persediaan	319.067.082.778	337.469.462.103	343.129.746.284	331.113.863.005	540.775.109.219
Pajak dibayar dimuka	31.767.541.481	43.988.428.421	35.304.151.466	16.680.106.467	41.240.181.999
Aset lancar lainnya	-	-	-	-	-
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	15.068.694.930	11.067.077.544	19.247.988.596	13.532.998.057	13.313.967.907
Total Aset Lancar	831.024.304.467	968.690.559.657	1.117.580.818.990	1.146.830.461.690	1.484.906.016.490
Aset Tidak Lancar					
Aset pajak tangguhan	28.342.351.789	27.539.479.865	31.210.694.316	28.639.251.318	26.597.665.269
Investasi saham	439.744.418.526	463.482.418.526	465.532.843.107	488.702.395.675	491.421.202.159
Uang muka pembelian aset tetap	22.070.794.359	10.631.294.499	19.728.954.948	11.949.542.984	15.510.214.200
Aset tetap	251.183.650.411	281.195.560.432	245.939.774.177	235.562.976.538	233.032.615.607
Aset hak guna	-	-	-	71.307.259.466	53.395.431.185
Aset tidak lancar lainnya	13.306.711.893	13.248.430.860	12.109.397.793	11.606.581.283	13.806.660.268
Properti investasi	62.954.895.687	62.954.895.687	62.954.895.687	62.954.895.687	62.954.895.687
Total Aset Tidak Lancar	817.602.822.665	859.052.079.869	837.476.560.028	910.722.902.951	896.718.684.375
Total Aset	1.648.627.127.132	1.827.742.639.526	1.955.057.379.018	2.057.553.364.641	2.381.624.700.865
LIABILITAS DAN EKUITAS					
Liabilitas Lancar					
Utang usaha	198.017.484.248	222.312.259.718	237.662.576.066	154.563.118.116	239.062.800.606
Pihak ketiga	-	-	-	-	-
Pihak berelasi	-	-	-	-	-
Utang pajak	32.606.746.839	45.629.791.584	42.928.029.582	47.519.005.123	61.357.078.556
Utang bank, jangka pendek	31.573.669.970	19.373.291.930	15.078.391.768	4.453.035.300	40.164.428.898
Liabilitas sewa, jangka pendek	-	-	-	4.910.957.681	10.287.000.261
Akrual	19.379.390.568	17.289.085.878	6.299.391.874	8.024.091.222	14.219.663.442
Uang muka dari pelanggan	11.257.448.761	11.546.249.684	5.672.855.384	18.408.271.550	25.605.385.681
Liabilitas imbalan kerja	20.295.767.531	19.530.981.100	19.227.859.600	8.312.800.000	39.987.907.785
Utang lain-lain	2.774.075.325	1.620.851.717	1.113.238.406	1.774.914.014	2.185.356.397
Pihak ketiga	-	-	-	-	-
Total Liabilitas Lancar	315.904.583.242	337.302.511.611	327.982.342.680	247.966.193.006	432.869.621.626
Liabilitas Tidak Lancar					
Liabilitas imbalan kerja	103.523.780.483	94.719.418.498	103.247.514.906	102.262.736.727	82.161.870.109
Liabilitas sewa, jangka panjang	-	-	-	73.593.710.908	54.131.389.155
Utang bank	-	-	-	-	-
Utang sewa beli	-	-	-	-	-
Liabilitas sewa	-	-	-	-	-
Total Liabilitas Tidak Lancar	103.523.780.483	94.719.418.498	103.247.514.906	175.856.447.635	136.293.259.264
TOTAL LIABILITAS	419.428.363.725	432.021.930.109	431.229.857.586	423.822.640.641	569.162.880.890
EKUITAS					
Modal disetor	143.966.886.000	143.966.886.000	143.966.886.000	143.966.886.000	143.966.886.000
Tambahan modal disetor	35.378.158.754	35.378.158.754	35.378.158.754	35.378.158.754	35.378.158.754
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	21.062.152.671	23.780.959.155
Saldo laba					
Dicadangkan	28.993.377.200	28.993.377.200	28.993.377.200	28.993.377.200	28.993.377.200
Tidak dicadangkan	1.020.860.341.453	1.187.382.287.463	1.315.489.099.478	1.404.330.149.375	1.580.342.438.866
Jumlah Ekuitas yang diatribusikan untuk induk	1.229.198.763.407	1.395.720.709.417	1.523.827.521.432	1.633.730.724.000	1.812.461.819.975
Kepentingan non pengendali	-	-	-	-	-
Total Ekuitas	1.229.198.763.407	1.395.720.709.417	1.523.827.521.432	1.633.730.724.000	1.812.461.819.975
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	1.648.627.127.132	1.827.742.639.526	1.955.057.379.018	2.057.553.364.641	2.381.624.700.865

PT SELAMAT SEMPURNA TBK PERHITUNGAN LABA RUGI KOMPREHENSIF INDUK TERSENDIRI PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 SAMPAI 31 DESEMBER 2021 (dalam rupiah)					
	31 Des 2017	31 Des 2018	31 Des 2019	31 Des 2020	31 Des 2021
PENDAPATAN					
Pendapatan	2.095.237.089.483	2.389.452.680.359	2.360.680.250.787	2.015.874.561.289	2.595.423.649.853
	<u>2.095.237.089.483</u>	<u>2.389.452.680.359</u>	<u>2.360.680.250.787</u>	<u>2.015.874.561.289</u>	<u>2.595.423.649.853</u>
BEBAN POKOK PENJUALAN					
Beban pokok pendapatan	(1.605.150.846.928)	(1.804.019.056.463)	(1.780.089.957.634)	(1.507.978.624.037)	(1.889.126.032.743)
	<u>(1.605.150.846.928)</u>	<u>(1.804.019.056.463)</u>	<u>(1.780.089.957.634)</u>	<u>(1.507.978.624.037)</u>	<u>(1.889.126.032.743)</u>
LABA (RUGI) KOTOR	490.086.242.555	585.433.623.896	580.590.293.153	507.895.937.252	706.297.617.110
BEBAN USAHA	(136.175.653.983)	(140.439.459.960)	(134.122.504.757)	(111.451.447.870)	(157.383.642.129)
LABA (RUGI) USAHA	<u>353.910.588.572</u>	<u>444.994.163.936</u>	<u>446.467.788.396</u>	<u>396.444.489.382</u>	<u>548.913.974.981</u>
PENGHASILAN DAN BEBAN LAIN-LAIN					
Pendapatan keuangan	2.716.022.337	2.022.363.370	451.851.307	2.029.355.665	905.524.665
Beban keuangan	(5.585.831.989)	(5.717.572.886)	(3.206.958.095)	(8.871.413.576)	(8.889.098.881)
Beban penurunan nilai	-	-	-	-	-
Beban/Pendapatan lain-lain	133.281.751.003	104.779.473.660	132.061.625.204	113.173.024.987	154.853.293.037
	<u>130.411.941.351</u>	<u>101.084.264.144</u>	<u>129.306.518.416</u>	<u>106.330.967.076</u>	<u>146.869.718.821</u>
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	<u>484.322.529.923</u>	<u>546.078.428.080</u>	<u>575.774.306.812</u>	<u>502.775.456.458</u>	<u>695.783.693.802</u>
Beban pajak	(81.766.728.188)	(94.608.415.662)	(101.647.830.125)	(78.961.214.986)	(109.399.342.474)
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN	<u>402.555.801.735</u>	<u>451.470.012.418</u>	<u>474.126.476.687</u>	<u>423.814.241.472</u>	<u>586.384.351.328</u>
LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:					
Penghasilan komprehensif lainnya	(9.443.187.274)	14.503.056.472	(12.016.489.152)	2.016.055.584	(4.545.974.553)
Penghasilan/rugi komprehensif tahun berjalan	<u>393.112.614.461</u>	<u>465.973.068.890</u>	<u>462.109.987.535</u>	<u>425.830.297.056</u>	<u>581.838.376.775</u>

PT SELAMAT SEMPURNA TBK PROYEKSI LAPORAN POSISI KEUANGAN INDUK TERSENDIRI PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022 SAMPAI 31 DESEMBER 2026 KONDISI TIDAK MELAKUKAN TRANSAKSI (dalam Rupiah)					
	31 Des 2022	31 Des 2023	31 Des 2024	31 Des 2025	31 Des 2026
ASET					
Aset Lancar					
Kas dan setara kas	537.585.957.880	740.374.795.319	927.266.061.478	1.152.893.207.512	1.397.521.688.903
Piutang usaha	645.839.542.044	694.956.259.300	747.808.350.063	804.679.893.072	865.876.571.531
Piutang lain-lain	1.181.720.346	1.324.594.395	1.310.780.416	1.283.080.728	1.269.568.518
Piutang derivatif	11.590.305.930	12.580.607.037	14.540.651.341	13.097.302.352	12.779.587.644
Persediaan	442.417.976.976	475.675.317.603	511.074.377.202	549.750.995.721	590.242.010.329
Pajak dibayar dimuka	43.302.191.099	45.467.300.654	47.740.665.687	50.127.698.971	52.634.083.919
Aset lancar lainnya					
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	13.955.197.203	14.652.957.063	15.385.604.916	16.154.885.162	16.962.629.420
Total Aset Lancar	1.695.872.891.478	1.985.031.831.372	2.265.126.491.103	2.587.987.063.518	2.937.286.140.263
Aset Tidak Lancar					
Aset pajak tangguhan	27.927.548.532	29.323.925.959	30.790.122.257	32.329.628.370	33.946.109.788
Investasi saham	494.303.137.032	497.357.987.997	500.596.130.020	504.028.560.565	507.666.936.943
Uang muka pembelian aset tetap	16.285.724.910	17.014.385.962	17.955.011.713	18.717.902.618	19.653.797.749
Aset tetap	250.931.967.940	254.627.216.678	280.148.716.560	295.175.965.595	329.857.109.346
Aset hak guna	43.341.934.239	33.288.437.293	23.234.940.347	39.806.454.878	25.982.351.102
Aset tidak lancar lainnya	14.197.455.981	14.907.328.781	15.652.695.220	16.435.329.981	17.257.096.480
Properti investasi	62.954.895.687	62.954.895.687	62.954.895.687	62.954.895.687	62.954.895.687
Total Aset Tidak Lancar	909.942.664.321	909.474.178.356	931.332.511.804	969.448.737.694	997.318.297.094
Total Aset	2.605.815.555.799	2.894.506.009.728	3.196.459.002.907	3.557.435.801.212	3.934.604.437.358
LIABILITAS DAN EKUITAS					
Liabilitas Lancar					
Utang usaha	224.371.148.269	264.615.342.210	284.983.486.653	306.929.123.467	330.576.763.114
Pihak ketiga					
Pihak berelasi					
Utang pajak	64.424.932.484	67.646.179.108	71.028.488.063	74.579.912.467	78.308.908.090
Utang bank, jangka pendek	42.172.650.343	44.281.282.860	46.495.347.003	48.820.114.353	51.261.120.071
Liabilitas sewa, jangka pendek	-	-	-	-	-
Akrual	14.930.646.614	15.677.178.945	16.461.037.892	17.284.089.787	18.148.294.276
Uang muka dari pelanggan	26.885.654.965	28.229.937.713	29.641.434.599	31.123.506.329	32.679.681.645
Liabilitas imbalan kerja	41.987.303.174	44.086.668.333	46.291.001.750	48.605.551.837	51.035.829.429
Utang lain-lain	2.093.720.219	2.198.406.230	2.308.326.541	2.423.742.868	2.544.930.012
Pihak ketiga	-	-	-	-	-
Total Liabilitas Lancar	416.866.056.068	466.734.995.399	497.209.122.502	529.766.041.108	564.555.526.637
Liabilitas Tidak Lancar					
Liabilitas imbalan kerja	97.183.064.145	95.914.920.877	96.154.021.353	94.735.322.642	93.229.839.825
Liabilitas sewa, jangka panjang	55.393.744.892	44.862.024.093	33.374.139.373	48.948.686.289	32.779.685.492
Utang bank	-	-	-	-	-
Utang sewa beli	-	-	-	-	-
Liabilitas sewa	-	-	-	-	-
Total Liabilitas Tidak Lancar	152.576.809.037	140.776.944.970	129.528.160.726	143.684.008.931	126.009.525.317
TOTAL LIABILITAS	569.442.865.105	607.511.940.369	626.737.283.227	673.450.050.039	690.565.051.954
EKUITAS					
Modal disetor	143.966.886.000	143.966.886.000	143.966.886.000	143.966.886.000	143.966.886.000
Tambahan modal disetor	35.378.158.754	35.378.158.754	35.378.158.754	35.378.158.754	35.378.158.754
Penghasilan komprehensif lain	24.878.503.610	27.680.723.529	27.715.097.002	29.706.303.117	30.555.320.398
Saldo laba					
Dicadangkan	28.993.377.200	28.993.377.200	28.993.377.200	28.993.377.200	28.993.377.200
Tidak dicadangkan	1.803.155.765.130	2.050.974.923.876	2.333.668.200.723	2.645.941.026.102	3.005.145.643.051
Jumlah Ekuitas yang diatribusikan untuk induk	2.036.372.690.695	2.286.994.069.359	2.569.721.719.680	2.883.985.751.173	3.244.039.385.403
Kepentingan non pengendali	-	-	-	-	-
Total Ekuitas	2.036.372.690.695	2.286.994.069.359	2.569.721.719.680	2.883.985.751.173	3.244.039.385.403
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	2.605.815.555.799	2.894.506.009.728	3.196.459.002.907	3.557.435.801.212	3.934.604.437.358

PT SELAMAT SEMPURNA TBK PROYEKSI PERHITUNGAN LABA RUGI KOMPREHENSIF INDUK TERSENDIRI PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022 SAMPAI 31 DESEMBER 2026 KONDISI TIDAK MELAKUKAN TRANSAKSI (dalam Rupiah)					
	31 Des 2022	31 Des 2023	31 Des 2024	31 Des 2025	31 Des 2026
PENDAPATAN					
Pendapatan	2.792.808.110.347	3.005.203.848.574	3.233.752.486.619	3.479.682.468.021	3.744.315.660.633
BEBAN POKOK PENJUALAN	2.792.808.110.347	3.005.203.848.574	3.233.752.486.619	3.479.682.468.021	3.744.315.660.633
Beban pokok pendapatan	(2.001.427.738.739)	(2.145.248.306.969)	(2.298.148.596.974)	(2.461.907.740.909)	(2.638.397.449.670)
	(2.001.427.738.739)	(2.145.248.306.969)	(2.298.148.596.974)	(2.461.907.740.909)	(2.638.397.449.670)
LABA (RUGI) KOTOR	791.380.371.607	859.955.541.605	935.603.889.645	1.017.774.727.113	1.105.918.210.963
BEBAN USAHA	(167.055.065.758)	(177.202.136.029)	(188.058.137.282)	(203.769.461.600)	(213.354.408.672)
LABA (RUGI) USAHA	624.325.305.849	682.753.405.576	747.545.752.363	814.005.265.513	892.563.802.291
PENGHASILAN DAN BEBAN LAIN-LAIN					
Pendapatan keuangan	781.462.212	888.217.051	1.009.330.746	1.120.826.634	941.072.261
Beban keuangan	(3.702.154.886)	(2.792.552.932)	(2.769.591.632)	(2.846.895.893)	(2.979.222.995)
Beban sewa PSAK 73	(5.044.160.876)	(4.187.351.071)	(3.231.187.150)	(4.702.004.008)	(3.354.074.604)
Beban/Pendapatan lain-lain	177.380.043.025	181.897.101.616	192.712.341.579	198.018.279.843	209.659.038.231
	169.415.189.474	175.805.414.665	187.720.893.543	191.590.206.575	204.266.812.893
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	793.740.495.324	858.558.820.241	935.266.645.906	1.005.595.472.088	1.096.830.615.185
Beban pajak	(139.026.511.059)	(150.045.626.295)	(163.085.956.658)	(175.041.857.109)	(190.551.831.436)
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN	654.713.984.264	708.513.193.945	772.180.689.248	830.553.614.979	906.278.783.749
PENGHASILAN /RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	1.097.544.455	2.802.219.919	34.373.473	1.991.206.115	849.017.281
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	655.811.528.720	711.315.413.864	772.215.062.721	832.544.821.094	907.127.801.030

PT SELAMAT SEMPURNA TBK						
ARUS KAS BERSIH (NCF) DAN NILAI KINI ARUS KAS BERSIH (PV NCF)						
KONDISI TIDAK MELAKUKAN TRANSAKSI						
(Dalam Rupiah)						
Keterangan	2022	2023	2024	2025	2026	TERMINAL VALUE
Proyeksi Laba Bersih	654.713.984.264	708.513.193.945	772.180.689.248	830.553.614.979	906.278.783.749	
Ditambah :						
Penyusutan dan amortisasi	67.943.717.261	66.311.981.674	64.728.951.528	66.963.637.883	65.473.290.612	
Beban bunga setelah pajak	2.887.680.811	2.178.191.287	2.160.281.473	2.220.578.796	2.323.793.936	
Dikurangi :						
Perubahan Modal Kerja (diluar kas dan setara kas)	8.523.401.950	(36.501.163.125)	(62.729.266.469)	(64.676.507.775)	(69.881.109.825)	
Capex	(75.789.572.648)	(59.953.733.466)	(80.196.954.464)	(68.166.783.142)	(86.330.330.586)	
Aset hak guna	-	-	-	(30.395.618.308)	-	
Arus Kas Bersih (NCF)	658.279.211.638	680.548.470.316	696.143.701.315	736.498.922.434	817.864.427.886	7.811.490.777.343
Discount Factor @	0,878857	0,772390	0,678821	0,596586	0,524314	0,524314
Growth	13,78%	3,00%				
	578.533.476.251	525.648.911.581	472.556.736.961	439.385.307.392	428.818.079.831	4.095.676.938.062
Nilai kini Arus Kas Bersih (PV NCF) per 31 Desember 2021	6.540.619.450.077					

PT SELAMAT SEMPURNA TBK PERHITUNGAN FAKTOR DISKONTO PER 31 DESEMBER 2021		
Cost Of Equity = (Tingkat bunga tanpa resiko- Default Spread) + beta x (Equity risk premium)	=	15,12%
WACC	=	13,78%
WE	=	84,26%
WD	=	15,74%
Total Modal dan Hutang	=	100,00%
Tingkat bunga bank - kredit investasi bank pemerintah	=	8,49%
Equity risk premium	=	6,12%
Default spread	=	1,62%
Tingkat bunga tanpa resiko berdasarkan rata-rata yield obligasi Pemerintah untuk 30 tahun - Rupiah	=	7,16%
Beta	=	1,56

LAMPIRAN B
SETELAH TRANSAKSI

PT SELAMAT SEMPURNA TBK DAN ENTITAS ANAK LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASI PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 SAMPAI 31 DESEMBER 2021 (dalam jutaan rupiah)					
	31 Des 2017	31 Des 2018	31 Des 2019	31 Des 2020	31 Des 2021
ASET					
Aset Lancar					
Kas dan setara kas	71.000	66.860	244.032	692.815	661.401
Piutang usaha	767.169	936.607	1.020.188	810.596	931.935
Piutang lain-lain	2.138	5.856	3.843	15.309	3.307
Piutang derivatif	6.639	2.780	21.757	14.686	12.089
Persediaan	657.257	758.315	783.584	720.543	1.099.924
Pajak dibayar dimuka	39.623	61.681	35.407	18.181	61.166
Aset lancar lainnya	-	-	-	-	-
Utang muka dan biaya dibayar dimuka	26.284	21.683	29.513	22.846	25.188
Total Aset Lancar	1.570.110	1.853.782	2.138.324	2.294.976	2.795.010
Aset Tidak Lancar					
Aset pajak tangguhan	39.345	40.124	62.762	55.632	62.513
Tagihan pajak penghasilan	-	-	-	6.168	-
Aset tetap	683.803	749.122	750.504	681.047	712.476
Aset hak guna	-	-	-	165.029	117.421
Aset tidak lancar lainnya	87.128	95.220	92.436	108.558	117.326
Properti investasi	62.955	62.955	62.955	64.116	64.116
Total Aset Tidak Lancar	873.231	947.421	968.657	1.080.550	1.073.852
Total Aset	2.443.341	2.801.203	3.106.981	3.375.526	3.868.862
LIABILITAS DAN EKUITAS					
Liabilitas Lancar					
Utang usaha					
Pihak ketiga	163.609	204.268	211.497	154.589	245.590
Pihak berelasi	30.623	47.401	48.699	30.046	24.677
Utang pajak	59.006	70.193	65.282	74.588	106.454
Utang bank, jangka pendek	54.332	44.591	33.321	26.081	100.636
Liabilitas sewa, jangka pendek	11.818	12.833	19.494	27.114	40.924
Akrual	43.459	36.414	27.795	30.113	40.003
Utang muka dari pelanggan	16.913	17.329	10.534	23.326	34.869
Liabilitas imbalan kerja	34.113	33.152	39.896	27.398	67.033
Utang lain-lain					
Pihak ketiga	6.040	3.935	4.674	5.137	9.233
Total Liabilitas Lancar	419.913	470.116	461.192	398.392	669.419
Liabilitas Tidak Lancar					
Liabilitas imbalan kerja	155.466	148.453	175.201	172.668	146.981
Liabilitas jangka panjang :					
Utang bank	33.431	25.231	21.658	25.986	53.351
Utang sewa beli	6.347	7.126	6.627	1.650	648
Liabilitas sewa				128.320	86.830
Total Liabilitas Tidak Lancar	195.244	180.810	203.486	328.624	287.810
TOTAL LIABILITAS	615.157	650.926	664.678	727.016	957.229
EKUITAS					
Modal saham - nilai nominal Rp 25 per saham					
Modal dasar - 8.000.000.000 lembar saham					
Modal ditempatkan dan disetor -					
5.758.675.440 saham	143.967	143.967	143.967	143.967	143.967
Tambahan modal disetor	49.899	49.899	49.899	49.899	49.899
Modal donasi	-	-	-	-	-
Utang muka setoran modal	-	-	-	-	-
Selisih transaksi perubahan ekuitas	-	-	-	-	-
Komponen ekuitas lainnya	5.945	3.034	2.116	31.295	29.037
Cadangan lindung nilai arus kas	-	-	-	-	-
Cadangan lain-lain	-	-	-	-	-
Saldo laba					
Dicadangkan	28.993	28.993	28.993	28.993	28.993
Tidak dicadangkan	1.363.029	1.637.306	1.864.172	2.020.171	2.268.889
Jumlah Ekuitas yang diatribusikan untuk induk	1.591.833	1.863.199	2.089.147	2.274.325	2.520.785
Kepentingan non pengendali	236.351	287.078	353.156	374.185	390.848
Total Ekuitas	1.828.184	2.150.277	2.442.303	2.648.510	2.911.633
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	2.443.341	2.801.203	3.106.981	3.375.526	3.868.862

PT SELAMAT SEMPURNA TBK DAN ENTITAS ANAK PERHITUNGAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASI PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 SAMPAI 31 DESEMBER 2021 (dalam jutaan rupiah)					
	31 Des 2017	31 Des 2018	31 Des 2019	31 Des 2020	31 Des 2021
PENDAPATAN					
Pendapatan	3.339.964	3.933.353	3.935.811	3.233.693	4.162.931
	3.339.964	3.933.353	3.935.811	3.233.693	4.162.931
BEBAN POKOK PENJUALAN					
Beban pokok pendapatan	(2.333.049)	(2.740.108)	(2.744.171)	(2.196.408)	(2.825.555)
	(2.333.049)	(2.740.108)	(2.744.171)	(2.196.408)	(2.825.555)
LABA (RUGI) KOTOR	1.006.915	1.193.245	1.191.640	1.037.285	1.337.376
BEBAN USAHA	(331.292)	(374.861)	(399.526)	(358.771)	(431.584)
LABA (RUGI) USAHA	675.623	818.384	792.114	678.514	905.792
PENGHASILAN DAN BEBAN LAIN-LAIN					
Pendapatan keuangan	3.247	2.745	1.672	6.438	7.266
Beban keuangan	(9.616)	(9.822)	(7.310)	(18.553)	(19.040)
Beban penurunan nilai	-	-	-	-	-
Beban/Pendapatan lain-lain	51.384	16.974	35.566	17.869	28.150
	45.015	9.897	29.928	5.754	16.376
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	720.638	828.281	822.042	684.268	922.168
Beban pajak	(165.250)	(194.731)	(183.366)	(145.152)	(193.905)
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN	555.388	633.550	638.676	539.116	728.263
LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:					
Penghasilan komprehensif lainnya	7.914	17.748	(20.560)	16.292	(18.515)
Penghasilan/rugi komprehensif tahun berjalan	563.302	651.298	618.116	555.408	709.748

PT SELAMAT SEMPURNA TBK
LAPORAN POSISI KEUANGAN INDIK TERSENDIRI
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 SAMPAI 31 DESEMBER 2021
 (dalam rupiah)

	31 Des 2017	31 Des 2018	31 Des 2019	31 Des 2020	31 Des 2021
ASET					
Aset Lancar					
Kas dan setara kas	13.842.315.594	26.712.076.427	114.063.833.664	269.657.050.204	312.379.115.645
Piutang usaha	443.442.536.136	543.186.547.235	582.597.466.173	489.527.435.168	563.829.091.403
Piutang lain-lain	1.197.333.151	3.486.582.411	1.480.236.525	11.633.132.892	1.279.478.759
Piutang derivatif	6.638.800.397	2.780.385.516	21.757.396.282	14.685.875.897	12.089.071.558
Persediaan	319.067.082.778	337.469.462.103	343.129.746.284	331.113.863.005	540.775.109.219
Pajak dibayar dimuka	31.767.541.481	43.988.428.421	35.304.151.466	16.680.106.467	41.240.181.999
Aset lancar lainnya	-	-	-	-	-
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	15.068.694.930	11.067.077.544	19.247.988.596	13.532.998.057	13.313.967.907
Total Aset Lancar	831.024.304.467	968.690.559.657	1.117.580.818.990	1.146.830.461.690	1.484.906.016.490
Aset Tidak Lancar					
Aset pajak tangguhan	28.342.351.789	27.539.479.865	31.210.694.316	28.639.251.318	26.597.665.269
Investasi saham	439.744.418.526	463.482.418.526	465.532.843.107	488.702.395.675	491.421.202.159
Uang muka pembelian aset tetap	22.070.794.359	10.631.294.499	19.728.954.948	11.949.542.984	15.510.214.200
Aset tetap	251.183.650.411	281.195.560.432	245.939.774.177	235.562.976.538	233.032.615.607
Aset hak guna	-	-	-	71.307.259.466	53.395.431.185
Aset tidak lancar lainnya	13.306.711.893	13.248.430.860	12.109.397.793	11.606.581.283	13.806.660.268
Properti investasi	62.954.895.687	62.954.895.687	62.954.895.687	62.954.895.687	62.954.895.687
Total Aset Tidak Lancar	817.602.822.665	859.052.079.869	837.476.560.028	910.722.902.951	896.718.684.375
Total Aset	1.648.627.127.132	1.827.742.639.526	1.955.057.379.018	2.057.553.364.641	2.381.624.700.865
LIABILITAS DAN EKUITAS					
Liabilitas Lancar					
Utang usaha	198.017.484.248	222.312.259.718	237.662.576.066	154.563.118.116	239.062.800.606
Pihak ketiga	-	-	-	-	-
Pihak berelasi	-	-	-	-	-
Utang pajak	32.606.746.839	45.629.791.584	42.928.029.582	47.519.005.123	61.357.078.556
Utang bank, jangka pendek	31.573.669.970	19.373.291.930	15.078.391.768	4.453.035.300	40.164.428.898
Liabilitas sewa, jangka pendek	-	-	-	4.910.957.681	10.287.000.261
Akrual	19.379.390.568	17.289.085.878	6.299.391.874	8.024.091.222	14.219.663.442
Uang muka dari pelanggan	11.257.448.761	11.546.249.684	5.672.855.384	18.408.271.550	25.605.385.681
Liabilitas imbalan kerja	20.295.767.531	19.530.981.100	19.227.859.600	8.312.800.000	39.987.907.785
Utang lain-lain	2.774.075.325	1.620.851.717	1.113.238.406	1.774.914.014	2.185.356.397
Pihak ketiga	-	-	-	-	-
Total Liabilitas Lancar	315.904.583.242	337.302.511.611	327.982.342.680	247.966.193.006	432.869.621.626
Liabilitas Tidak Lancar					
Liabilitas imbalan kerja	103.523.780.483	94.719.418.498	103.247.514.906	102.262.736.727	82.161.870.109
Liabilitas sewa, jangka panjang	-	-	-	73.593.710.908	54.131.389.155
Utang bank	-	-	-	-	-
Utang sewa beli	-	-	-	-	-
Liabilitas sewa	-	-	-	-	-
Total Liabilitas Tidak Lancar	103.523.780.483	94.719.418.498	103.247.514.906	175.856.447.635	136.293.259.264
TOTAL LIABILITAS	419.428.363.725	432.021.930.109	431.229.857.586	423.822.640.641	569.162.880.890
EKUITAS					
Modal disetor	143.966.886.000	143.966.886.000	143.966.886.000	143.966.886.000	143.966.886.000
Tambahan modal disetor	35.378.158.754	35.378.158.754	35.378.158.754	35.378.158.754	35.378.158.754
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	21.062.152.671	23.780.959.155
Saldo laba					
Dicadangkan	28.993.377.200	28.993.377.200	28.993.377.200	28.993.377.200	28.993.377.200
Tidak dicadangkan	1.020.860.341.453	1.187.382.287.463	1.315.489.099.478	1.404.330.149.375	1.580.342.438.866
Jumlah Ekuitas yang diatribusikan untuk induk	1.229.198.763.407	1.395.720.709.417	1.523.827.521.432	1.633.730.724.000	1.812.461.819.975
Kepentingan non pengendali	-	-	-	-	-
Total Ekuitas	1.229.198.763.407	1.395.720.709.417	1.523.827.521.432	1.633.730.724.000	1.812.461.819.975
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	1.648.627.127.132	1.827.742.639.526	1.955.057.379.018	2.057.553.364.641	2.381.624.700.865

PT SELAMAT SEMPURNA TBK PERHITUNGAN LABA RUGI KOMPREHENSIF INDUK TERSENDIRI PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 SAMPAI 31 DESEMBER 2021 (dalam rupiah)					
	31 Des 2017	31 Des 2018	31 Des 2019	31 Des 2020	31 Des 2021
PENDAPATAN					
Pendapatan	2.095.237.089.483	2.389.452.680.359	2.360.680.250.787	2.015.874.561.289	2.595.423.649.853
	<u>2.095.237.089.483</u>	<u>2.389.452.680.359</u>	<u>2.360.680.250.787</u>	<u>2.015.874.561.289</u>	<u>2.595.423.649.853</u>
BEBAN POKOK PENJUALAN					
Beban pokok pendapatan	(1.605.150.846.928)	(1.804.019.056.463)	(1.780.089.957.634)	(1.507.978.624.037)	(1.889.126.032.743)
	<u>(1.605.150.846.928)</u>	<u>(1.804.019.056.463)</u>	<u>(1.780.089.957.634)</u>	<u>(1.507.978.624.037)</u>	<u>(1.889.126.032.743)</u>
LABA (RUGI) KOTOR	490.086.242.555	585.433.623.896	580.590.293.153	507.895.937.252	706.297.617.110
BEBAN USAHA	(136.175.653.983)	(140.439.459.960)	(134.122.504.757)	(111.451.447.870)	(157.383.642.129)
LABA (RUGI) USAHA	<u>353.910.588.572</u>	<u>444.994.163.936</u>	<u>446.467.788.396</u>	<u>396.444.489.382</u>	<u>548.913.974.981</u>
PENGHASILAN DAN BEBAN LAIN-LAIN					
Pendapatan keuangan	2.716.022.337	2.022.363.370	451.851.307	2.029.355.665	905.524.665
Beban keuangan	(5.585.831.989)	(5.717.572.886)	(3.206.958.095)	(8.871.413.576)	(8.889.098.881)
Beban penurunan nilai	-	-	-	-	-
Beban/Pendapatan lain-lain	133.281.751.003	104.779.473.660	132.061.625.204	113.173.024.987	154.853.293.037
	<u>130.411.941.351</u>	<u>101.084.264.144</u>	<u>129.306.518.416</u>	<u>106.330.967.076</u>	<u>146.869.718.821</u>
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	<u>484.322.529.923</u>	<u>546.078.428.080</u>	<u>575.774.306.812</u>	<u>502.775.456.458</u>	<u>695.783.693.802</u>
Beban pajak	(81.766.728.188)	(94.608.415.662)	(101.647.830.125)	(78.961.214.986)	(109.399.342.474)
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN	<u>402.555.801.735</u>	<u>451.470.012.418</u>	<u>474.126.476.687</u>	<u>423.814.241.472</u>	<u>586.384.351.328</u>
LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:					
Penghasilan komprehensif lainnya	(9.443.187.274)	14.503.056.472	(12.016.489.152)	2.016.055.584	(4.545.974.553)
Penghasilan/rugi komprehensif tahun berjalan	<u>393.112.614.461</u>	<u>465.973.068.890</u>	<u>462.109.987.535</u>	<u>425.830.297.056</u>	<u>581.838.376.775</u>

PT SELAMAT SEMPURNA TBK PROYEKSI LAPORAN POSISI KEUANGAN INDUK TERSENDIRI PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022 SAMPAI 31 DESEMBER 2026 KONDISI SETELAH MELAKUKAN TRANSAKSI (dalam rupiah)						
	Proforma					
	31 Des 2021	31 Des 2022	31 Des 2023	31 Des 2024	31 Des 2025	31 Des 2026
ASET						
Aset Lancar						
Kas dan setara kas	312.379.115.645	525.906.507.880	700.664.665.319	859.525.311.478	1.093.752.924.814	1.344.797.461.101
Piutang usaha	563.829.091.403	645.839.542.044	694.956.259.300	747.808.350.063	804.679.893.072	865.876.571.531
Piutang lain-lain	1.279.478.759	1.181.720.346	1.324.594.395	1.310.780.416	1.283.080.728	1.269.568.518
Piutang derivatif	12.089.071.558	11.590.305.930	12.580.607.037	14.540.651.341	13.097.302.352	12.779.587.644
Persediaan	540.775.109.219	442.417.976.976	475.675.317.603	511.074.377.202	549.750.995.721	590.242.010.329
Pajak dibayar dimuka	41.240.181.999	43.302.191.099	45.467.300.654	47.740.665.687	50.127.698.971	52.634.083.919
Aset lancar lainnya	-	-	-	-	-	-
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	13.313.967.907	13.955.197.203	14.652.957.063	15.385.604.916	16.154.885.162	16.962.629.420
Total Aset Lancar	1.484.906.016.490	1.684.193.441.478	1.945.321.701.372	2.197.385.741.103	2.528.846.780.820	2.884.561.912.462
Aset Tidak Lancar						
Aset pajak tangguhan	26.597.665.269	27.927.548.532	29.323.925.959	30.790.122.257	32.329.628.370	33.946.109.788
Investasi saham	491.421.202.159	494.303.137.032	497.357.987.997	500.596.130.020	504.028.560.565	507.666.936.943
Uang muka pembelian aset tetap	83.250.964.200	84.026.474.910	84.755.135.962	85.695.761.713	18.717.902.618	19.653.797.749
Aset tetap	233.032.615.607	250.931.967.940	254.627.216.678	280.148.716.560	357.270.428.095	388.564.534.346
Aset hak guna	53.395.431.185	43.341.934.239	33.288.437.293	23.234.940.347	15.489.960.232	7.744.980.117
Aset tidak lancar lainnya	13.806.660.268	14.197.455.981	14.907.328.781	15.652.695.220	16.435.329.981	17.257.096.480
Properti investasi	62.954.895.687	62.954.895.687	62.954.895.687	62.954.895.687	62.954.895.687	62.954.895.687
Total Aset Tidak Lancar	964.459.434.375	977.683.414.321	977.214.928.356	999.073.261.804	1.007.226.705.548	1.037.788.351.110
Total Aset	2.449.365.450.865	2.661.876.855.799	2.922.536.629.728	3.196.459.002.907	3.536.073.486.368	3.922.350.263.571
LIABILITAS DAN EKUITAS						
Liabilitas Lancar						
Utang usaha	239.062.800.606	224.371.148.269	264.615.342.210	284.983.486.653	306.929.123.467	330.576.763.114
Pihak ketiga	-	-	-	-	-	-
Pihak berelasi	-	-	-	-	-	-
Utang pajak	61.357.078.556	64.424.932.484	67.646.179.108	71.028.488.063	74.579.912.467	78.308.908.090
Utang bank, jangka pendek	40.164.428.898	42.172.650.343	44.281.282.860	46.495.347.003	48.820.114.353	51.261.120.071
Penyisihan pembelian aset tetap, bagian lancar	11.679.450.000	28.030.680.000	28.030.620.000	-	-	-
Akrual	14.219.663.442	14.930.646.614	15.677.178.945	16.461.037.892	17.284.089.787	18.148.294.276
Uang muka dari pelanggan	25.605.385.681	26.885.654.965	28.229.937.713	29.641.434.599	31.123.506.329	32.679.681.645
Liabilitas imbalan kerja	39.987.907.785	41.987.303.174	44.086.668.333	46.291.001.750	48.605.551.837	51.035.829.429
Utang lain-lain	2.185.356.397	2.093.720.219	2.198.406.230	2.308.326.541	2.423.742.868	2.544.930.012
Pihak ketiga	-	-	-	-	-	-
Total Liabilitas Lancar	434.262.071.365	444.896.736.068	494.765.615.399	497.209.122.502	529.766.041.108	564.555.526.637
Liabilitas Tidak Lancar						
Liabilitas imbalan kerja	82.161.870.109	97.183.064.145	95.914.920.877	96.154.021.353	94.735.322.642	93.229.839.825
Liabilitas sewa, jangka panjang	64.418.389.416	55.393.744.892	44.862.024.093	33.374.139.373	23.393.491.217	12.505.134.789
Utang bank	-	-	-	-	-	-
Penyisihan pembayaran aset tetap	56.061.300.000	28.030.620.000	-	-	-	-
Liabilitas sewa	-	-	-	-	-	-
Total Liabilitas Tidak Lancar	202.641.559.525	180.607.429.037	140.776.944.970	129.528.160.726	118.128.813.859	105.734.974.614
TOTAL LIABILITAS	636.903.630.890	625.504.165.105	635.542.560.369	626.737.283.227	647.894.854.967	670.290.501.251
EKUITAS						
Modal disetor	143.966.886.000	143.966.886.000	143.966.886.000	143.966.886.000	143.966.886.000	143.966.886.000
Tambahan modal disetor	35.378.158.754	35.378.158.754	35.378.158.754	35.378.158.754	35.378.158.754	35.378.158.754
Penghasilan komprehensif lain	23.780.959.155	24.878.503.610	27.680.723.529	27.715.097.002	29.706.303.117	30.555.320.398
Saldo laba	-	-	-	-	-	-
Dicadangkan	28.993.377.200	28.993.377.200	28.993.377.200	28.993.377.200	28.993.377.200	28.993.377.200
Tidak dicadangkan	1.580.342.438.866	1.803.155.765.130	2.050.974.923.876	2.333.668.200.723	2.650.133.906.330	3.013.166.019.968
Jumlah Ekuitas yang diatribusikan untuk induk	1.812.461.819.975	2.036.372.690.695	2.286.994.069.359	2.569.721.719.680	2.888.178.631.401	3.252.059.762.320
Keperluan non pengendali	-	-	-	-	-	-
Total Ekuitas	1.812.461.819.975	2.036.372.690.695	2.286.994.069.359	2.569.721.719.680	2.888.178.631.401	3.252.059.762.320
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	2.449.365.450.865	2.661.876.855.799	2.922.536.629.728	3.196.459.002.907	3.536.073.486.368	3.922.350.263.571

PT SELAMAT SEMPURNA TBK PROYEKSI PERHITUNGAN LABA RUGI KOMPREHENSIF INDIK TERSENDIRI PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022 SAMPAI 31 DESEMBER 2026 KONDISI SETELAH MELAKUKAN TRANSAKSI (dalam rupiah)						
	31 Des 2021	31 Des 2022	31 Des 2023	31 Des 2024	31 Des 2025	31 Des 2026
PENDAPATAN						
Pendapatan	2.595.423.649.853	2.792.808.110.347	3.005.203.848.574	3.233.752.486.619	3.479.682.468.021	3.744.315.660.633
BEBAN POKOK PENJUALAN	2.595.423.649.853	2.792.808.110.347	3.005.203.848.574	3.233.752.486.619	3.479.682.468.021	3.744.315.660.633
Beban pokok pendapatan	(1.889.126.032.743)	(2.001.427.738.739)	(2.145.248.306.969)	(2.298.148.596.974)	(2.461.907.740.909)	(2.638.397.449.670)
	(1.889.126.032.743)	(2.001.427.738.739)	(2.145.248.306.969)	(2.298.148.596.974)	(2.461.907.740.909)	(2.638.397.449.670)
LABA (RUGI) KOTOR	706.297.617.110	791.380.371.607	859.955.541.605	935.603.889.645	1.017.774.727.113	1.105.918.210.963
BEBAN USAHA	(157.383.642.129)	(167.055.065.758)	(177.202.136.029)	(188.058.137.282)	(201.077.375.438)	(210.662.322.510)
LABA (RUGI) USAHA	548.913.974.981	624.325.305.849	682.753.405.576	747.545.752.363	816.697.351.674	895.255.888.453
PENGHASILAN DAN BEBAN LAIN-LAIN						
Pendapatan keuangan	905.524.665	781.462.212	888.217.051	1.009.330.746	1.120.826.634	941.072.261
Beban keuangan	(2.289.272.714)	(3.702.154.886)	(2.792.552.932)	(2.769.591.632)	(2.846.895.893)	(2.979.222.995)
Beban sewa PSAK 73	(6.599.826.167)	(5.044.160.876)	(4.187.351.071)	(3.231.187.150)	(2.342.427.245)	(1.434.718.971)
Beban/Pendapatan lain-lain	154.853.293.037	177.380.043.025	181.897.101.616	192.712.341.579	198.018.279.843	209.659.038.231
	146.869.718.821	169.415.189.474	175.805.414.665	187.720.893.543	193.949.783.339	206.186.168.526
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	695.783.693.802	793.740.495.324	858.558.820.241	935.266.645.906	1.010.647.135.013	1.101.442.056.979
Beban pajak	(109.399.342.474)	(139.026.511.059)	(150.045.626.295)	(163.085.956.658)	(175.900.639.807)	(191.335.776.541)
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN	586.384.351.328	654.713.984.264	708.513.193.945	772.180.689.248	834.746.495.207	910.106.280.438
PENGHASILAN /RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(4.545.974.553)	1.097.544.455	2.802.219.919	34.373.473	1.991.206.115	849.017.281
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	581.838.376.775	655.811.528.720	711.315.413.864	772.215.062.721	836.737.701.322	910.955.297.719

PT SELAMAT SEMPURNA TBK						
ARUS KAS BERSIH (NCF) DAN NILAI KINI ARUS KAS BERSIH (PV NCF)						
KONDISI TIDAK MELAKUKAN TRANSAKSI						
(Dalam rupiah)						
Keterangan	2022	2023	2024	2025	2026	
Proyeksi Laba Bersih	654.713.984.264	708.513.193.945	772.180.689.248	834.746.495.207	910.106.280.438	
Ditambah :						
Penyusutan dan amortisasi	67.943.717.261	66.311.981.674	64.728.951.528	64.271.551.722	62.781.204.450	
Beban bunga setelah pajak	2.887.680.811	2.178.191.287	2.160.281.473	2.220.578.796	2.323.793.936	
Dikurangi :						
Perubahan Modal Kerja (diluar kas dan setara kas)	24.874.631.950	(36.501.223.125)	(90.759.886.469)	(64.676.507.775)	(69.881.109.825)	
Capex	(75.789.572.648)	(59.953.733.466)	(80.196.954.464)	(65.907.533.142)	(86.330.330.586)	
Aset hak guna	-	-	-	-	-	
Arus Kas Bersih (NCF)	674.630.441.638	680.548.410.316	668.113.081.315	770.654.584.808	818.999.838.414	7.822.335.177.174
Discount Factor @	13,78%	0,878857	0,772390	0,678821	0,596586	0,524314
Growth	3,00%					0,524314
	592.903.873.745	525.648.865.238	453.528.972.582	459.762.114.138	429.413.391.896	4.101.362.812.828
Nilai kini Arus Kas Bersih (PV NCF) per 31 Desember 2021						6.562.620.030.427

PT SELAMAT SEMPURNA TBK PERHITUNGAN FAKTOR DISKONTO PER 31 DESEMBER 2021		
Cost Of Equity = (Tingkat bunga tanpa resiko- Default Spread) + beta x (Equity risk premium)	=	15,12%
WACC	=	13,78%
WE	=	84,26%
WD	=	15,74%
Total Modal dan Hutang	=	100,00%
Tingkat bunga bank - kredit investasi bank pemerintah	=	8,49%
Equity risk premium	=	6,12%
Default spread	=	1,62%
Tingkat bunga tanpa resiko berdasarkan rata-rata yield obligasi Pemerintah untuk 30 tahun - Rupiah	=	7,16%
Beta	=	1,56

**LAMPIRAN C
LAPORAN PENILAIAN
RUANG KANTOR**

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk.

PENILAIAN RUANG KANTOR (STRATA TITLE)
TERLETAK DI ADR TOWER LANTAI 20
Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Pantai Indah Kapuk
Kel. Kamal Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara

HASIL PENILAIAN RUANG KANTOR SMSM

PENDEKATAN PENILAIAN : PENDEKATAN PASAR
METODE PENILAIAN : PERBANDINGAN DATA PASAR

NILAI PASAR HASIL PENILAIAN (1.935,45 M2) Rp. 71.418.100.000

KONDISI DAN ASUMSI KHUSUS

Asumsi khusus yang dipakai dalam melakukan pekerjaan penilaian adalah:

- Pada saat peninjauan ke lokasi sedang dilakukan pemancangan tiang pancang beton dan direncanakan bangunan ini akan selesai pada 31 Desember 2024
- Kami juga berasumsi bahwa daya dukung tanah dan fondasi memadai serta resiko lingkungan aktual dan potensial itu rendah (SPI 300 5.2.f)
- Bangunan berdiri diatas 3(tiga) sertifikat HGB dengan total luas 20.250 m2 meliputi Tower Perkantoran dan Tower Apartemen dan dibangun sesuai dengan rencana tata kota yang ada
- Dalam penilaian ini, kami menilai ruang kantor berdasarkan surat pemesanan No. 024/SP/VI/2022, No. 025/SP/VI/2022, No. 026/SP/VI/2022, dan No. 027/SP/VI/2022 antara PT Griya Inti Perkasa dan PT Selamat Sempurna Tbk tertanggal 27 Juli 2022.
- Ruang kantor yang dinilai terletak di highzone diatas lantai refuge meliputi satu lantai seluas 1.935,45 m2
- Spesifikasi bangunan akan dibuat sesuai dengan data-data yang ada dalam brosur yang kami terima
- Grade Perkantoran yang dibangun adalah perkantoran Grade A
- Data-data yang diberikan kepada kami adalah benar dan berkaitan dengan obyek penilaian, dan kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
- Hak kepemilikan atas objek penilaian diasumsikan baik, dapat dipasarkan, dengan kondisi bebas dari semua sita jaminan.
- Penilaian dilakukan dalam kondisi adanya Pandemi wabah Covid-19 sehingga terjadi keterbatasan dan ketidakpastian pasar atas kondisi eksternal properti seperti kondisi pasar
- Kami sebagai Penilai tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan penilaian, oleh karenanya kami tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya.
- Laporan penilaian kami harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja. Laporan ini tidak akan berlaku untuk maksud dan tujuan berbeda.
- Penilai tidak memiliki tanggung jawab kepada pihak ketiga, selama tidak menyimpang dari peraturan dan hukum yang berlaku.
- Penggunaan sebagian atau keseluruhan dari laporan untuk dipublikasikan di media cetak/elektronik harus mendapat persetujuan tertulis dari kami sebagai penilai dan pembuat laporan.
- Penilai dibebaskan dari setiap tuntutan, kewajiban, beban dan biaya yang timbul atau yang terjadi akibat penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan, kesalahan data dan/atau informasi yang diberikan pemberi tugas sehubungan dengan jasa yang diberikan.
- Apabila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak Pemberi Tugas / Pihak Ketiga, yang disebabkan oleh kurang sempurnaan ataupun ketidakhati-hatian Penilai dalam melaksanakan penugasan ini, maka tuntutan ganti rugi kepada Penilai adalah tidak melebihi dari fee penugasan ini.
- Apabila di kemudian hari ada permintaan dari pihak manapun yang bukan diakibatkan oleh kesalahan Penilai dan/atau Penilai harus memberikan keterangan atau memenuhi panggilan pihak berwajib, maka biaya yang ditimbulkan akan ditagihkan kepada Pemberi Tugas sesuai dengan biaya dan tenaga penilai yang dikeluarkan oleh Penilai.

PERHITUNGAN NILAI RUANG KANTOR (STRATA TITLE)					
Properti	PT Selamat SempumaTbk.				
Penilai	Ir.Riyadi dan Ch, Purnomo Hardi, SE, MBA				
Tanggal Penilaian	31-Des-21				
Luas Lantai	1.935,45 m2				
No.	Uraian Data	Properti yang Dinilai	DATA PEMBANDING 1	DATA PEMBANDING 2	DATA PEMBANDING 3
1	Lokasi	ADR Tower Jl. Pantai Indah kapuk Jakarta Utara	Sopo Del Tower Jl. Mega Kuningan Barat III Jakarta Selatan	World Capital Tower Jl. Dr. Ide Anak Agung Gde Jakarta Selatan	Treasury Tower District 8 SCBD Senayan Jakarta Selatan
2	Jenis Properti	Office Space Strata Title	Office Space Strata Title	Office Space Strata Title	Office Space Strata Title
3	Luas Unit	1.935,45 m2	271 m2	118 m2	318 m2
4	Luas Bangunan	45.918,0 m2	48.000 m2	70.000 m2	62.042 m2
5	Legalitas Tanah	PPJB (asumsi)	PPJB	PPJB	PPJB
6	Bentuk Tanah	Beraturan	beraturan	beraturan	beraturan
7	Lebar Jalan	30,0 meter pagar ke pagar	15 meter	20 meter	20 meter
8	Grade Perkantoran	A	A	A	A
9	Furnished/ Unfurnished	Bare	Bare	Bare	Bare
10	Peruntukan	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa
11	Terletak di Lantai	21	Lantai 10	Lantai Tengah	Lantai 18
12	Indikasi harga jual ruang kantor /m2/tahun		Rp 39.000.000	Rp 42.033.898	Rp 46.800.000
No.	Faktor Penyesuaian				
1	Waktu		0,0% Rp. -	0,0% Rp. -	0,0% Rp. -
2	Lokasi		-10,0% Rp. (3.900.000)	-10,0% Rp. (4.203.390)	-15,0% Rp. (7.020.000)
3	Jalan Masuk		0,0% Rp. -	0,0% Rp. -	0,0% Rp. -
4	Lebar Jalan		3,0% Rp. 1.170.000	2,0% Rp. 840.678	2,0% Rp. 936.000
5	Surat Tanah		0,0% Rp. -	0,0% Rp. -	0,0% Rp. -
6	Luas		-5,0% Rp. (1.950.000)	-5,0% Rp. (2.101.695)	-5,0% Rp. (2.340.000)
7	Grade Perkantoran		0,0% Rp. -	0,0% Rp. -	0,0% Rp. -
8	Fasilitas untuk tenant		0,0% Rp. -	-4,0% Rp. (1.681.356)	0,0% Rp. -
9	Kondisi Lingkungan		2,0% Rp. 780.000	2,0% Rp. 840.678	0,0% Rp. -
10	Letak Lantai		10,0% Rp. 3.900.000	10,0% Rp. 4.203.390	0,0% Rp. -
11	Kondisi Ruang Kantor		0,0% Rp. -	0,0% Rp. -	0,0% Rp. -
12	Lain-lain (Minat Pasar)		-5,0% Rp. (1.950.000)	-5,0% Rp. (2.101.695)	-5,0% Rp. (2.340.000)
Jumlah Penyesuaian			-5% Rp. (1.950.000)	-10% Rp. (4.203.390)	-23% Rp. (10.764.000)
Nilai Indikasi		100%	35% Rp. 37.050.000	38% Rp. 37.830.508	27% Rp. 36.036.000
KESIMPULAN NILAI (Dengan Pembobotan)					
Data 1 -----	32,50%	x	Rp37.050.000	=	Rp 12.041.250
Data 2 -----	31,00%	x	Rp37.830.508	=	Rp 11.727.458
Data 3 -----	36,50%	x	Rp36.036.000	=	Rp 13.153.140
	100%		Jumlah		Rp 36.921.848
			Dibulatkan		Rp 36.900.000
NILAI PASAR RUANG KANTOR SMSM		Rp36.900.000	x	1.935,45 m2	= Rp 71.418.100.000

DATA PEMBANDING JUAL			
URAIAN	DATA PEMBANDING 1	DATA PEMBANDING 2	DATA PEMBANDING 3
Alamat	Sopo Del Tower Jl. Mega Kuningan Barat III Kuningan Jakarta Selatan	World Capital Tower Jl. Dr. Ide Anak Agung Gde Agung Lot B Kav. E1.1 Jakarta Selatan	Treasury Tower District 8 SCBD Senayan Kebayoran Baru Jakarta Selatan
Harga Penawaran	Rp 10.824.000.000	Rp 6.200.000.000	Rp 16.536.000.000
Kemungkinan Diskon	2,5%	20,0%	10,0%
Kemungkinan Transaksi	Rp 10.553.400.000	Rp 4.960.000.000	Rp 14.882.400.000
Penawaran / Transaksi	Penawaran	Penawaran	Penawaran
Tanggal Data	15 juni 2022	15 juni 2022	15 juni 2022
Sumber Data	Hendrik Wijaja	Mink	Rizal
Telepon	8138022818	85797445282	8111710202
Jenis Properti	Office Space Strata Title	Office Space Strata Title	Office Space Strata Title
Unit Bangunan			
Luas	271 m2	118,00 m2	318,00 m2
Legalitas	PPJB	PPJB	PPJB
Bentuk	beraturan	beraturan	beraturan
Lebar Jalan di Depan	15 m	20 m	20 m
Furnished /Unfurnished	Bare	Bare	Bare
Peruntukan Tanah	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa
Kelas Perkantoran (Grade)	A	A	A
Terletak di lantai	Lantai 10 (Low Zone Floor)	Lantai Tengah	Lantai 18
Koordinat GPS	6°13'50.5"S 106°49'27.6"E	6°13'45.7"S 106°49'32.4"E	6°13'41.9"S 106°48'23.3"E
Harga per m2 (unit kantor)	Rp 39.000.000	Rp 42.033.898	Rp 46.800.000
BANGUNAN			
Luas	48.000 m2	70.000 m2	62.042 m2
Tahun Dibangun	2017	2018	2018
Penggunaan	Kantor	Kantor	Kantor
Rangka	beton	beton	beton
Passanger lift	13 (5 low zone, 4 high zone dan 1 executive lift, dan 1 service lift, 2 car park lift)	18 termasuk 1 executive lift dan 5 service parking lift	12 (6 for passenger, 2 executive, 2 service lift, 2 parking lift)
Jumlah lantai	18 lantai Strata title + Hotel + 4 lantai parkir + 1 GF dan 3 Basement	43	57
Lantai	marble /granite (Lobby)	marble /granite (Lobby)	marble
Dinding	Double glazed with low E	covered with marble	covered with marble
Atap	dak beton	dak beton	dak beton
Status	Bare Condition for office	Bare Condition for office	Bare Condition for office
Kondisi fisik	Baik	Baik	Baik

