



Head Office : Wisma ADR, Jl. Pluit Raya I No. 1, Jakarta 14440 - Indonesia • Phone : (62-21) 661 0033 - 669 0244 • Fax : (62-21) 669 6237
Factory 1 : Jl. Kapuk Kamal Raya No. 88, Jakarta 14470 - Indonesia • Phone : (62-21) 555 1646 (Hunting) • Fax : (62-21) 555 1905
Factory 2 : Komplek Industri ADR, Desa Kadujaya, Curug, Tangerang 15810 - Indonesia • Phone : (62-21) 598 4388 (Hunting) • Fax : (62-21) 598 4415
Email : adr@adr-group.com • corporate@adr-group.com • export@adr-group.com • sales.marketing@adr-group.com • Web : www.smsm.co.id

Jakarta, 28 Juni | June 2024
No : 0195/SS/VI/24

Kepada Yth | To :
**Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal | Chief Executive of the Capital Market Supervisory
Otoritas Jasa Keuangan | The Indonesian Financial Services Authority**
Gedung Sumitro Djojohadikusumo - Departemen Keuangan RI
Jl. Lapangan Banteng Timur No. 1-4,
Jakarta 10710

**Perihal : Keterbukaan Informasi Transaksi Afiliasi
yang dilakukan oleh PT Selamat
Sempurna Tbk.**

**Re. : Disclosure of Information Related to
Affiliated Transaction of PT Selamat
Sempurna Tbk.**

Dengan hormat,

With due respect,

Dalam rangka memenuhi:

In compliance with the:

- (i) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No.31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan atas Informasi atau Fakta Material oleh Emiten atau Perusahaan Publik tanggal 16 Desember 2015;
- (ii) POJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan tanggal 1 Juli 2020 ("POJK 42/2020");
- (iii) Peraturan Pencatatan Efek Bursa Efek Indonesia Nomor 1-E tentang Kewajiban Penyampaian Informasi, Lampiran Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No.KEP-00066/BEI/09-2022 tanggal 30 September 2022;

- (i) Financial Services Authority Regulation (POJK) No.31/POJK.04/2015 on Disclosure of Information or Material Fact by Listed Company or Public Company dated December 16th, 2015;
- (ii) POJK No.42/POJK.04/2020 on Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions dated July 1st, 2020 ("POJK 42/2020");
- (iii) Indonesia Stock Exchange Listing Regulation No.I-E concerning the Obligation of Information Submission, Attachment to the Decree of Board of Directors of PT Bursa Efek Indonesia No.KEP-00066/BEI/09-2022 dated September 30th, 2022;

dengan ini kami menyampaikan Keterbukaan Informasi sebagai berikut:

hereby we submit the Disclosure of Information as follows:

Nama Emiten atau Perusahaan Publik |
Name of Issuer or Public Company
Bidang Usaha | Line of Business

: PT SELAMAT SEMPURNA Tbk (Perseroan | The Company)
: Industri alat-alat perlengkapan (suku cadang) mesin pabrik dan kendaraan.

Telepon | Phone
Faksimili | Facsimile
Alamat surat elektronik | Email address (e-mail)

Manufacturing of automotive and machinery spareparts.
: +6221-6610033
: +6221-6618438
: corporate@adr-group.com

Head Office : Wisma ADR, Jl. Pluit Raya I No. 1, Jakarta 14440 - Indonesia • Phone : (62-21) 661 0033 - 669 0244 • Fax : (62-21) 669 6237
 Factory 1 : Jl. Kapuk Kamal Raya No. 88, Jakarta 14470 - Indonesia • Phone : (62-21) 555 1646 (Hunting) • Fax : (62-21) 555 1905
 Factory 2 : Komplek Industri ADR, Desa Kadujaya, Curug, Tangerang 15810 - Indonesia • Phone : (62-21) 598 4388 (Hunting) • Fax : (62-21) 598 4415
 Email : adr@adr-group.com • corporate@adr-group.com • export@adr-group.com • sales.marketing@adr-group.com • Web : www.smsm.co.id

1. Tanggal Kejadian | Date of Event : Rabu, 26 Juni 2024 | Wednesday, June 26th, 2024

2. Jenis Informasi atau Fakta Material |
Type of information or Material Facts : Keterbukaan Informasi yang ditujukan kepada para pemegang saham Perseroan sehubungan dengan pelaksanaan Transaksi Afiliasi yang dilakukan oleh PT Selamat Sempurna Tbk |

Disclosure of Information addressed to the Company's shareholders in connection with the implementation of Affiliate Transactions conducted by PT Selamat Sempurna Tbk.

3. Uraian Informasi atau Fakta Material |
Description of Information or Material Facts : Sebagaimana tercantum dalam Lampiran Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Transaksi Afiliasi |

As attached in Disclosure of Information related to Affiliated Transaction.

4. Dampak kejadian, informasi atau fakta material tersebut terhadap kegiatan operasional, hukum, kondisi keuangan, atau kelangsungan usaha Emiten atau Perusahaan Publik |
Implication of event, information or material fact on the operational activities, law, financial condition, or business continuity of the Issuer or Public Company. : Tidak ada dampak kejadian, informasi atau fakta material tersebut terhadap kegiatan operasional, hukum, kondisi keuangan, atau keberlangsungan usaha Perseroan |

There is no impact of event, information or material fact on the operational activities, legal, financial condition, or the Company's business continuity.

5. Keterangan lain-lain | Other Information. : Tidak ada | None.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa seluruh informasi yang dimuat di dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar dan tidak ada fakta penting material yang tidak diungkapkan atau dihilangkan yang menyebabkan informasi yang diberikan dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar, tidak lengkap dan/atau menyesatkan.

The Board of Directors and Board of Commissioners of the Company state that all information contained herein is true and that no other material facts are being undisclosed or omitted which will cause the information given in this Disclosure of Information to be untrue, incomplete and/or misleading.

Demikian keterbukaan informasi ini disampaikan. Atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Please be informed accordingly of this disclosure of information and announcement. Thank you for your kind attention.



PT SELAMAT SEMPURNA Tbk

MANUFACTURER OF AUTOMOTIVE PARTS
MEMBER OF ADR GROUP - AUTOMOTIVE DIVISION



Head Office : Wisma ADR, Jl. Pluit Raya I No. 1, Jakarta 14440 - Indonesia • Phone : (62-21) 661 0033 - 669 0244 • Fax : (62-21) 669 6237
Factory 1 : Jl. Kapuk Kamal Raya No. 88, Jakarta 14470 - Indonesia • Phone : (62-21) 555 1646 (Hunting) • Fax : (62-21) 555 1905
Factory 2 : Komplek Industri ADR, Desa Kadujaya, Curug, Tangerang 15810 - Indonesia • Phone : (62-21) 598 4388 (Hunting) • Fax : (62-21) 598 4415
Email : adr@adr-group.com • corporate@adr-group.com • export@adr-group.com • sales.marketing@adr-group.com • Web : www.smsm.co.id

Hormat kami | Regards,
PT Selamat Sempurna Tbk



PT SELAMAT SEMPURNA Tbk

ANG ANDRI PRIBADI

Wakil Direktur Utama | Vice President Director

Tembusan Yth | CC :

1. Direktur Pengawasan Emiten dan Perusahaan Publik 2, OJK | Chief Executive of Capital Market Supervision - The Financial Services Authority's (OJK)
2. Direksi PT Bursa Efek Indonesia | Board of Directors Indonesia Stock Exchange
3. Kepala Divisi Penilaian Perusahaan 2 - Bursa Efek Indonesia | Head of Corporate Valuation Division 2 - Indonesia Stock Exchange

Head Office : Wisma ADR, Jl. Pluit Raya I No. 1, Jakarta 14440 - Indonesia
Factory 1 : Jl. Kapuk Kamal Raya No. 88, Jakarta 14470 - Indonesia
Factory 2 : Komplek Industri ADR, Desa Kadujaya, Curug, Tangerang 15810 - Indonesia
Email : adr@adr-group.com • corporate@adr-group.com • export@adr-group.com

• Phone : (62-21) 661 0033 - 669 0244 • Fax : (62-21) 669 6237
• Phone : (62-21) 555 1646 (Hunting) • Fax : (62-21) 555 1905
• Phone : (62-21) 598 4388 (Hunting) • Fax : (62-21) 598 4415
• sales.marketing@adr-group.com • Web : www.smsm.co.id

**SURAT PERNYATAAN
DIREKSI DAN
DEWAN KOMISARIS
TENTANG TRANSAKSI AFILIASI
PT SELAMAT SEMPURNA TBK (Perseroan)**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa;

1. Transaksi Afiliasi yang dilakukan telah melalui prosedur sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, untuk memastikan bahwa Transaksi Afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum.
2. Seluruh informasi yang disampaikan Perseroan kepada Otoritas Jasa Keuangan terkait Transaksi Afiliasi, telah diungkapkan seluruhnya dengan benar dan tidak ada fakta penting material yang tidak diungkapkan atau dihilangkan yang menyebabkan informasi yang diberikan dalam laporan tersebut menjadi tidak benar, tidak lengkap, dan/atau menyesatkan.
3. Transaksi Afiliasi ini tidak mengandung benturan kepentingan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 26 Juni | June 26 , 2024



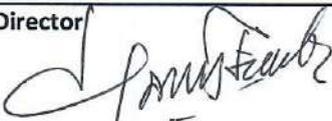
Djojo Hartono
Direktur Utama | President Director



Ang Andri Pribadi
Wakil Direktur Utama | Vice President Director



Aris Setyapranarka
Direktur | Director



Roni Kunto
Direktur | Director



Sumarni
Direktur | Director

**STATEMENT OF THE
THE BOARD OF DIRECTORS AND
THE BOARD OF COMMISSIONERS
CONCERNING AFFILIATED TRANSACTIONS
PT SELAMAT SEMPURNA TBK (The Company)**

We, the undersigned, hereby declare that;

1. The Affiliated Transaction carried out has followed the procedures as regulated in Article 3 of the Financial Services Authority Regulation Number 42/POJK.04/2020 concerning Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions, to ensure that the Affiliated Transaction is carried out in accordance with generally accepted business practices.
2. All information submitted by the Company to the Financial Services Authority related to Affiliated Transactions have been fully disclosed correctly and that no other material facts are being undisclosed or omitted which will cause the information given in the report to be untrue, incomplete and/or misleading.
3. The Affiliated Transaction does not contain a conflict of interest

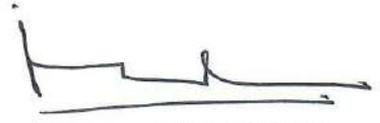
This statement is duly made in all integrity.



Eddy Hartono
Komisaris Utama | President Commissioner



Surja Hartono
Wakil Komisaris Utama |
Vice President Commissioner



Drs Joseph Pulo
Komisaris Independen |
Independent Commissioner

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI
("KETERBUKAAN INFORMASI")**

PT SELAMAT SEMPURNA TBK

KETERBUKAAN INFORMASI INI DIPERSIAPKAN DAN DISAMPAIKAN DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO.42/POJK.04/2020 TAHUN 2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN BENTURAN KEPENTINGAN ("POJK 42/2020").

KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI.

APABILA ANDA MENGALAMI KESULITAN DALAM MEMAHAMI KETERBUKAAN INFORMASI INI ATAU RAGU-RAGU DALAM MENGAMBIL KEPUTUSAN, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN HUKUM, AKUNTAN PUBLIK, PENASIHAT INVESTASI ATAU PENASIHAT PROFESIONAL LAINNYA.

**DISCLOSURE OF INFORMATION TO SHAREHOLDERS IN
CONNECTION WITH AFFILIATED TRANSACTION
("DISCLOSURE OF INFORMATION")**

PT SELAMAT SEMPURNA TBK

THIS DISCLOSURE OF INFORMATION IS MADE AND PROVIDED FOR THE PURPOSE OF COMPLIANCE WITH THE FINANCIAL SERVICE AUTHORITY REGULATION NO.42/POJK.04/2020 OF 2020 ON AFFILIATED TRANSACTIONS AND CONFLICT OF INTEREST ("POJK 42/2020").

THIS DISCLOSURE OF INFORMATION IS IMPORTANT AND MUST BE READ AND REQUIRES THE ATTENTION OF THE COMPANY'S SHAREHOLDERS IN CONNECTION WITH AFFILIATED TRANSACTION.

IF YOU HAVE DIFFICULTIES TO UNDERSTAND THIS DISCLOSURE OF INFORMATION OR IN DOUBT IN MAKING DECISION, YOU SHOULD CONSULT WITH A LEGAL COUNSEL, A PUBLIC ACCOUNTANT, FINANCIAL ADVISOR OR ANY OTHER PROFESSIONAL.



PT Selamat Sempurna Tbk

Kantor Pusat | Head Office

Wisma ADR,
Jl. Pluit Raya 1 No. 1
Jakarta 14440
Phone: +62 21 6610033
Fax: +62 21 6696237
Website: <http://www.smsm.co.id>
E-mail: corporate@adr-group.com

Pabrik | Plant

Jl. Kapuk Kamal Raya No.88
Jakarta Utara - 14470, Indonesia

Jl. Raya Curug No.88
Desa Kadujaya - Bitung
Tangerang, Banten, Indonesia

Kegiatan Usaha Utama | Main Business Activities:

Industri alat-alat atau perlengkapan (*spareparts*) kendaraan bermotor, alat-alat berat, dan mesin lainnya serta kegiatan distribusi.

Manufacturing of tools or equipment (*spare parts*) for vehicles, heavy equipment, and other machinery and distribution activities.

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMASAMA, MENYATAKAN BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA, MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIUNGKAPKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA PENTING MATERIAL DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN, SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 28 Juni 2024

THE BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS OF THE COMPANY, EITHER INDIVIDUALLY OR JOINTLY, ARE RESPONSIBLE FOR THE ACCURACY AND COMPLETENESS OF THE INFORMATION AND AFTER CAREFUL RESEARCH, AFFIRM THAT THE INFORMATION CONTAINED IN THE DISCLOSURE OF INFORMATION IS TRUE AND THERE IS NO IMPORTANT MATERIAL AND RELEVANT MATERIALS NOT DISCLOSED OR OMITTED IN THE DISCLOSURE OF INFORMATION SO THE INFORMATION PROVIDED IN THE DISCLOSURE OF INFORMATION BECOMES NOT TRUE AND/OR MISLEADING.

This Disclosure of Information is issued on June 28th, 2024

Daftar Isi	Halaman/ Page	Table of Contents
Daftar Isi	i	Table of Contents
DEFINISI DAN SINGKATAN	iii	DEFINITIONS AND ABBREVIATIONS
I. PENDAHULUAN	1	I. PREFACE
II. KETERANGAN TENTANG TRANSAKSI AFILIASI		II. INFORMATION ON THE AFFILIATED TRANSACTION
A. Objek Dan Nilai Transaksi	1	A. Object and Value of Transaction
B. Keterangan Mengenai Pihak-Pihak yang Melakukan Transaksi		B. Information Regarding the Parties Conducting Transactions
1. PT Selamat Sempurna Tbk (SMSM)		1. PT Selamat Sempurna Tbk (SMSM)
a. Riwayat Singkat	2	a. Brief History
b. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham	3	b. Capital Structure and Shareholding
c. Pengurusan dan Pengawasan	4	c. Management and Supervision
d. Kegiatan Usaha Utama	4	d. Main Business Activities
e. Ikhtisar Data Keuangan	5	e. Financial Highlights
2. Eddy Hartono (EH) Riwayat Singkat	6	2. Eddy Hartono (EH) Brief History
C. Sifat Hubungan Afiliasi	6	C. The Nature of the Affiliated Relationship
D. Penjelasan, Pertimbangan dan alasan dilakukannya Transaksi Afiliasi dan Pengaruhnya terhadap Kondisi Keuangan.	7	D. Explanation, Consideration and Reason for Executing the Affiliated Transaction and Implication to the Financial Condition.
E. Manfaat dan Risiko Transaksi	7	E. Benefit and Risk of Transaction
F. Sumber Dana Transaksi	8	F. Fund Source of Transaction
III. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI	8	III. THE INDEPENDENT VALUER REPORT APPOINTED FOR THE TRANSACTION
IV. RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN	9	IV. SUMMARY OF THE INDEPENDENT VALUER REPORT

Daftar Isi	Halaman/ Page	Table of Contents
V. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS	17	V. STATEMENT OF BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS
VI. INFORMASI TAMBAHAN	18	VI. ADDITIONAL INFORMATION

DEFINISI DAN SINGKATAN

Dalam dokumen ini, kata-kata dan istilah-istilah berikut memiliki arti berikut kecuali apabila konteksnya mewajibkan yang lain:

SMSM

DEFINITIONS AND ABBREVIATIONS

In this document, the following words and terms have the following meanings unless the context otherwise requires:

PT Selamat Sempurna Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Indonesia, beralamat di Jl. Kapuk Kamal, 88, Kamal Muara, Penjaringan, Kota Adm. Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14470.

PT Selamat Sempurna Tbk, a company incorporated under the laws of the Republic of Indonesia, having its address at Jl. Kapuk Kamal, 88, Kamal Muara, Penjaringan, Kota Adm. Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14470.

Afiliasi

Affiliate

Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir (1) Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

Affiliate has the meaning as defined in Article 1 point (1) of the Law No. 8 of 1995 on Capital Market.

Benturan Kepentingan

Conflict of Interest

berarti sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 butir (4) POJK 42/2020.

means as defined under Article 1 point (4) of POJK 42/2020.

EH

Eddy Hartono, Warga negara Indonesia, lahir tahun 1946. Merupakan pendiri Kelompok Usaha ADR dan saat ini juga menjabat sebagai Direktur Utama PT Adrindo Intiperkasa, Direktur Utama PT Adrindo Intisarana, Direktur Utama PT Panata Jaya Mandiri, Komisaris Utama PT Griya Inti Perkasa dan Komisaris Utama PT Selamat Sempurna Tbk. Menyelesaikan pendidikan akhir Sekolah Menengah Atas, Medan, 1964.

Eddy Hartono, An Indonesian citizen, born in 1946. He is the founder of ADR Group of Companies and currently serves as President Director of PT Adrindo Intiperkasa, President Director of PT Adrindo Intisarana, President Director of PT Panata Jaya

	<p><i>Mandiri, President Commissioner of PT Griya Inti Perkasa and President Commissioner of PT Selamat Sempurna Tbk. He graduated from Senior High School, Medan in 1964.</i></p>
<p>Keterbukaan Informasi <i>Disclosure of Information</i></p>	<p>Informasi-informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dalam rangka pemenuhan POJK 42/2020.</p> <p><i>Information as provided in this Disclosure of Information in order to comply with POJK 42/2020.</i></p>
<p>KJPP IDR</p>	<p>Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar & Rekan, beralamat di Komplek Rukan Malaka Country Estate Jl. Malaka Merah II No.5-6-7, Duren Sawit, Jakarta 13460.</p> <p><i>Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar & Rekan, having its address at Komplek Rukan Malaka Country Estate Jl. Malaka Merah II No.5-6-7 ; Duren Sawit, Jakarta 13460</i></p>
<p>Perseroan <i>Company</i></p>	<p>PT Selamat Sempurna Tbk, suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum negara Indonesia, beralamat di Jl. Kapuk Kamal No.88, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara.</p> <p><i>PT Selamat Sempurna Tbk, a public limited liability company duly established under the law of Republic of Indonesia, having its address at Jl. Kapuk Kamal No.88, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara.</i></p>
<p>Transaksi Afiliasi <i>Affiliated Transaction</i></p>	<p>berarti sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat (3) POJK 42/2020.</p> <p><i>means as defined under Article 1 paragraph (3) of POJK 42/2020.</i></p>
<p>POJK No.42/2020</p>	<p>: Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan tertanggal 1 Juli 2020.</p> <p><i>Regulation of OJK No.42/POJK.04/2020 regarding Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions dated July 1, 2020.</i></p>

I. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka memenuhi ketentuan POJK 42/2020, yang mewajibkan Perseroan untuk melaporkan Transaksi Afiliasi kepada OJK dan melakukan Keterbukaan Informasi atas Transaksi Afiliasi yang dilakukan Perseroan, dimana Perseroan wajib mengumumkan Transaksi Afiliasi tersebut kepada masyarakat paling lambat di akhir hari kerja kedua setelah terjadinya Transaksi Afiliasi.

Melalui Keterbukaan Informasi ini, Perseroan akan memberikan penjelasan, pertimbangan serta alasan dilakukannya Transaksi Afiliasi tersebut. Dalam Keterbukaan Informasi ini akan dijelaskan mengenai obyek Transaksi Afiliasi bersangkutan termasuk nilai dari Transaksi Afiliasi, para pihak yang melakukan Transaksi Afiliasi dan sifat dari hubungan Afiliasi atas Transaksi Afiliasi yang dilakukan.

II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI

A. Obyek dan Nilai Transaksi

Obyek dari Transaksi Afiliasi adalah transaksi pembelian tanah kosong serta tanah dan bangunan (selanjutnya disebut Properti) dengan total luas tanah 3.587 meter persegi yang berlokasi di Komplek ADR, Kp Bitung, Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan nilai pembelian keseluruhan sebesar Rp4.730.000.000,- (empat miliar tujuh ratus tiga puluh juta Rupiah).

Transaksi Pembelian Properti (selanjutnya disebut "Transaksi") merupakan transaksi afiliasi dan TIDAK mengandung unsur Benturan Kepentingan transaksi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa

I. PREFACE

This Disclosure of Information is made to comply with POJK 42/2020, which obliges the Company report the Affiliated Transaction to OJK and to make a Disclosure of Information regarding the Affiliated Transaction conducted by the Company, where the Company is obliged to announce this Affiliated Transaction to the public by no later than the second business day after the occurrence of such Affiliated Transaction.

Through this Disclosure of Information, the Company will provide the explanation, consideration and reason for conducting the Affiliated Transaction. In this Disclosure of Information, the object of the Affiliated Transaction will be elaborated on, including the value of the Affiliated Transaction, the parties to the Affiliated Transaction and the nature of the affiliation with respect to the Affiliated Transaction.

II. INFORMATION ON AFFILIATED TRANSACTION

A. Object and Value of Transaction

The object of the Affiliate Transaction is a transaction to purchase vacant land as well as land and buildings (hereinafter referred to as Property) with a total land area of 3,587 square meters located in ADR Complex, Kp Bitung, Kadujaya Village, Curug District, Tangerang Regency, Banten Province, with a total purchase value of Rp4,730,000,000.- (four billion seven hundred and thirty million Rupiah).

Property Purchase Transaction (hereinafter referred to as "Transaction") is an Affiliated Transactions and does **NOT** contain any Conflict of Interest as stipulated in Financial Services Authority Regulation No.42/POJK.04/2020 regarding Affiliated

Kepentingan tertanggal 1 Juli 2020.

Selanjutnya total nilai transaksi, yaitu sebesar **Rp4.730.000.000,-** (empat miliar tujuh ratus tiga puluh juta Rupiah), merupakan **0,13%** (nol koma tiga belas persen) atau di bawah **20%** (dua puluh persen) dari Jumlah Ekuitas Konsolidasi Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023, yang tercatat sebesar **Rp3.630.032.980.822,-** (tiga triliun enam ratus tiga puluh miliar tiga puluh dua juta sembilan ratus delapan puluh ribu delapan ratus dua puluh dua Rupiah) yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Suherman & Surja (anggota dari firma Ernst&Young Global Limited) dengan pendapat wajar dalam semua hal yang material, oleh karena itu Transaksi ini tersebut **BUKAN** merupakan transaksi material, sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha tertanggal 20 April 2020.

B. Keterangan Mengenai Pihak-Pihak yang Melakukan Transaksi

1. PT Selamat Sempurna Tbk (“Perseroan”)

a. Riwayat Singkat

PT Selamat Sempurna Tbk (“Perseroan”) didirikan di Indonesia pada tanggal 19 Januari 1976 berdasarkan akta Notaris Ridwan Suselo, S.H., No. 207. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. Y.A.5/96/5 tanggal 22 Maret 1976. Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta Notaris Kamelina, S.H., No. 39 tanggal 28 Juli 2022.

Transactions and Conflict of Interest Transactions dated July 1st, 2020.

Total value of the transaction, amounting **Rp4,730,000,000,-** (four billion seven hundred and thirty million Rupiah), is **0.13%** (zero point thirteen percent) or less than **20%** (twenty percent) of the Equity of the Company on December 31st, 2023 which was recorded at **Rp3,630,032,980,822,-** (three trillion six hundred thirty billion thirty two million nine hundred eighty thousand eight hundred twenty-two Rupiah), which have been audited by Public Accountant Purwantono, Suherman & Surja (a member firm of Ernst&Young Global Limited) with the opinion fairly in all material respects, therefore these Transaction is **NOT** a Material Transaction, as defined in Regulation of Financial Services Authority No.17/POJK.04/2020 regarding Material Transactions and Change of Business Activities dated April 20th, 2020.

B. Information Regarding the Parties Conducting Transactions

1. PT Selamat Sempurna Tbk (The “Company”)

a. Brief History

PT Selamat Sempurna Tbk (the “Company”) was established in Indonesia based on the Notarial Deed No. 207 of Ridwan Suselo, S.H., dated January 19th, 1976. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice in its Decision Letter No. Y.A.5/96/5 dated March 22nd, 1976. The Company’s Articles of Association has been amended several times, the latest amendment of which was

Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-0017120.AH.01.10.Tahun 2022 dan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0273390, keduanya tanggal 1 Agustus 2022 (“**Anggaran Dasar**”).

drawn up in Notarial Deed No. 39 of Kamelina, S.H., dated July 28th, 2022. The amendment to the Articles of Association has received Approval of the Amendment to the Articles of Association No. AHU-0017120.AH.01.10.Tahun 2022 and Acceptance of Notification of Changes in Company Data No. AHU-AH.01.03-0273390, both dated August 1st, 2022 (“**Articles of Association**”).

b. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan dan Daftar Pemegang Saham Perseroan per 31 Mei 2024 yang diterbitkan oleh PT Sinartama Gunita selaku Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan, struktur permodalan dan komposisi kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut:

b. Capital Structure and Shareholding

Based on the Company Articles of Association and the Register of Shareholders of the Company as per May 31st, 2024 issued by PT Sinartama Gunita as the Share Registrar appointed by the Company, the capital structure and composition of shares ownership of the Company is as follows:

Keterangan <i>Description</i>	Nilai Nominal Rp25 per saham <i>Nominal Value of Rp25 per share</i>		
	Jumlah Saham <i>Number of Shares</i>	Nominal (Rp.)	%
Modal Dasar <i>Authorized Capital</i> Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh <i>Issued and Fully Paid-Up Capital</i>	8,000,000,000	200,000,000,000	
PT Adrindo IntiPerkasa	2,910,392,136	72,759,803,400	50.54%
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%) <i>Public (each below 5%)</i>	2,848,283,304	71,207,082,600	49.46%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh <i>Total Issued and Fully Paid-Up Capital</i>	5,758,675,440	143,966,886,000	100.00%

c. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat yang termuat dalam Akta Notaris Kamelina, S.H. No. 17 tanggal 21 Juni 2024, Perubahan Data Perseroan tersebut telah dilaporkan kepada Menkumham sebagaimana tercantum dalam Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0219145 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0127906.AH.01.11. TAHUN 2022 tertanggal 27 Juni 2024, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris | Board of Commissioners:

Komisaris Utama	Eddy Hartono	President Commissioner
Wakil Komisaris Utama	Surja Hartono	Vice President Commissioner
Komisaris Independen	Dr. Joseph Pulo	Independent Commissioner

Direksi | Board of Directors:

Direktur Utama	Djojo Hartono	President Director
Wakil Direktur Utama	Ang Andri Pribadi	Vice President Director
Direktur	Aris Setyapranarka	Director
Direktur	Roni Kunto	Director
Direktur	Sumarni	Director

d. Kegiatan Usaha Utama

Berdasarkan Anggaran Dasar, Perseroan terutama bergerak 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

c. Management and Supervision

Based on the Statement of Meeting Resolution contained in the Notary Deed of Kamelina, S.H. No. 17 dated June 21st, 2024, the Change in Company Data has been reported to the Minister of Law and Human Rights as stated in the Receipt of Notice of Change in Company Data No. AHU-AH.01.09-0219145 and has been registered in the Company Register No.AHU-0127906.AH.01.11. YEAR 2022 dated June 27th, 2024, the composition of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors are as follows:

d. Main Business Activities

Based on Articles of Association, the Company mainly engage in components industry and machine spareparts and turbine, machinery industry for other general purposes which cannot be classified into others, spareparts and accessories industries for four or more wheeled vehicles, wholesale of car spareparts and accessories, wholesale of office and industrial machinery, wholesale

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.

of spareparts and its equipments, wholesale of maritime transportation vehicles, spareparts and its equipments, land transportation vehicles (excluding car, motorcycle and the other kind) spareparts and its equipments, and wholesale of other machines, equipments and other supplies.

e. Ikhtisar Data Keuangan

Tabel di bawah ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting dari Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anaknya untuk periode-periode yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022.

Laporan Keuangan Perseroan untuk periode yang berakhir 31 Desember 2023 dan 31 Desember 2022 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja (firma anggota Ernst&Young Global Limited) dengan laporan auditor independen yang ditandatangani oleh Sinarta, masing-masing pada tanggal 28 Maret 2024 dan 30 Maret 2023 yang menyatakan opini bahwa Laporan Keuangan menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material.

e. Financial Data Highlights

The table below describe the financial data highlights of the Company based on the Consolidated Financial Statement of the Company and Its Subsidiaries for the periods ended as per December 31st, 2023 and 2022.

The financial statement of the Company for the period ended as per December 31st, 2023 and December 31st, 2022 have been audited by the Public Accountant Firm Purwantono, Sungkoro & Surja with the independent auditor's report signed by Sinarta on March 28th, 2024 and March 30th, 2023 respectively, stated the opinion whereas the Financial Statements present fairly, in all material respects.

Dalam Jutaan Rupiah | In Millions Rupiah

	2023	2022	
Jumlah Aset Lancar	3,309,168	3,122,353	Current Asset
Jumlah Aset	4,574,793	4,379,577	Total Asset
Liabilitas Jangka Pendek	639,563	704,787	Current Liabilities
Jumlah Liabilitas	944,760	1,060,545	Total Liabilities
Jumlah Ekuitas	3,630,033	3,319,032	Equity
Penjualan Bersih	5,100,372	4,894,164	Net Sales
Laba Bruto	1,829,590	1,604,913	Gross Profit
Laba Usaha	1,279,803	1,173,516	Income from Operation
Laba Tahun Berjalan	1,036,534	935,944	Profit for the Year

2. Eddy Hartono (EH)

Riwayat Singkat

Eddy Hartono, Warga negara Indonesia, lahir tahun 1946. Merupakan pendiri Kelompok Usaha ADR dan saat ini juga menjabat sebagai Direktur Utama PT Adrindo Intiperkasa, Direktur Utama PT Adrindo Intisarana, Direktur Utama PT Panata Jaya Mandiri, Komisaris Utama PT Griya Inti Perkasa dan Komisaris Utama PT Selamat Sempurna Tbk. Menyelesaikan pendidikan akhir Sekolah Menengah Atas, Medan, 1964.

2. Eddy Hartono (EH)

Brief History

Eddy Hartono, An Indonesian citizen, born in 1946. He is the founder of ADR Group of Companies and currently serves as President Director of PT Adrindo Intiperkasa, President Director of PT Adrindo Intisarana, President Director of PT Panata Jaya Mandiri, President Commissioner of PT Griya Inti Perkasa and President Commissioner of PT Selamat Sempurna Tbk. He graduated from Senior High School, Medan in 1964.

C. Sifat Hubungan Afiliasi

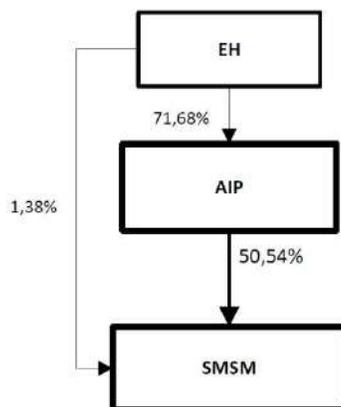
Perseroan dengan EH memiliki hubungan Afiliasi dimana;

- EH adalah Komisaris Utama Perseroan,
- EH adalah salah satu pemegang saham dan Direktur Utama PT Adrindo Intiperkasa yang merupakan pemegang saham utama dan/atau pengendali Perseroan.

C. The Nature of the Affiliated Relationship

The Company and EH have an Affiliated relationship where;

- EH, is the President Commissioner of the Company,
- EH, is one of the shareholders and also President Director of PT Adrindo Intiperkasa, the Company's ultimate and/or controlling shareholder.



Catatan | Notes:

AIP : Eddy Hartono
EH : PT Adrindo IntiPerkasa
SMSM : PT Selamat Sempurna Tbk (Perseroan)

D. Penjelasan, Pertimbangan dan alasan dilakukannya Transaksi Afiliasi dan Pengaruhnya terhadap Kondisi Keuangan.

Perseroan merupakan suatu perusahaan yang terutama bergerak dalam industri alat-alat atau perlengkapan (*spareparts*) kendaraan bermotor, alat-alat berat, dan mesin lainnya serta kegiatan distribusi.

Saat ini Perseroan menyewa tanah sebagai prasarana pendukung gudang untuk tujuan pengiriman ekspor Perseroan di Komplek ADR, Kp Bitung, Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Dalam beberapa waktu terakhir ini dan mempertimbangkan perkembangan kondisi Perseroan, Perseroan bermaksud membeli tanah yang menjadi prasarana pendukung tersebut diatas. Perseroan melihat ini sebagai suatu kesempatan untuk mendapatkan hak kepemilikan atas aset dengan lokasi strategis yang terintegrasi dengan fasilitas produksi dan gudang Perseroan sebagai investasi jangka panjang yang menguntungkan.

Pelaksanaan Transaksi Afiliasi tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan bahwa Lokasi Properti saat ini berdekatan dengan fasilitas produksi Perseroan dan sesuai dengan rencana pengembangan/pelebaran fasilitas operasional Perseroan.

E. Manfaat dan Risiko Transaksi

Manfaat dari Transaksi antara lain sebagai berikut:

- a. Perseroan memiliki tanah untuk prasarana prasarana pendukung gudang milik sendiri;
- b. Perseroan akan memiliki kendali sepenuhnya dibandingkan apabila Perseroan hanya menyewa tanah untuk prasarana pendukung gudang. Dengan pengendalian sepenuhnya ini maka Perseroan dapat lebih bebas melakukan

D. Explanation, Consideration and Reason for Executing the Affiliated Transaction and Implication to the Financial Condition.

The Company is a company that is mainly engaged in the Manufacturing of tools or equipment (*spare parts*) for vehicles, heavy equipment, and other machinery and distribution activities.

Currently, the Company leases land as warehouse support infrastructure for the purpose of shipping the Company's exports in Komplek ADR, Kp Bitung, Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. In recent times and considering the development of the Company's condition, the Company intends to buy land for the above mentioned supporting infrastructure. The Company sees this as an opportunity to obtain ownership rights in assets with a strategic location that is integrated with the Company's production facilities and warehouses as a profitable long-term investment.

The Affiliate Transaction was carried out by considering that the current location of the Property is adjacent of the production facility of the Company and aligns with plans for the development/expansion of the Company's operational facilities.

E. Benefit and Risk of Transaction

The benefits of the Transaction include the following:

- a. The Company has its own land for warehouse' support infrastructure;
- b. The Company will have complete control compared to if the Company only lease a land for warehouse' support infrastructure. With this full control, the Company can be more free to make the necessary adjustments to

- penyesuaian-penyesuaian yang diperlukan untuk mendukung aktivitas operasional Perseroan;
- c. Mendorong peningkatan efisiensi;
 - d. Meningkatkan nilai tambah bagi Perseroan dalam jangka panjang.

Sedangkan risiko yang mungkin dihadapi Perseroan sehubungan dengan Transaksi adalah terjadinya beban manajemen atas kepemilikan aset, seperti biaya pemeliharaan dan pajak properti.

Perseroan akan melaksanakan Transaksi dengan kondisi dan persyaratan sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Keterbukaan Informasi ini. Dengan mempertimbangkan kondisi dan persyaratan transaksi tersebut serta dengan memperhatikan latar belakang dan alasan transaksi sebagaimana yang telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini, Perseroan berkeyakinan bahwa tidak terdapat risiko terhadap kinerja usaha Perseroan yang akan dihadapi Perseroan apabila Perseroan melaksanakan Transaksi tersebut.

F. Sumber Dana Transaksi

Transaksi sebagaimana diuraikan dalam sub-bab sebelumnya akan dibiayai dari sumber dana internal Perseroan.

III. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI

Sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang “Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan” Keputusan Ketua Dewan Komisiner OJK Republik Indonesia tertanggal 2 Juli 2020 (“POJK 42”), untuk memastikan kewajaran Transaksi, Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar & Rekan (selanjutnya disebut “KJPP IDR”) untuk

support the Company's operational activities;

- c. Drive the increment efficiency;
- d. Adds long-term value to the Company.

Meanwhile, the risk that may be faced by the Company in connection with the Transaction is the occurrence of management expenses on asset ownership, such as maintenance costs and property taxes.

The Company will carry out the Purchase with the conditions and requirements as described in this Disclosure of Information. Taking into account the conditions and requirements of the transaction and taking into account the background and reason for the transaction as disclosed in this Disclosure of Information, the Company believes that there is no risk to the Company's business performance that will be faced by the Company if the Company carries out the Transaction.

F. Fund Source of Transaction

The transaction as outlined in the preceding sub-chapter will be financed from the Company's internal cashflow.

III. INDEPENDENT PARTY APPOINTED IN CONNECTION WITH THE TRANSACTION

As regulated in OJK Regulation No.42/POJK.04/2020 concerning “Affiliate Transactions and Conflicts of Interest” Decision of the Chairman of the OJK Board of Commissioners of the Republic of Indonesia dated July 2nd,2020 (“POJK 42”), to ensure the fairness of the Transaction, The Company has appointed a Public Valuation Service Office

memberikan pendapat sebagai penilai independen atas kewajaran Transaksi sesuai dengan surat penugasan No. 023.1/IDR/DO.2/Pr-BFO/II/2024 tanggal 1 Februari 2024 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan. Selanjutnya, KJPP IDR sebagai Kantor Jasa Penilai Publik telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 772/KM.1/2013 tanggal 12 November 2013 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S-774/PM.25/2013 tanggal 27 November 2013 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-33/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 6 Juli 2023 sebagai Penilai Properti/Aset dan Bisnis di Pasar Modal.

Penilai independen menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Pasar Modal.

IV. RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN

A. Ringkasan Laporan Penilaian Tanah Kosong serta Tanah dan Bangunan

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian tanah kosong serta tanah dan bangunan berdasarkan Laporan Penilaian Properti No. 00162/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024 tanggal 7 Juni 2024.

1. Identitas Pihak

Para pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah:

- a. SMSM sebagai Pembeli; dan
- b. EH sebagai Penjual.

Iskandar & Rekan (hereinafter referred to as “**KJPP IDR**”) to provide an opinion as an independent appraiser on the fairness of the Transaction in accordance with assignment letter No. 023.1/IDR/DO.2/Pr-BFO/II/2024 dated February 1st, 2024 which has been approved by the management of the Company. Furthermore, KJPP IDR as a Public Valuation Services Office has obtained a business license from the Minister of Finance based on his decision letter No. 772/KM.1/2013 dated November 12th, 2013 and has been registered with the Financial Services Authority (OJK) based on Letter No. S-774/ PM.25/2013 dated November 27th, 2013 with Capital Market Supporting Professional Registration Certificate No. STTD.PPB-33/PJ-1/PM.02/2023 dated July 6th, 2023 as Property/Asset and Business Appraiser in the Capital Market.

The Independent Appraiser declares having no affiliated relation either directly or indirectly with the Company as defined under the Law of Capital Market.

IV. SUMMARY OF THE INDEPENDENT VALUER REPORT

A. Summary of the Vacant Land and Land and Buildings Valuation Report

Herewith the summary of the Vacant Land and Land and Buildings Valuation Report based on Property Valuation Report No. 00162/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024 dated June 7th, 2024.

1. Identities of Parties Involved

Parties involved in the Transaction are as follows:

- a. SMSM as the buyer; and
- b. EH as the seller.

2. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah tanah kosong serta tanah dan bangunan yang terletak di Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten milik EH oleh SMSM.

3. Maksud dan tujuan penilaian

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

4. Tanggal *Cut-Off* Penilaian

Tanggal *Cut-Off* Penilaian adalah per 31 Desember 2023.

5. Asumsi dan kondisi pembatas

Dalam menyusun laporan penilaian tersebut, KJPP IDR menggunakan beberapa asumsi antara lain:

- Laporan Penilaian ini bersifat non-disclaimer opinion.
- Penilai melakukan penelaahan atas status hukum dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- Data dan Informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*), jika penilaian menggunakan proyeksi keuangan.

2. Valuation Object

The Valuation Object is vacant land as well as land and buildings located in Kadu Jaya Village, Curug District, Tangerang Regency, Banten Province belonging to EH by SMSM.

3. Purpose and Objective of Valuation

The purpose of this valuation is to give an opinion on the Market Value of the Valuation Object for the purpose of Buy-Sell transactions (*Transfer of Ownership*).

4. Cut Off Date of Valuation

The cut-off date is as of December 31st, 2023.

5. Assumptions and Limiting Conditions

In preparing the valuation, KJPP IDR use the following assumptions:

- This Valuation Report is a non-disclaimer opinion.
- The valuer reviews the legal status of the documents used in the valuation process.
- The data and information obtained comes from sources whose accuracy can be trusted.
- The valuer uses adjusted financial projections that reflect the reasonableness of the financial projections made by management with its ability to achieve (*fiduciary duty*), if the valuation uses financial projections.

- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
- Penilai memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari pemberi tugas.
- Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas lainnya diungkapkan dalam laporan.

6. Pendekatan dan Metode Penilaian

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

Objek Penilaian/ Valuation Object	Pendekatan/ Approach	Metode/ Method	Alasan Penggunaan/ Reasons
Tanah Kosong/ Vacant land	Pasar/ Market Approach	Perbandingan data pasar/ Market data comparison	Data harga penawaran/transaksi dari properti pembanding yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tersedia. Offer/transaction price data for comparable properties that are similar and comparable to the object of valuation is available.
Tanah dan Bangunan/ Land and Building	Biaya/ Cost Approach	Penjumlahan/ Summation	Tanah yang di atasnya berdiri bangunan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Data harga penawaran/transaksi dari properti pembanding yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tidak tersedia, dan sesuai dengan prinsip kontribusi nilai objek penilaian adalah nilai tanah ditambahkan nilai bangunan.

- The valuer is responsible for the implementation of the valuation and the fairness of the financial projections.
- The valuer is responsible for the Valuation Report and final value conclusions.
- The valuer obtains information on the legal status of the Valuation Object from the assignor.
- Assumptions and other limiting conditions are disclosed in the report.

6. Valuation Approaches and Methodologi

By considering the availability of data and conditions relating to the market and property as well as the way in which a property is usually traded on the market, to estimate the value of the valuation object, approaches and methods are used and the reasons are as follows:

Objek Penilaian/ <i>Valuation Object</i>	Pendekatan/ <i>Approach</i>	Metode/ <i>Method</i>	Alasan Penggunaan/ <i>Reasons</i>
			<p>Estimasi nilai pasar tanah diperoleh melalui pendekatan pasar, mengingat harga penawaran/transaksi properti pembanding tersedia dan indikasi nilai pasar bangunan diperoleh dengan pendekatan biaya dengan pertimbangan biaya pembuatan/penggantian baru (<i>Reproduction/Replacement Cost New. RCN</i>), penyusutan (fisik, fungsi dan ekonomis)), umur ekonomis dan kondisi dapat ditentukan. Estimasi nilai diperoleh dengan mengurangi RCN dengan penyusutan.</p> <p>The land on which the building stands is an inseparable unit. Bidding/transaction price data for comparable properties which are similar and comparable to the object of valuation is not available, and in accordance with the principle the value contribution of the object of valuation is the value of the land plus the value of the building.</p> <p>The estimated market value of land is obtained using a market approach, considering that the offer/transaction price of comparable properties is available and an indication of the market value of the building is obtained using a cost approach taking into account the costs of creating/replacing new (<i>Reproduction/Replacement Cost New. RCN</i>), depreciation (physical, functional and economical)), economic life and condition can be determined. The estimated value is obtained by reducing the RCN by depreciation.</p>
	Pendapatan/ Income Approach	<i>Gross Income Multiplier (GIM)</i>	<p>Adalah properti yang menghasilkan pendapatan, baik dalam operasi atau belum beroperasi atau dalam pekerjaan pemilik, di mana data pasar tentang penjualan dan penyewaan properti yang sebanding dan serupa tersedia dan harga sewa objek penilaian diketahui.</p> <p>Is a property that generates income, whether in operation or not yet in operation or in owner occupation, where market data on sales and rentals of comparable and similar properties is available and the rental price of the object of valuation is known.</p>

Berdasarkan Surat Edaran OJK No. 33/SEOJK.04/2021 Romawi III Angka 4 Jenis objek Penilaian properti yang dapat dilakukan penilaian dengan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian, objek Penilaian berupa tanah kosong dapat dilakukan Penilaian dengan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian.

7. Kesimpulan Nilai

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan hasil analisis yang telah dilakukan serta pendekatan penilaian yang digunakan, nilai properti objek penilaian pada tanggal penilaian adalah Rp4.730.000.000,- (empat miliar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah).

B. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian Pendapat Kewajaran Perseroan berdasarkan Laporan Penilaian File No. 00179/2.0118-00/BS/04/0520/1/VI/2024 tanggal 24 Juni 2024.

1. Identitas Pihak

Para pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah:

- a. SMSM sebagai Pembeli; dan
- b. EH sebagai Penjual.

2. Objek Analisis Kewajaran

Objek penilaian adalah rencana transaksi pembelian properti berupa tanah kosong serta tanah dan bangunan yang terletak di Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug,

Based on OJK Circular No. 33/SEOJK.04/2021 Roman III Number 4 Types of property valuation objects that can be valued using 1 (one) valuation approach, valuation objects in the form of vacant land can be valued using 1 (one) valuation approach.

7. Value Conclusion

By considering all relevant information and the results of the analysis that has been carried out as well as the valuation approach used, the property value of the valuation object on the valuation date is Rp4,730,000,000.- (four billion seven hundred and thirty million rupiah).

B. Summary of the Fairness Opinion Report

Herewith the summary of Independent Valuation Report as stated in the Fairness Opinion Report File No. 00179/2.0118-00/BS/04/0520/1/VI/2024 dated June 24th 2024.

1. Identities of Parties Involved

Parties involved in the Transaction are as follows:

- a. SMSM as the buyer ; and
- b. EH as the seller.

2. Fairness Opinion Object

The Fairness Opinion Object is the planned property purchase transaction in the form of vacant land as well as land and buildings located in Kadu Jaya Village, Curug District, Tangerang

Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten milik EH oleh SMSM.

Regency, Banten Province belonging to EH by SMSM.

3. Maksud dan tujuan penilaian

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

3. Purpose and Objective of Fairness Opinion

The purpose of this valuation is to provide an independent valuation of a Fairness Opinion on the Transaction Plan with the aim of implementing the transaction.

4. Tanggal *Cut-Off* Pendapat Kewajaran

Tanggal penilaian 31 Desember 2023 ditetapkan berdasarkan laporan keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Purwantono, Sungkoro & Surja dan telah ditandatangani oleh Akuntan Publik Sinarta yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.

4. Cut Off Date of Fairness Opinion

The valuation date of December 31st, 2023 was determined based on the Company's financial report ending on 31 December 2023 which had been audited by the Public Accounting Firm (KAP) Purwantono, Sungkoro & Surja and had been signed by the Sinarta Public Accountant registered with the Financial Services Authority.

5. Asumsi dan kondisi pembatas

Dalam menyusun pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi, KJPP IDR menggunakan beberapa asumsi antara lain:

- Laporan Penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Penilai melakukan penelaahan atas status hukum dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- Data dan informasi berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Proyeksi keuangan yang digunakan adalah proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*), jika penilaian menggunakan proyeksi keuangan.

5. Assumptions and Limiting Conditions

In preparing the fairness opinion on the Transaction, KJPP IDR use the following assumptions:

- Fairness opinion report produced by KJPP IDR provides non-disclaimer opinion.
- KJPP IDR have analysed the documents used in the valuation process.
- All data and information received by KJPP IDR come from reliable sources.
- KJPP IDR use financial projections that have been adjusted to reflect the fairness of financial projections made by management with the ability to achieve them (fiduciary duty), If the assessment uses financial projections.

- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Laporan Penilaian ini terbuka untuk publik kecuali informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
- Penilai memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari pemberi tugas.
- Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas lainnya diungkapkan dalam laporan.

6. Metodologi Penilaian Pendapat Kewajaran

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

- Melakukan analisis transaksi.
- Melakukan analisis kualitatif atas Rencana Transaksi.
- Melakukan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi.
- Melakukan analisis kewajaran nilai transaksi.
- Melakukan analisis atas faktor lain yang relevan.

7. Pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi

Hasil analisis atas nilai transaksi pembelian objek transaksi adalah Nilai Transaksi sama dengan Nilai Pasarnya memberikan kesimpulan bahwa nilai transaksi adalah wajar.

- KJPP IDR are responsible for the process of valuation and the fairness of the adjusted financial projection.
- KJPP IDR produces Fairness Opinion Report that is open for public, except if any confidential information that might influence the operation of the company is present.
- KJPP IDR are responsible for the fairness opinion report and the conclusion of the fairness opinion.
- KJPP IDR have obtained information on the legal status of the valuation object from the client.
- Assumptions and other Limiting Conditions are disclosed in the report.

6. Fairness Opinion Methodologies

In accordance with the scope of the valuation, the approaches and methods used are:

- Perform transaction analysis.
- Conduct qualitative analysis of the Transaction Plan.
- Carrying out quantitative analysis of the Transaction Plan.
- Conduct fairness analysis of transaction value.
- Conduct analysis of other relevant factors.

7. Fairness Opinion on the Proposed Transaction

The results of the analysis of the transaction value for purchasing the transaction object are that the Transaction Value is the same as the Market Value, providing the conclusion that the transaction value is fair.

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

Hasil analisis atas pertimbangan bisnis dari manajemen terkait dengan transaksi terhadap kepentingan pemegang saham adalah properti objek transaksi letaknya berdampingan (bersambungan) dengan tanah pabrik saat ini yang telah dimiliki SMSM sehingga dapat memperluas area tanah pabrik yang ada dan dapat mendukung kegiatan operasional SMSM serta dapat menghilangkan biaya sewa sejalan dengan kepentingan pemegang saham.

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

The results of the analysis of the financial impact of the transactions that will be carried out on the interests of shareholders provide the conclusion that carrying out the transactions will increase profits which can provide added value for the Company in line with the interests of shareholders.

The results of the analysis of management's business considerations related to transactions in the interests of shareholders are that the property of the transaction object is located side by side (continuous) with the factory land currently owned by SMSM so that it can expand the existing factory land area and can support SMSM's operational activities and can eliminate costs leases are in line with shareholder interests.

Based on the conclusions from the results of the analysis above, we are of the opinion that the transaction plan is **fair**.

V. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa sesuai ketentuan Pasal 3 POJK 42/2020, Transaksi Afiliasi telah melalui prosedur yang memadai untuk memastikan bahwa Transaksi Afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum.

Lebih lanjut, sesuai ketentuan Pasal 10 huruf (i) POJK 42/2020, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa:

- 1) Seluruh informasi yang dimuat di dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar dan tidak ada fakta penting material yang tidak diungkapkan atau dihilangkan yang menyebabkan informasi yang diberikan dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar, tidak lengkap, dan/atau menyesatkan.
- 2) Transaksi Afiliasi ini tidak mengandung benturan kepentingan.

V. STATEMENT OF BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS

The Board of Directors and Board of Commissioners of the Company stated that in accordance with the provisions of Article 3 of POJK 42/2020, the Affiliated Transaction has gone through adequate procedures to ensure that the Affiliated Transaction is carried out in accordance with generally accepted business practices.

Furthermore, in accordance with the provisions of Article 10 letter (i) POJK 42/2020, the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company state that:

- 1) All information contained herein is true and that no other material facts are being undisclosed or omitted which will cause the information given in this Disclosure of Information to be untrue, incomplete and/or misleading.
- 2) The Affiliated Transaction does not contain a Conflict of Interest.

VI. INFORMASI TAMBAHAN

Bagi pemegang saham yang memerlukan informasi lebih lanjut mengenai Keterbukaan Informasi ini dipersilahkan untuk menghubungi:

VI. ADDITIONAL INFORMATION

For the shareholders requiring further information on this Disclosure of Information, please contact:



PT Selamat Sempurna Tbk

Sekretaris Perusahaan | Corporate Secretary

Wisma ADR,

Jl. Pluit Raya 1 No. 1

Jakarta 14440

Phone: +62 21 6610033

Fax: +62 21 6696237

Website: <http://www.smsm.co.id>

E-mail: corporate@adr-group.com

Keterbukaan Informasi ini dipersiapkan untuk memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

This Disclosure of Information is prepared to comply with the provisions in the prevailing legislation.



Laporan No. 00179/2.0118-00/BS/04/0520/1/VI/2024
File No. 056.3/IDR/DO.2/BFO/VI/2024
LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN
RENCANA TRANSAKSI
PEMBELIAN PROPERTI BERUPA TANAH KOSONG
SERTA TANAH DAN BANGUNAN
MILIK EDDY HARTONO
OLEH PT SELAMAT SEMPURNA Tbk



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

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

Laporan No. 00179/2.0118-00/BS/04/0520/1/VI/2024
File No. 056.3/IDR/DO.2/BFO/VI/2024

Jakarta, 24 Juni 2024

Kepada Yth.

PT Selamat Sempurna Tbk

Jalan Kapuk Kamal, 88, Kamal Muara
Penjaringan, Jakarta Utara
DKI Jakarta 14470

Dengan hormat,

Perihal : Laporan Pendapat Kewajaran Rencana Transaksi Pembelian Properti berupa Tanah Kosong serta Tanah dan bangunan milik Eddy Hartono oleh PT Selamat Sempurna Tbk

Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan (IDR atau Penilai atau Kami) telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 772/KM.1/2013 tanggal 12 November 2013 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S-774/PM.25/2013 tanggal 27 November 2013 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal yang telah dilakukan pendaftaran ulang dengan No. STTD.PPB-33/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 6 Juli 2023 sebagai Penilai Properti/Aset dan Bisnis di Pasar Modal.

Berdasarkan surat proposal/kontrak perjanjian kerja yang telah disepakati antara IDR dengan PT Selamat Sempurna Tbk No. 023.1/IDR/DO.2/Pr-BFO/II/2024 tanggal 1 Februari 2024, IDR telah melaksanakan Penilaian untuk Pendapat Kewajaran Rencana Transaksi Pembelian Tanah dan Bangunan milik Eddy Hartono oleh PT Selamat Sempurna Tbk seperti yang tertuang dalam laporan ini.

Latar Belakang

PT Selamat Sempurna Tbk (selanjutnya disebut SMSM atau Perseroan atau Perusahaan) merupakan perusahaan terbuka yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (selanjutnya disebut BEI). SMSM berencana untuk membeli properti berupa tanah kosong serta tanah dan bangunan milik Eddy Hartono yang letaknya berdampingan (bersambungan) dengan tanah pabrik milik SMSM yang saat ini sedang disewa SMSM yang berlokasi di Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Dengan pembelian properti tersebut, luas area tanah pabrik SMSM akan bertambah dan akan menambah fasilitas untuk menunjang kegiatan operasional SMSM. Eddy Hartono merupakan pemegang saham dan pengurus SMSM. Rencana transaksi Pembelian properti berupa tanah kosong serta tanah dan bangunan milik Eddy Hartono yang berlokasi di Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten oleh SMSM selanjutnya disebut Rencana Transaksi. Atas Rencana Transaksi tersebut diperlukan penilaian properti dan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) dari Penilai Independen.

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

IDR telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 772/KM.1/2013 tanggal 12 November 2013 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S-774/PM.25/2013 tanggal 27 November 2013 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal yang telah dilakukan pendaftaran ulang dengan No. STTD.PPB-33/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 6 Juli 2023 sebagai Penilai Properti/Aset dan Bisnis di Pasar Modal.

Objek Penilaian

Objek penilaian adalah rencana transaksi pembelian properti berupa tanah kosong serta tanah dan bangunan yang terletak di Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten milik Eddy Hartono oleh SMSM.

Pihak-Pihak Yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah Eddy Hartono dengan SMSM dimana Eddy Hartono sebagai penjual dan SMSM sebagai pembeli.

Maksud dan Tujuan Penilaian

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

Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian 31 Desember 2023 ditetapkan berdasarkan laporan keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Purwantono, Sungkoro & Surja dan telah ditandatangani oleh Akuntan Publik Sinarta yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.

Asumsi dan Kondisi Pembatas

- Laporan Penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Penilai melakukan penelaahan atas status hukum dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- Data dan informasi berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Proyeksi keuangan yang digunakan adalah proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*), jika penilaian menggunakan proyeksi keuangan.
- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Laporan Penilaian ini terbuka untuk publik kecuali informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional perusahaan.
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
- Penilai memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari pemberi tugas.
- Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas lainnya diungkapkan dalam laporan.

Pendekatan dan Metode

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

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

Kejadian Setelah Tanggal Penilaian (*Subsequent Event*)

Berdasarkan Surat Keterangan No. 025/N/Ket.VI/2024 tanggal 21 Juni 2024 yang dibuat oleh Notaris Kamelina, S.H. berkedudukan di Jakarta Utara, mengenai:

Perubahan Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, menjadi sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Eddy Hartono
Wakil Komisaris Utama : Surja Hartono
Komisaris Independen : Joseph Pulo

Direksi

Direktur Utama : Djojo Hartono
Wakil Direktur Utama : Ang Andri Pribadi
Direktur : Aris Setyapranarka
Direktur : Roni Kunto
Direktur : Sumarni

Sejak tanggal penilaian hingga tanggal penerbitan laporan ini tidak terjadi perubahan yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian yang dapat secara signifikan mempengaruhi hasil penilaian.



Pendapat Kewajaran Atas Transaksi

Hasil analisis atas nilai transaksi pembelian objek transaksi adalah Nilai Transaksi sama dengan Nilai Pasarnya memberikan kesimpulan bahwa nilai transaksi adalah wajar.

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

Hasil analisis atas pertimbangan bisnis dari manajemen terkait dengan transaksi terhadap kepentingan pemegang saham adalah properti objek transaksi letaknya berdampingan (bersambungan) dengan tanah pabrik saat ini yang telah dimiliki SMSM sehingga dapat memperluas area tanah pabrik yang ada dan dapat mendukung kegiatan operasional SMSM serta dapat menghilangkan biaya sewa sejalan dengan kepentingan pemegang saham.

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

Hormat kami,

KJPP ISKANDAR DAN REKAN



Radihe Pramudito, SE., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Rekan

Penilai Properti/Aset dan Bisnis

MAPPI No.: 10-S-02670

RMK-2017.00316

NIPP Menkeu No. P – 1.13.00355

NIPP Menkeu No. B – 1.18.00520

STTD OJK No: STTD.PPB-33/PJ-1/PM.02/2023



PERNYATAAN PENILAI

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

Penilai Publik,

Radithe Pramudito, SE., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

MAPPI No.: 10-S-02670

RMK-2017.00316

NIPP Menkeu No. P – 1.13.00355

NIPP Menkeu No. B – 1.18.00520

STTD OJK No: STTD.PPB-33/PJ-1/PM.02/2023

Reviuer,

Adhitya Anindito, S.I.Kom., S.H., M.M., MAPPI (Cert.)

MAPPI No.: 11-S-03079

RMK-2017.00547

Penilai,

Sigit E. Purnomo, SE.

MAPPI No.: 19-T-09657

RMK-2020.03575

Ryan Suradireja

MAPPI No.: 19-P-09941

RMK-2021.03692

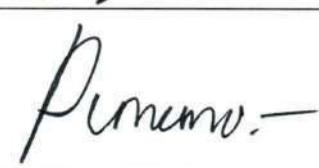
Syafika Firdausha, A.Md.Ak.

MAPPI No.: 21-T-11013

RMK- 2022.04256



Handwritten signature of Radithe Pramudito in blue ink, positioned above a horizontal line.



Handwritten signature of Adhitya Anindito in black ink, positioned above a horizontal line.



Handwritten signature of Sigit E. Purnomo in black ink, positioned above a horizontal line.



Handwritten signature of Ryan Suradireja in black ink, positioned above a horizontal line.



DAFTAR ISI

SURAT LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN ATAS RENCANA TRANSAKSI	i
PERNYATAAN PENILAI	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	I-1
1.1. Latar Belakang	I-1
1.2. Identitas Pemberi Tugas	I-1
1.3. Objek Penilaian	I-1
1.4. Maksud dan Tujuan Penilaian	I-2
1.5. Tanggal Penilaian	I-2
1.6. Ruang Lingkup Penilaian	I-2
1.7. Pendekatan dan Metode	I-2
1.8. Pihak-Pihak Yang Bertransaksi	I-3
1.9. Pernyataan Independensi dan Tidak Adanya Benturan Kepentingan	I-3
1.10. Uraian Mengenai Penilai Usaha Dan/Atau Penilai Properti Serta Hasil Penilaian Oleh Penilai Usaha Dan/Atau Penilai Properti Yang Menjadi Dasar Dalam Pemberian Pendapat Kewajaran Atas Rencana Transaksi	I-3
1.11. Sumber Data	I-3
1.12. Informasi Mengenai Identitas Dan Jabatan Pihak-Pihak Yang Telah Diwawancarai Dan Hubungannya Dengan Objek Penilaian	I-4
1.13. Asumsi dan Kondisi Pembatas	I-4
1.14. Kejadian Setelah Tanggal Penilaian (<i>Subsequent Event</i>)	I-6
1.15. Definisi dan Istilah	I-7
BAB II ANALISIS TRANSAKSI	II-1
2.1. Analisis Pengaruh Transaksi Terhadap Keuangan Perseroan	II-1
2.2. Analisis Likuiditas Dari Transaksi	II-1
2.3. Nilai Transaksi	II-1
2.4. Materialitas Nilai Transaksi	II-1
2.5. Hubungan Antara Pihak-Pihak Yang Bertransaksi	II-2
2.6. Analisis Perjanjian Dan Persyaratan Yang Telah Disepakati	II-3
2.7. Analisis Manfaat Dan Risiko Dari Transaksi	II-3
BAB III ANALISIS KUALITATIF	III-1
3.1. Riwayat Singkat Perusahaan Dan Kegiatan Usaha	III-1
3.2. Analisis Industri dan Lingkungan	III-2
3.3. Alasan Dilakukannya Transaksi	III-9
3.4. Keuntungan Dan Kerugian Yang Bersifat Kualitatif Atas Transaksi Yang Akan Dilakukan	III-9
BAB IV ANALISIS KUANTITATIF	IV-1
4.1. Penilaian Atas Potensi Pendapatan, Aset, Kewajiban dan Kondisi Keuangan	IV-1
4.2. Analisis Inkremental	IV-22
BAB V ANALISIS KEWAJARAN NILAI TRANSAKSI	V-1
5.1. Hasil Penilaian Objek Transaksi	V-1
5.2. Nilai Transaksi	V-1
5.3. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi	V-1
5.4. Analisis Bahwa Nilai Transaksi Memberikan Nilai Tambah dari Transaksi Yang Dilakukan	V-1
BAB VI ANALISIS ATAS FAKTOR LAIN YANG RELEVAN	VI-1
6.1. Analisis Ketidakpastian Rencana Pembiayaan Dalam Rencana Transaksi	VI-1
6.2. Analisis Ketidakpastian Nilai Tukar Mata Uang	VI-1
6.3. Analisis Ketidakpastian Risiko Pasar	VI-2



6.4. Analisis Faktor Lain Yang Berpengaruh..... VI-3

BAB VII KESIMPULAN PENDAPAT KEWAJARAN ATAS TRANSAKSIVII-1

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

PT Selamat Sempurna Tbk (selanjutnya disebut SMSM atau Perseroan atau Perusahaan) merupakan perusahaan terbuka yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (selanjutnya disebut BEI). SMSM berencana untuk membeli properti berupa tanah kosong serta tanah dan bangunan milik Eddy Hartono yang letaknya berdampingan (bersambungan) dengan tanah pabrik milik SMSM yang saat ini sedang disewa SMSM yang berlokasi di Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Dengan pembelian properti tersebut, luas area tanah pabrik SMSM akan bertambah dan akan menambah fasilitas untuk menunjang kegiatan operasional SMSM. Eddy Hartono merupakan pemegang saham dan pengurus SMSM. Rencana transaksi Pembelian properti berupa tanah kosong serta tanah dan bangunan milik Eddy Hartono yang berlokasi di Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten oleh SMSM selanjutnya disebut Rencana Transaksi. Atas Rencana Transaksi tersebut diperlukan penilaian properti dan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) dari Penilai Independen.

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

IDR telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 772/KM.1/2013 tanggal 12 November 2013 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S-774/PM.25/2013 tanggal 27 November 2013 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal yang telah dilakukan pendaftaran ulang dengan No. STTD.PPB-33/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 6 Juli 2023 sebagai Penilai Properti/Aset dan Bisnis di Pasar Modal.

1.2. Identitas Pemberi Tugas

Nama Pemberi Tugas : PT Selamat Sempurna Tbk
Bidang Usaha : Automotive and Components
Alamat Kantor : Jalan Kapuk Kamal, 88, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara
DKI Jakarta 14470
No. Telepon/Fax : (021) 661-00-33, 669-02-44/(021) 661-8438, 669-6237
Email : lidiana.widjojo@adr-group.com
Website : www.smsm.co.id

1.3. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah rencana transaksi pembelian properti berupa tanah kosong serta tanah dan bangunan yang terletak di Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten milik Eddy Hartono oleh SMSM.

1.4. Maksud dan Tujuan Penilaian

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

1.5. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian 31 Desember 2023 ditetapkan berdasarkan laporan keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Purwantono, Sungkoro & Surja dan telah ditandatangani oleh Akuntan Publik Sinarta yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.

1.6. Ruang Lingkup Penilaian

Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) merupakan suatu pernyataan yang diberikan oleh Penilai Usaha untuk menyatakan bahwa suatu transaksi yang akan dilakukan adalah wajar atau tidak wajar. Ruang lingkup penilaian, antara lain:

- a. Identifikasi masalah (identifikasi asumsi dan kondisi pembatas, tujuan dan objek penilaian, definisi penilaian dan tanggal penilaian),
- b. Pengumpulan data,
- c. Analisis data,
- d. Estimasi nilai sesuai dengan dasar nilai dan premis nilai yang digunakan dengan menggunakan pendekatan penilaian,
- e. Penulisan laporan.

Sesuai dengan peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, pemberian pendapat kewajaran setelah dilakukan analisis atas:

- a. Nilai dari objek yang ditransaksikan.
- b. Dampak keuangan dari transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan pemegang saham.
- c. Pertimbangan bisnis yang digunakan oleh manajemen perusahaan terkait dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan pemegang saham.

Sifat Rencana Transaksi terkait dengan ada atau tidak adanya hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi diatur sesuai dengan Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan dan nilai materialitas Rencana Transaksi diatur sesuai dengan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Sehubungan dengan peraturan-peraturan tersebut berkaitan dengan penunjukkan IDR untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi, maka ruang lingkup pendapat kewajaran berdasarkan pada analisis atas kewajaran dari Rencana Transaksi tersebut.

1.7. Pendekatan dan Metode

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

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

1.8. Pihak-Pihak Yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah Eddy Hartono dengan SMSM dimana Eddy Hartono sebagai penjual dan SMSM sebagai pembeli.

1.9. Pernyataan Independensi dan Tidak Adanya Benturan Kepentingan

1. Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini kami tidak ada benturan kepentingan dengan Perseroan maupun pihak yang terafiliasi dengan Perseroan dan transaksi yang akan dilakukan Perseroan.
2. Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, maupun pemegang saham Perseroan ataupun pihak-pihak yang terkait dengan Perseroan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan ataupun keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, laporan pendapat kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun.
3. Tidak ada satupun dari pemilik ataupun pegawai kami yang memiliki kepentingan dalam bentuk apapun yang dapat menghalangi kami untuk melakukan penilaian secara independen terhadap pendapat kewajaran ini. Kompensasi dan honorarium kami tidak bergantung kepada kejadian maupun kesimpulan yang diambil oleh Perseroan sebagai akibat dari laporan kami ini.

1.10. Uraian Mengenai Penilai Usaha Dan/Atau Penilai Properti Serta Hasil Penilaian Oleh Penilai Usaha Dan/Atau Penilai Properti Yang Menjadi Dasar Dalam Pemberian Pendapat Kewajaran Atas Rencana Transaksi

Dalam pendapat kewajaran ini kami menggunakan hasil penilaian dari Penilai Properti yang telah melakukan penilaian terhadap objek transaksi.

Berdasarkan Laporan Penilaian Properti No. 00162/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024 tanggal 7 Juni 2024 yang diterbitkan oleh KJPP Iskandar dan Rekan, menyatakan bahwa Nilai Pasar Properti berupa tanah kosong serta tanah dan bangunan yang terletak di Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten per 31 Desember 2023 sebesar Rp 4.730.000.000,-.

1.11. Sumber Data

Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu, atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi, antara lain sebagai berikut:

- a) *Copy* legalitas dan perizinan SMSM.
- b) Laporan keuangan SMSM untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Sinarta dari KAP Purwantono, Sungkoro & Surja dengan opini wajar, dalam semua hal yang material.
- c) Laporan keuangan SMSM untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Sinarta dari KAP Purwantono, Sungkoro & Surja dengan opini wajar, dalam semua hal yang material.
- d) Laporan keuangan SMSM untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Sinarta dari KAP Purwantono, Sungkoro & Surja dengan opini wajar, dalam semua hal yang material.

- e) Laporan keuangan SMSM untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Manto dari KAP Purwantono, Sungkoro & Surja dengan opini wajar, dalam semua hal yang material.
- f) Laporan keuangan SMSM untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Manto dari KAP Purwantono, Sungkoro & Surja dengan opini wajar, dalam semua hal yang material.
- g) Laporan keuangan proforma SMSM per 31 Desember 2023 sebelum dan setelah transaksi dari manajemen Perseroan.
- h) Surat dari Eddy Hartono kepada SMSM No. 0158/EH/II/2024 tanggal 1 Februari 2024 perihal Penawaran Pembelian Tanah.
- i) Surat dari SMSM kepada Eddy Hartono No. 0159/SS/IV/24 tanggal 1 April 2024 perihal Tanggapan atas Penawaran Pembelian Tanah atas nama Eddy Hartono.
- j) Proyeksi keuangan dari manajemen Perseroan.
- k) Laporan Penilaian Properti No. 00162/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024 tanggal 7 Juni 2024 yang diterbitkan oleh KJPP Iskandar dan Rekan, menyatakan bahwa Nilai Pasar Properti berupa tanah kosong serta tanah dan bangunan yang terletak di Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.
- l) Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan mengenai alasan, latar belakang, dan hal-hal lain yang terkait dengan Transaksi.

1.12. Informasi Mengenai Identitas Dan Jabatan Pihak-Pihak Yang Telah Diwawancarai Dan Hubungannya Dengan Objek Penilaian

Kami telah melakukan diskusi dan wawancara dengan manajemen Perseroan pada tanggal 11 Maret 2024 – 4 Juni 2024. Identitas yang kami wawancarai adalah Bapak Ang Andri Pribadi sebagai representatif Perseroan.

1.13. Asumsi dan Kondisi Pembatas

- a) Laporan Penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b) Penilai melakukan penelaahan atas status hukum dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- c) Data dan informasi berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- d) Proyeksi keuangan yang digunakan adalah proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*), jika penilaian menggunakan proyeksi keuangan.
- e) Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- f) Laporan Penilaian ini terbuka untuk publik kecuali informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional perusahaan.
- g) Penilai bertanggung jawab atas Laporan Penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
- h) Penilai memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari pemberi tugas.
- i) IDR mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat ini sampai dengan terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap Rencana Transaksi.
- j) Pendapat ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan bahwa penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat

- tersebut. Penyusunan pendapat ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.
- k) Pendapat Kewajaran tersebut disusun dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah pada tanggal Pendapat ini dikeluarkan. Penilaian Kewajaran ini hanya dilakukan terhadap Rencana Transaksi seperti yang diuraikan diatas.
 - l) IDR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapatnya karena peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.
 - m) Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, IDR melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana diberikan manajemen Perseroan yang mana berdasarkan hakekat kewajaran adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, serta tidak menyesatkan. IDR tidak melakukan audit ataupun uji kepatuhan secara mendetail atas penjelasan maupun data-data yang diberikan oleh manajemen Perseroan, baik lisan maupun tulisan, dan dengan demikian IDR tidak dapat memberikan jaminan atau bertanggung-jawab terhadap kebenaran dan kelengkapan dari informasi atau penjelasan tersebut.
 - n) Sebagai dasar bagi IDR untuk melakukan analisis dalam mempersiapkan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi, IDR menggunakan data-data sebagaimana tercantum pada Sumber Data pada laporan pendapat kewajaran sebagai bahan pertimbangan.
 - o) Segala perubahan terhadap data-data tersebut di atas dapat memengaruhi hasil penilaian IDR secara material. Oleh karena itu, IDR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan perubahan data tersebut.
 - p) Pendapat Kewajaran ini disusun hanya dengan mempertimbangkan sudut pandang pemegang saham Perseroan dan tidak mempertimbangkan sudut pandang *stakeholders* lain serta aspek-aspek lainnya.
 - q) IDR menganggap bahwa sejak tanggal penerbitan Laporan Pendapat Kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan yang sangat berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam Laporan Pendapat Kewajaran.
 - r) Dengan ini IDR menyatakan bahwa penugasan IDR tidak termasuk menganalisis transaksi-transaksi di luar Rencana Transaksi yang mungkin tersedia bagi Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Transaksi.
 - s) IDR tidak melakukan penelitian atas keabsahan Transaksi dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Transaksi tersebut.
 - t) Mengingat bahwa adanya kemungkinan terjadinya perbedaan waktu dari tanggal laporan ini dengan pelaksanaan Rencana Transaksi, maka kesimpulan di atas berlaku bila tidak ada perubahan yang memiliki dampak yang signifikan terhadap nilai dari Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk perubahan baik secara internal pada masing-masing perusahaan maupun secara eksternal meliputi: kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah Indonesia setelah tanggal laporan ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan ini dikeluarkan terjadi perubahan tersebut di atas, maka pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi ini mungkin berbeda.
 - u) Pendapat Kewajaran ini hanya dapat digunakan sehubungan dengan Rencana Transaksi dan tidak dapat dipergunakan untuk kepentingan lain maupun pihak lain.

- v) Pendapat Kewajaran ini juga tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui Rencana Transaksi atau mengambil tindakan tertentu atas Rencana Transaksi tersebut.
- w) IDR juga berpegang kepada surat pernyataan manajemen Perseroan (*management representation letter*) atas penugasan IDR untuk mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran, bahwa Perseroan telah menyampaikan seluruh informasi penting dan relevan berkenaan dengan Rencana Transaksi dan sepanjang pengetahuan manajemen Perseroan tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.
- x) Data dan informasi yang diterima Penilai dari Pemberi Tugas diasumsikan benar dan dapat dipertanggungjawabkan, antara lain termasuk penunjukan letak lokasi tempat, spesifikasi jenis dan jumlah aset objek penilaian dan apabila data dan informasi tersebut tidak benar maka Pemberi Tugas membebaskan Penilai dari tanggung jawab atas hasil penilaian yang tidak tepat dikarenakan kesalahan tersebut.
- y) Informasi yang telah diberikan pihak lain kepada Penilai seperti yang telah disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi Penilai tidak bertanggungjawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemberi Tugas.
- z) Adalah bukan tugas Penilai untuk melakukan uji tuntas (*due diligence*) dari aspek hukum atas catatan publik serta catatan kepemilikan.
 - aa) Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas dari laporan penilaian yang dibuat terpisah sebagai satu kesatuan dari laporan ini akan dituangkan didalam laporan penilaian yang dibuat terpisah tersebut.
 - bb) Laporan ini tidak sah jika tidak dibubuhi tanda tangan asli/basah Pemimpin Rekan/Rekan dan stempel/*seal* perusahaan KJPP Iskandar dan Rekan serta tidak dapat dipertanggungjawabkan bilamana Pemberi Tugas tidak melunasi imbalan jasa atas pekerjaan penilaian ini.
 - cc) Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan (*integral*) dari laporan ini.

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

Berdasarkan Surat Keterangan No. 025/N/Ket.VI/2024 tanggal 21 Juni 2024 yang dibuat oleh Notaris Kamelina, S.H. berkedudukan di Jakarta Utara, mengenai:

Perubahan Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, menjadi sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Eddy Hartono
Wakil Komisaris Utama : Surja Hartono
Komisaris Independen : Joseph Pulo

Direksi

Direktur Utama : Djojo Hartono
Wakil Direktur Utama : Ang Andri Pribadi
Direktur : Aris Setyapranarka
Direktur : Roni Kunto
Direktur : Sumarni

Sejak tanggal penilaian hingga tanggal penerbitan laporan ini tidak terjadi perubahan yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian yang dapat secara signifikan mempengaruhi hasil penilaian.

1.15. Definisi dan Istilah

Penilaian Bisnis adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas objek Penilaian Bisnis sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilai yang melakukan kegiatan di pasar modal (Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 pasal 1 angka 5).

Penilai Properti adalah Penilai yang melakukan kegiatan Penilaian properti sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilai yang melakukan kegiatan di pasar modal (Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 pasal 1 angka 4).

Asumsi adalah sesuatu yang dianggap akan terjadi termasuk fakta, syarat, atau keadaan yang mungkin dapat mempengaruhi objek Penilaian atau pendekatan penilaian dan kewajarannya telah dianalisis oleh Penilai Bisnis sebagai bagian dari proses Penilaian (Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 pasal 1 angka 15).

Pendapat Kewajaran adalah suatu pernyataan yang diberikan oleh Penilai Bisnis untuk menyatakan bahwa suatu transaksi yang akan dilakukan adalah wajar atau tidak wajar (Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 pasal 1 angka 38).

Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada Tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua Pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan (Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 pasal 1 angka 14).

Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI 101 Edisi VII-2018 angka 3.1).



BAB II

ANALISIS TRANSAKSI

2.1. Analisis Pengaruh Transaksi Terhadap Keuangan Perseroan

Dengan dilakukannya Rencana Transaksi berdasarkan proforma posisi keuangan akan menurunkan likuiditas Perseroan tidak signifikan dan solvabilitas Perseroan tidak berubah. Selain itu berdasarkan proyeksi keuangan, profitabilitas Perseroan akan meningkat tidak signifikan, likuiditas akan menurun tidak signifikan dan solvabilitas tidak berubah.

2.2. Analisis Likuiditas Dari Transaksi

Berdasarkan analisis proforma posisi keuangan dan proyeksi posisi keuangan dengan dilakukannya Rencana Transaksi likuiditas Perseroan mengalami penurunan tidak signifikan.

2.3. Nilai Transaksi

Berdasarkan surat dari SMSM kepada Eddy Hartono No. 0159/SS/IV/24 tanggal 1 April 2024 perihal Tanggapan atas Penawaran Pembelian Tanah atas nama Eddy Hartono, rencana transaksi Pembelian Properti berupa Tanah Kosong serta Tanah dan bangunan yang berlokasi di Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten milik Eddy Hartono oleh SMSM adalah sebesar Rp 4.730.000.000,-. Dengan demikian nilai transaksi adalah sebesar Rp 4.730.000.000,-.

2.4. Materialitas Nilai Transaksi

Berdasarkan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, suatu transaksi dikategorikan sebagai Transaksi Material apabila nilai transaksi sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka.

Dalam hal perusahaan terbuka memiliki ekuitas negatif transaksi dikategorikan sebagai Transaksi Material apabila nilai transaksi sama dengan 10% atau lebih dari total aset Perusahaan Terbuka.

Perusahaan Terbuka yang akan melakukan Transaksi Material wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dalam hal:

1. Transaksi Material lebih dari 50% terhadap ekuitas atau aset atau laba bersih atau pendapatan usaha Perseroan.
2. Transaksi Material lebih dari 25% terhadap aset Perseroan apabila ekuitas Perseroan negatif.
3. Laporan Penilai menyatakan bahwa Transaksi Material yang akan dilakukan tidak wajar.

Berdasarkan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, transaksi berupa perolehan dan pelepasan atas perusahaan atau segmen operasi dikategorikan sebagai Transaksi Material dalam hal:

- a. Nilai transaksi sama dengan 20% atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka;
- b. Total aset yang menjadi objek transaksi dibagi total aset Perusahaan Terbuka nilainya sama dengan atau lebih dari 20%;
- c. Laba bersih objek transaksi dibagi dengan laba bersih Perusahaan Terbuka nilainya sama dengan atau lebih dari 20%; atau
- d. Pendapatan usaha objek transaksi dibagi dengan pendapatan usaha Perusahaan Terbuka nilainya sama dengan atau lebih dari 20%.

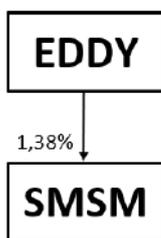
Nilai transaksi Rencana Transaksi sebesar Rp 4.730.000.000,- dan ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan yang telah diaudit KAP Purwantono, Sungkoro & Surja per 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp 3.630.033.000.000,- dengan demikian materialitas nilai transaksi 0,13% dari ekuitas Perseroan.

Dari uraian tersebut diatas, Rencana Transaksi tidak termasuk transaksi material dan tidak memerlukan persetujuan RUPS sesuai dengan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

2.5. Hubungan Antara Pihak-Pihak Yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah Eddy Hartono dengan SMSM dimana Eddy Hartono sebagai penjual dan SMSM sebagai pembeli.

Hubungan Kepemilikan Saham



Keterangan

EDDY : Eddy Hartono

SMSM : PT Selamat Sempurna Tbk

Berdasarkan analisis hubungan kepemilikan saham, Eddy Hartono merupakan pemegang 1,38% saham SMSM. Dengan demikian terdapat hubungan afiliasi antara Eddy Hartono dan SMSM.

Hubungan Kepengurusan

Hubungan kepengurusan antara SMSM dan Eddy Hartono adalah sebagai berikut:

No.	Nama	Perseroan
1	Surja Hartono	KU
2	Drs. Joseph Pulo	KI
3	Eddy Hartono	DU
4	Djojo Hartono	D
5	Ang Andri Pribadi	D
6	Aris Setyapranarka	D

Keterangan

KU : Komisaris Utama

KI : Komisaris Independen

DU : Direktur Utama

D : Direktur

Berdasarkan analisis hubungan kepengurusan, Eddy Hartono merupakan Direktur Utama SMSM. Dengan demikian antara SMSM dan Eddy Hartono terdapat hubungan afiliasi.

Dengan demikian Rencana Transaksi termasuk Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42 /POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan.

Uraian mengenai ada atau tidak adanya benturan kepentingan atas transaksi yang akan dilakukan Perseroan dinyatakan dalam Surat Pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan.

2.6. Analisis Perjanjian Dan Persyaratan Yang Telah Disepakati

Berdasarkan surat dari Eddy Hartono kepada SMSM No. 0158/EH/II/2024 tanggal 1 Februari 2024 perihal Penawaran Pembelian Tanah dan surat dari SMSM kepada Eddy Hartono No. 0159/SS/IV/24 tanggal 1 April 2024 perihal Tanggapan atas Penawaran Pembelian Tanah atas nama Eddy Hartono (selanjutnya disebut draft Perjanjian), hal-hal penting dalam Perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Eddy Hartono menawarkan 8 bidang tanah dengan luas 3.587m² kepada SMSM dengan detail harga sebagai berikut:

No.	Letak / Lokasi	Luas (m2)	Bukti Kepemilikan / Alas Hak	Harga Penawaran/m2
1	Komplek ADR, Kp. Bitung, Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	180	AJB No. 546 / 2001	1.300.000
2		644	AJB No. 817 / 2003	1.300.000
3		1.570	AJB No. 818 / 2003	1.300.000
4		200	SHM No. 477	1.300.000
5		127	SHM No. 478	1.300.000
6		393	SHM No. 479	1.300.000
7		150	SHM No. 480	1.300.000
Subtotal		3.264		
8	Jalan Veteran, Kp. Bitung, Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	323	SHM No. 421	1.510.000
Total		3.587		

- 2) Tanah objek transaksi milik Eddy Hartono bersambungan (berdampingan) dengan tanah pabrik milik SMSM sehingga akan memperluas area tanah pabrik yang ada yang berlokasi di Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.
- 3) SMSM berminat membeli tanah milik Eddy Hartono dengan detail harga sebagai berikut:

No.	Letak / Lokasi	Luas (m2)	Bukti Kepemilikan / Alas Hak	Nilai Transaksi/m2	Nilai Transaksi Total
1	Komplek ADR, Kp. Bitung, Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	180	AJB No. 546 / 2001	1.299.939	233.988.971
2		644	AJB No. 817 / 2003	1.299.939	837.160.539
3		1.570	AJB No. 818 / 2003	1.299.939	2.040.903.799
4		200	SHM No. 477	1.299.939	259.987.745
5		127	SHM No. 478	1.299.939	165.092.218
6		393	SHM No. 479	1.299.939	510.875.919
7		150	SHM No. 480	1.299.939	194.990.809
Subtotal		3.264			4.243.000.000
8	Jalan Veteran, Kp. Bitung, Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	323	SHM No. 421	1.510.000	487.000.000
Total		3.587			4.730.000.000

- 4) Harga yang disetujui SMSM untuk pembelian tanah milik Eddy Hartono sebesar Rp 4.730.000.000,-.
- 5) Proses pembelian tanah akan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku dan peraturan pasar modal.

Dokumen transaksi yang ada masih berupa draft, pihak-pihak yang bertransaksi belum memiliki perjanjian dan persyaratan tertulis yang telah disepakati dan mengikat.

2.7. Analisis Manfaat Dan Risiko Dari Transaksi

Manfaat transaksi adalah sebagai berikut:

- Dengan dilakukannya transaksi, Perseroan tidak akan mengeluarkan biaya sewa atas objek transaksi sehingga terdapat penghematan biaya sewa yang akan meningkatkan laba Perseroan.

- Dengan dilakukannya transaksi, Perseroan akan memperoleh keuntungan atas apresiasi nilai properti yang telah dibeli.

Risiko transaksi adalah sebagai berikut:

- Risiko tidak tercapainya kinerja Perseroan seperti yang diharapkan akibat SMSM tidak dapat mengoptimalkan aset yang dibeli sehingga penggunaan aset tersebut menjadi tidak efisien, hal ini dapat diminimalisir dengan manajemen yang berpengalaman dibidangnya.



BAB III

ANALISIS KUALITATIF

3.1. Riwayat Singkat Perusahaan Dan Kegiatan Usaha

Perseroan

a) Riwayat Singkat Perseroan

PT Selamat Sempurna Tbk didirikan di Indonesia pada tanggal 19 Januari 1976 berdasarkan akta Notaris Ridwan Suselo, S.H., No. 207. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. Y.A.5/96/5 tanggal 22 Maret 1976.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta Notaris Kamelina, S.H., No. 39 tanggal 28 Juli 2022. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-0017120.AH.01.10.Tahun 2022 dan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0273390, keduanya tanggal 1 Agustus 2022.

Perusahaan berkedudukan di Jakarta Utara, dengan kantor pusat di Wisma ADR, Jalan Pluit Raya I No. 1, Jakarta Utara, sedangkan pabriknya berlokasi di Jakarta dan Tangerang.

b) Kegiatan Usaha

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, kegiatan usaha Perseroan bergerak di bidang manufaktur dan perdagangan industri damar buatan (resin sintesis) dan bahan baku plastik, industri cat dan tinta cetak, industri perekat/lem, industri karet remah (crumb rubber), industri barang dari karet untuk keperluan industri, industri peralatan listrik rumah tangga, industri komponen dan suku cadang mesin dan turbin, industri mesin pendingin, industri mesin untuk keperluan umum lainnya YTDL, industri suku cadang dan aksesoris kendaraan bermotor roda empat atau lebih, industri peralatan kedokteran dan kedokteran gigi serta perlengkapan lainnya, perdagangan besar suku cadang dan aksesoris mobil, perdagangan besar mesin kantor dan industri pengolahan, 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, perdagangan besar mesin, peralatan dan perlengkapan lainnya, perdagangan besar cat, perdagangan besar alat laboratorium, alat farmasi dan alat kedokteran untuk manusia, serta perdagangan besar karet dan plastik dalam bentuk dasar.

Kegiatan usaha Perusahaan saat ini terutama bergerak di bidang industri suku cadang dan aksesoris untuk kendaraan bermotor roda empat atau lebih.

c) Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan laporan keuangan (audit) Perseroan per 31 Desember 2023, susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

No.	Pemegang Saham	Jumlah Saham (Lembar)	Persentase (%)	Jumlah (Rp)
1	PT Adrindo Intiperkasa	2.910.392.136	50,54%	72.760.000.000
2	Surja Hartono	130.000.000	2,26%	3.250.000.000
3	Eddy Hartono	79.209.652	1,38%	1.980.000.000
4	Djojo Hartono	132.173.100	2,30%	3.304.000.000
5	Ang Andri Pribadi	116.240.000	2,02%	2.906.000.000
6	Lain-lain (masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%)	2.390.660.552	41,51%	59.767.000.000
	Jumlah	5.758.675.440	100,00%	143.967.000.000

d) Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan berdasarkan laporan keuangan (audit) per 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Surja Hartono
 Komisaris Independen : Drs. Joseph Pulo

Direksi

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

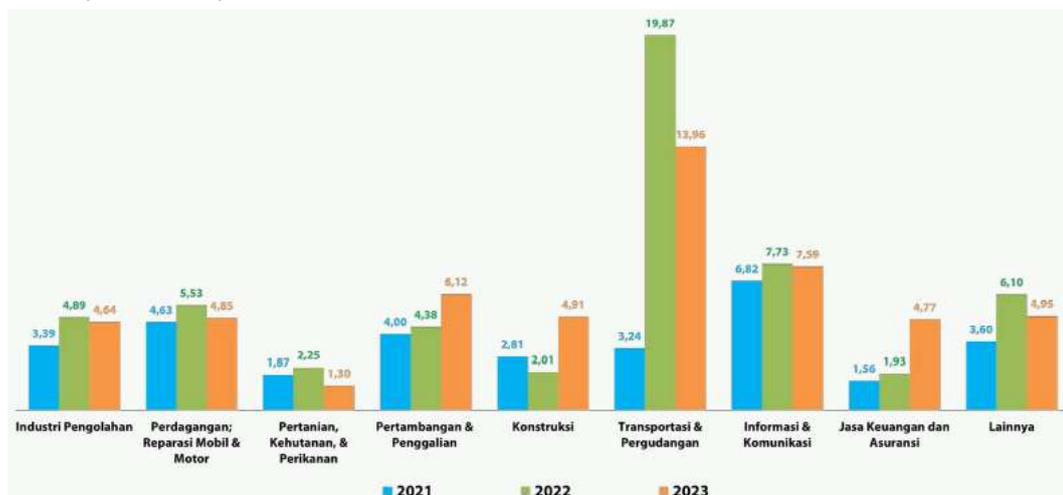
3.2. Analisis Industri dan Lingkungan

3.2.1. Tinjauan Makro Ekonomi

PDB Menurut Lapangan Usaha

Pertumbuhan Ekonomi Tahun 2023 (c-to-c)

Ekonomi Indonesia tahun 2023 tumbuh sebesar 5,05%. Pertumbuhan terjadi pada seluruh lapangan usaha. Lapangan usaha yang mengalami pertumbuhan tertinggi adalah Transportasi dan Pergudangan sebesar 13,96%; diikuti Jasa Lainnya sebesar 10,52%; dan Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum sebesar 10,01%. Sementara itu, Industri Pengolahan yang memiliki peran dominan tumbuh 4,64%. Sedangkan Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan serta Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor masing-masing tumbuh sebesar 1,30% dan 4,85%.



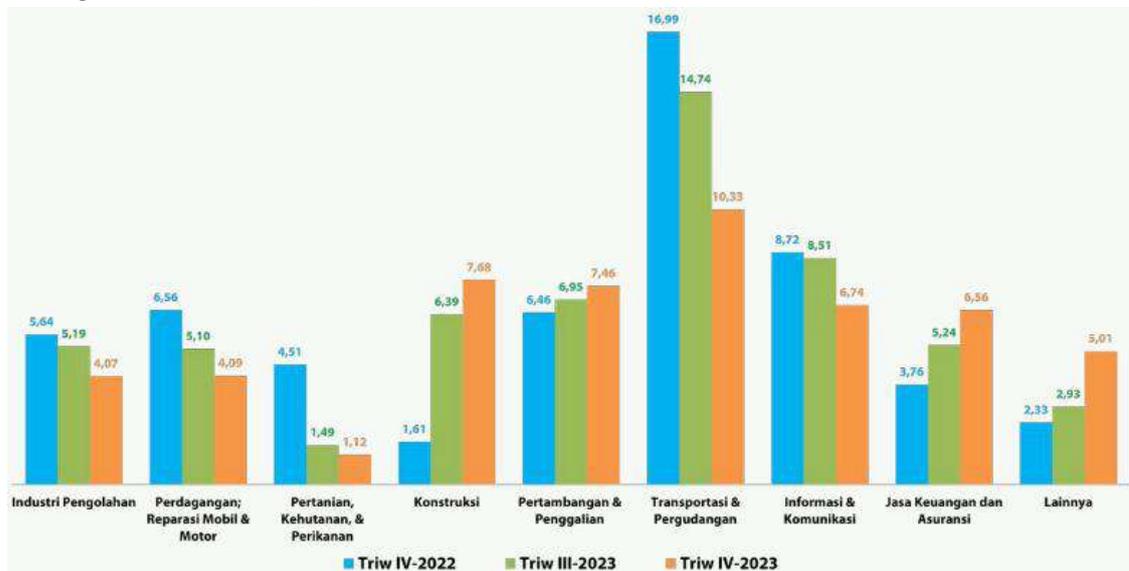
Gambar 1. Pertumbuhan PDB Beberapa Lapangan Usaha (c-to-c) (%)

Sumber: Badan Pusat Statistik

Struktur PDB Indonesia menurut lapangan usaha atas dasar harga berlaku tahun 2023 tidak menunjukkan perubahan berarti. Perekonomian Indonesia masih didominasi oleh Lapangan Usaha Industri Pengolahan sebesar 18,67%; diikuti oleh Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor sebesar 12,94%; Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan sebesar 12,53%; Pertambangan dan Penggalian sebesar 10,52%; serta Konstruksi sebesar 9,92%. Peranan kelima lapangan usaha tersebut dalam perekonomian Indonesia mencapai 64,58%.

Pertumbuhan Ekonomi Triwulan IV-2023 Terhadap Triwulan IV-2022 (y-on-y)

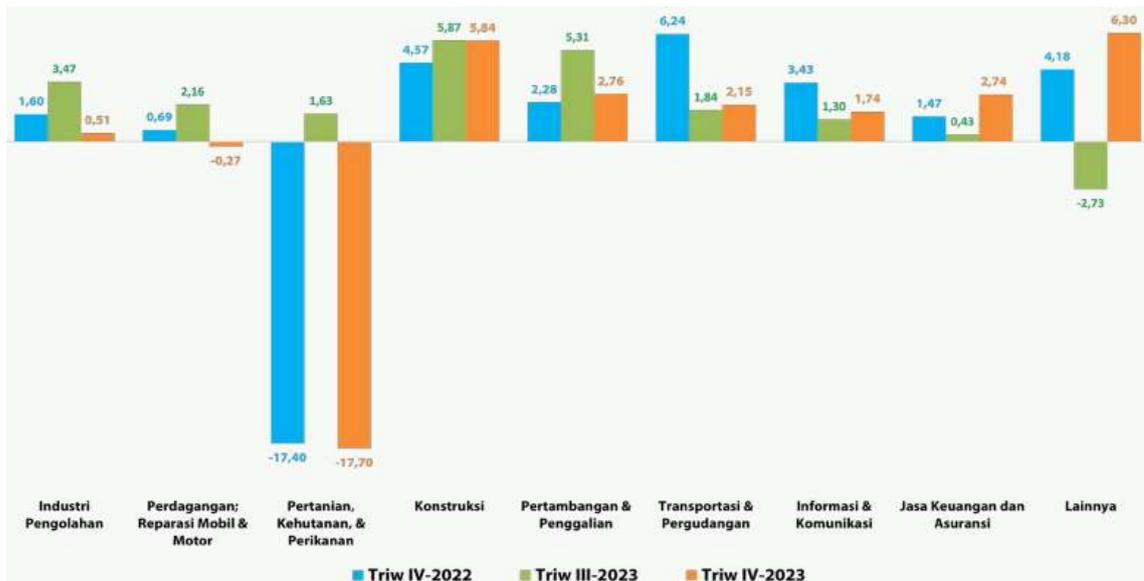
Ekonomi Indonesia triwulan IV-2023 terhadap triwulan IV-2022 (y-on-y) tumbuh sebesar 5,04%. Pertumbuhan terjadi pada seluruh lapangan usaha. Lapangan usaha yang tumbuh signifikan adalah Transportasi dan Pergudangan sebesar 10,33%; diikuti Jasa Lainnya sebesar 10,15%; dan Pengadaan Listrik dan Gas sebesar 8,68%. Sebagai lapangan usaha yang memiliki peran dominan, Industri Pengolahan tumbuh sebesar 4,07%. Sedangkan Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan serta Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor masing-masing tumbuh sebesar 1,12% dan 4,09%.



Gambar 2. Pertumbuhan PDB Beberapa Lapangan Usaha (y-on-y) (%)
 Sumber: Badan Pusat Statistik

Pertumbuhan Ekonomi Triwulan IV-2023 Terhadap Triwulan III-2023 (q-to-q)

Ekonomi Indonesia pada triwulan IV-2023 tumbuh sebesar 0,45% (q-to-q) dibanding triwulan III-2023. Hampir seluruh lapangan usaha tumbuh positif. Lapangan Usaha Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib tumbuh signifikan sebesar 19,81%; diikuti Jasa Pendidikan sebesar 14,46%; serta Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial sebesar 8,66%. Industri Pengolahan yang memiliki peran dominan tumbuh 0,51%. Sementara untuk Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan serta Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor masing-masing mengalami kontraksi sebesar 17,70% dan 0,27%.

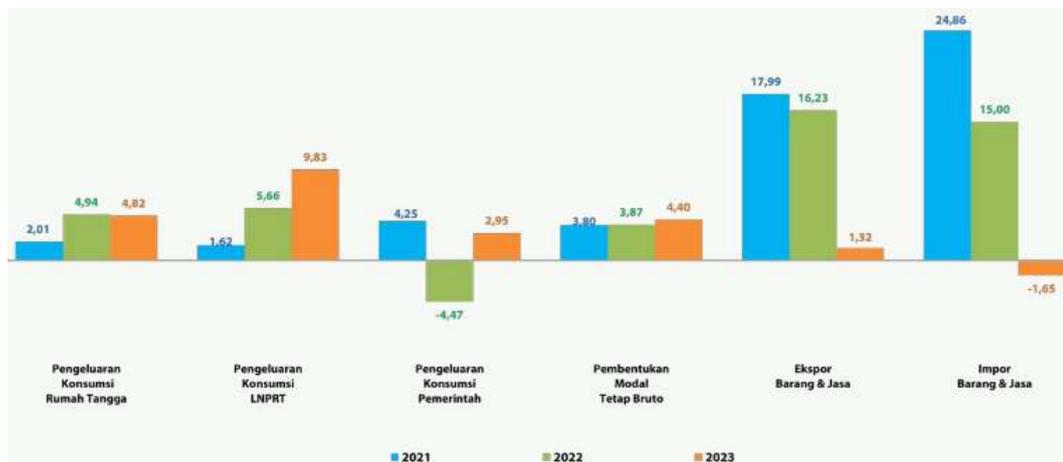


Gambar 3. Pertumbuhan PDB Beberapa Lapangan Usaha (q-to-q) (%)
 Sumber: Badan Pusat Statistik

PDB Menurut Pengeluaran

Pertumbuhan Ekonomi Tahun 2023 (c-to-c)

Ekonomi Indonesia tahun 2023 tumbuh sebesar 5,05%. Pertumbuhan terjadi pada semua Komponen Pengeluaran. Pertumbuhan tertinggi terjadi pada Komponen PK-LNPRT sebesar 9,83%; diikuti Komponen Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga (PK-RT) sebesar 4,82%; Komponen Pembentukan Modal Tetap Bruto (PMTB) sebesar 4,40%; Komponen PK-P sebesar 2,95%; dan Komponen Ekspor Barang dan Jasa sebesar 1,32%. Sementara itu, Komponen Impor Barang dan Jasa (yang merupakan faktor pengurang dalam PDB menurut Pengeluaran) terkontraksi sebesar 1,65%.



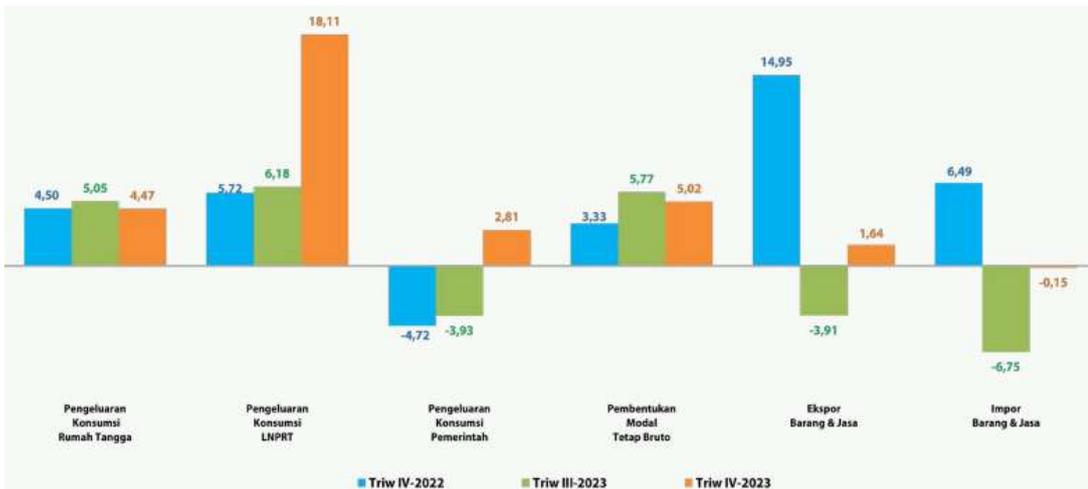
Gambar 4. Pertumbuhan PDB Beberapa Komponen Pengeluaran (c-to-c) (%)
 Sumber: Badan Pusat Statistik

Struktur PDB Indonesia menurut pengeluaran atas dasar harga berlaku tahun 2023 tidak menunjukkan perubahan yang berarti. Perekonomian Indonesia masih didominasi oleh Komponen PK-RT yang mencakup lebih dari separuh PDB Indonesia yaitu sebesar 53,18%; diikuti oleh komponen PMTB sebesar 29,33%; Komponen Ekspor Barang dan Jasa sebesar 21,75%; Komponen PK-P sebesar 7,45%; Komponen PK-LNPRT sebesar 1,25%; dan Komponen Perubahan

Inventori sebesar 1,19%. Sementara itu, Komponen Impor Barang dan Jasa memiliki peran sebesar 19,57%.

Pertumbuhan Ekonomi Triwulan IV-2023 Terhadap Triwulan IV-2022 (y-on-y)

Ekonomi Indonesia triwulan IV-2023 terhadap triwulan IV-2022 tumbuh sebesar 5,04% (y-on-y). Pertumbuhan tertinggi terjadi pada Komponen PK-LNPRT sebesar 18,11%; diikuti Komponen PMTB sebesar 5,02%; Komponen PK-RT sebesar 4,47%; Komponen PK-P sebesar 2,81%; serta Komponen Ekspor Barang dan Jasa sebesar 1,64%. Sementara itu, Komponen Impor Barang dan Jasa berkontraksi sebesar 0,15%.

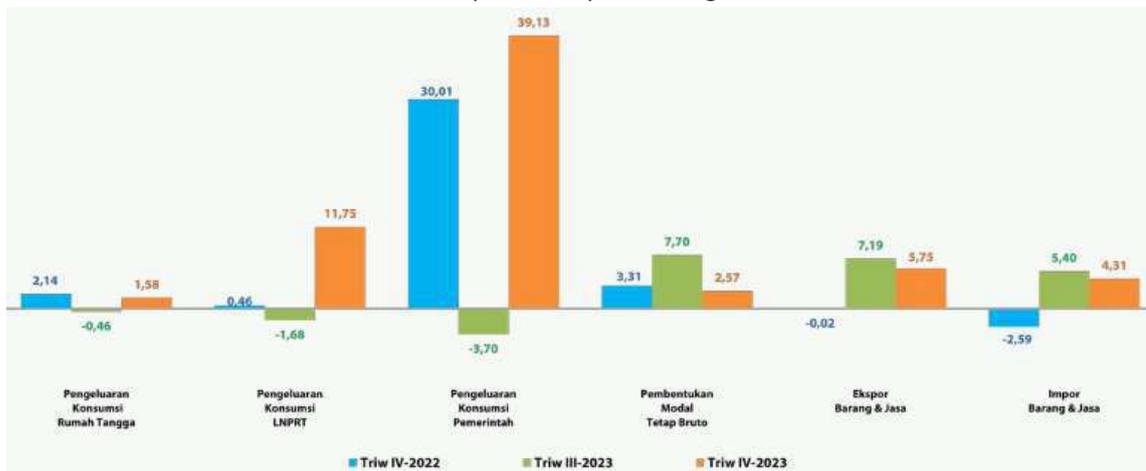


Gambar 5. Pertumbuhan PDB Beberapa Komponen Pengeluaran (y-on-y) (%)

Sumber: Badan Pusat Statistik

Pertumbuhan Ekonomi Triwulan IV-2023 Terhadap Triwulan III-2023 (q-to-q)

Ekonomi Indonesia pada triwulan IV-2023 dibanding triwulan III-2023 (q-to-q) tumbuh sebesar 0,45%. Pertumbuhan terjadi pada semua Komponen Pengeluaran. Pertumbuhan tertinggi dicapai oleh Komponen PK-P sebesar 39,13%; diikuti oleh Komponen PK-LNPRT; Komponen Ekspor Barang dan Jasa; dan Komponen PMTB yang masing-masing tumbuh sebesar 11,75%; 5,75%; dan 2,57%. Sementara itu, Komponen Impor Barang dan Jasa tumbuh sebesar 4,31%.



Gambar 6. Pertumbuhan PDB Beberapa Komponen Pengeluaran (q-to-q) (%)

Sumber: Badan Pusat Statistik

3.2.2. Perkembangan Industri

Perkembangan Industri Filtrasi dan Komponen Otomotif di Indonesia

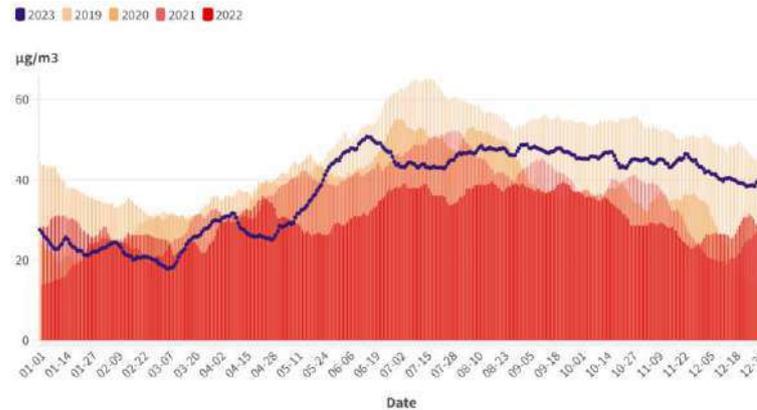
Separasi merupakan proses pemisahan dua atau lebih campuran produk yang terpisah dari campuran atau larutan bahan kimia. Separasi dilakukan dengan mengambil keuntungan dari keragaman kondisi campuran secara kimia atau fisik seperti ukuran, bentuk, massa, massa jenis, atau afinitas kimia. Proses separasi merupakan prosedur yang penting di industri karena banyak material yang harus dipisahkan sebelum mereka dipasarkan. Salah satu metode pemisahan yang dapat dilakukan di industri adalah filtrasi. Filtrasi merupakan proses pemisahan antara dua substansi dari dua keadaan fisik yang berbeda. Filtrasi digunakan untuk memisahkan padatan dari larutan yang keruh, gas alami atau padatan. Berdasarkan prinsip operasi, Filtrasi dapat dibagi menjadi dua yaitu *Dead end Filtration* dan *Tangential Flow Filtration*.

Dead end Filtration merupakan proses filtrasi yang terjadi ketika semua aliran diarahkan melalui membran dengan bahan yang akan menumpuk pada permukaan filter. Ketika partikel menumpuk, kecepatan aliran akan berkurang dan pada akhirnya akan berhenti sama sekali. Sedangkan *Tangential Flow Filtration* aliran akan diarahkan melalui permukaan membran. Hal ini akan membantu material yang tertahan untuk tidak mengendap di permukaan membran sehingga membantu membran untuk bekerja dalam waktu yang lebih lama. Dalam melakukan filtrasi terdapat penggunaan membran filter sebagai media pemisahan. Membran filtrasi dapat dibuat dari berbagai jenis polimer dan material anorganik. Polimer yang dapat digunakan seperti *cellulose acetate, polyamide, polyether, polycarbonate, polyester, polyethylene, regenerated cellulose, poly vinyl chloride, poly vinylidene fluoride, PVDF, poly tetra fluoro ethylene (PTFE), acrylnitrile copolymers, dan polysulfone*. Material anorganik yang dapat digunakan seperti keramik, *zirconium oxide, borosilicate glass, stainless steel*, dan perak.

Pada tahun 2023 polusi udara masih menjadi bencana kesehatan global. Padahal lingkungan yang bersih, sehat, dan berkelanjutan merupakan hak asasi manusia yang universal. Laporan Kualitas Udara Dunia ke-6 mengungkap data secara rinci tentang negara dan wilayah paling tercemar di dunia pada tahun 2023. Untuk laporan tahun ini, data didapat dari 30.000 lebih stasiun pemantauan kualitas udara di 7.812 lokasi di 134 negara dan wilayah yang dianalisis oleh para ilmuwan kualitas udara IQAir. Temuan kunci dari Laporan Kualitas Udara Dunia tahun 2023 antara lain kondisi iklim dan kabut asap lintas batas merupakan faktor utama di Asia Tenggara, dimana konsentrasi PM_{2,5} meningkat di hampir setiap negara.

Kota Jakarta sendiri menempati peringkat ketujuh untuk kota paling berpolusi di seluruh dunia. Angka PM_{2,5} tahunan 8 kali melampaui standar pedoman WHO yaitu sebesar 43,8 µg/m³. Sementara di wilayah Asia Tenggara, Indonesia masih menempati posisi pertama negara paling berpolusi, dengan wilayah Tangerang Selatan menjadi peringkat pertama sebagai kota paling berpolusi se Asia Tenggara, dengan konsentrasi tahunan PM_{2,5} mencapai 71,7 µg/m³. Berdasarkan data DLH DKI Jakarta, konsentrasi PM_{2,5} di tahun 2023 melebihi baku mutu udara ambien berdasarkan PP 21/2021. Konsentrasi PM_{2,5} 2023 mencapai 40,3 µg/m³, sementara Baku Mutu Udara Ambien (BMUA) per tahun adalah 15 µg/m³. Peningkatan konsentrasi PM_{2,5} terjadi pada rentang waktu Juli hingga Oktober 2023. Hasil analisis dari 5 stasiun pengukuran kualitas udara (SPKU) DKI Jakarta, kondisi status mutu udara Jakarta ‘tercemar’, dengan parameter utama PM_{2,5} dan PM₁₀.

PM2,5 adalah polutan udara paling berbahaya yang dapat menembus jauh ke dalam saluran pernapasan, dan memiliki hubungan yang telah dipelajari dan diukur dengan baik dengan kematian dini dan berbagai penyakit. Masyarakat di seluruh Indonesia mempunyai beban dan risiko kesehatan yang lebih tinggi, karena terpapar partikel halus PM2,5 dengan konsentrasi tinggi dalam jangka waktu yang berbeda, baik jangka panjang maupun jangka pendek.



Grafik 1. Tren Konsentrasi PM2,5 di Jakarta (2019-2023)
 Sumber: Data Centre for Research on Energy and Clean Air

Kualitas udara di Indonesia memburuk sepanjang 2023. Tingkat polusi udara secara keseluruhan di Jakarta pada tahun 2023 bisa dibilang merupakan yang terburuk sejak tahun 2019. *Data Centre for Research on Energy and Clean Air* (CREA) menyebutkan penurunan kualitas udara terjadi di Indonesia, terutama terutama di Daerah Khusus Jakarta dan sejumlah kota besar di Pulau Sumatra dan Kalimantan. Mereka menyebutkan paling tidak ada dua sebab buruknya kualitas udara. Pertama, sumber antropogenik seperti transportasi, industri, pembangkit listrik, pembakaran terbuka, residensial, dan lain-lain. Kedua, kembalinya El Nino pada tahun 2023 membawa musim kemarau yang lebih kering dari biasanya yang mengakibatkan peningkatan tingkat polusi udara karena rendahnya curah hujan dan tingginya risiko kebakaran hutan dan lahan akibat imbas kekeringan.

Polusi udara dalam ruangan juga dapat menjadi ancaman serius bagi kesehatan. Asap dan debu yang terperangkap di dalam ruangan dapat menyebabkan berbagai masalah kesehatan seperti iritasi mata, hidung, dan tenggorokan, serta menyebabkan masalah pernapasan yang serius seperti asma dan penyakit paru-paru. Oleh karena itu, penting untuk mengambil langkah-langkah untuk mengurangi paparan terhadap polusi udara dalam ruangan. Salah satu cara efektif untuk mengurangi polusi udara di dalam ruangan adalah dengan menggunakan filter udara. Filter udara bekerja dengan menyaring partikel-partikel kecil seperti debu, serbuk sari, bulu hewan, dan bahkan polutan udara berbahaya seperti asap rokok dan gas radon. Dengan membantu membersihkan udara yang dihirup di dalam ruangan, filter udara dapat membantu menjaga kesehatan.

Seiring dengan meningkatnya kesadaran lingkungan dan masalah kesehatan, alat pembersih udara telah menjadi bagian integral dalam meningkatkan kualitas udara dalam ruangan di berbagai lingkungan. Perangkat ini menggunakan beberapa teknologi untuk secara efektif menghilangkan polutan seperti partikel, alergen, dan patogen, yang secara signifikan memberikan manfaat bagi kesejahteraan dan produktivitas pengguna. Memahami teknologi ini dan penerapannya sangat penting dalam memilih alat pembersih udara yang tepat untuk memenuhi kebutuhan lingkungan tertentu.

3.2.3. Analisis Operasional Dan Prospek Perusahaan

Ekonomi global masih menghadapi tantangan multidimensi saat tahun 2023 berakhir. Lingkungan makroekonomi diperkirakan akan tetap bergejolak di tahun 2024. Perekonomian global di tahun 2024 diprediksikan masih belum menunjukkan faktor fundamental yang dapat memberikan dorongan untuk bangkit secara eksponensial. Dengan latar belakang ketidakpastian pertumbuhan dan inflasi yang moderat, pelaku pasar finansial mengantisipasi suku bunga global mulai mereda setelah naik selama dua tahun. Pertumbuhan global diperkirakan akan moderat di tengah permintaan konsumen yang lebih lemah dan kebijakan moneter yang lebih ketat untuk mengendalikan inflasi.

Perekonomian negara maju, antara lain Amerika Serikat dan Eropa diproyeksikan melambat akibat penurunan aktivitas manufaktur dan konsumsi. Sementara itu, perekonomian China relative melambat akibat lemahnya momentum konsumsi domestik dan industri manufaktur, serta secara khusus masih berlangsungnya krisis sektor properti. Perlambatan ini didorong oleh penurunan kinerja sisi penawaran dan permintaan di mana aktivitas industri dan konsumsi global melambat secara menyeluruh. Terlebih lagi, terdapat beberapa faktor risiko (downside risk) yang diprediksikan berkontribusi pada perlambatan ekonomi global, antara lain tren inflasi global yang masih tinggi walaupun dalam tren melambat yang menyebabkan kebijakan moneter masih relatif ketat. Selain itu masih tingginya volatilitas geopolitik akan menekan kinerja pasar finansial dan sektor riil global, terutama negara berkembang.

Dana Moneter Internasional (IMF) dalam laporannya Januari 2024 memperkirakan pertumbuhan ekonomi global pada 2024 sekitar 3,1 persen, hampir sama dengan proyeksi pertumbuhan ekonomi pada 2023. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi kondisi tersebut, di antaranya efek lanjutan perang di Ukraina dan konflik geopolitik di Timur Tengah yang berkepanjangan, inflasi global yang masih tinggi sehingga mendorong bank sentral di negaranegara maju mempertahankan suku bunga acuan tinggi, serta pemulihan ekonomi Tiongkok yang masih lambat.

Perekonomian Indonesia sendiri di tahun 2024 diprediksi menunjukkan resiliensi dengan prospek yang menjanjikan meskipun ada tantangan global. Meningkatnya konsumsi domestik, peningkatan ekspor, surplus neraca perdagangan yang besar, belanja pemerintah yang kuat, target investasi yang lebih tinggi mengingat stabilitas politik setelah pemilihan umum Februari 2024 dan pembentukan modal tetap bruto yang tangguh terus menopang perekonomian Indonesia Pemerintah Indonesia dan Bank Indonesia memperkirakan pertumbuhan ekonomi domestik pada 2024 berada pada kisaran 5,1 hingga 5,2 persen, relatif stabil dibandingkan pertumbuhan pada 2023. Sementara IMF memproyeksikan ekonomi Indonesia tumbuh stabil di level 5,0% di 2024.

Terlepas dari pencapaian pertumbuhan ekonomi yang cukup baik di tahun 2023, Indonesia harus tetap hati-hati menghadapi kondisi tahun 2024. Perekonomian Indonesia akan dibayangkan sejumlah permasalahan di tingkat global, seperti konflik geopolitik dan tekanan harga komoditas, yang diprediksikan akan menyebabkan prospek aktivitas dagang Indonesia dan aliran modal asing (foreign capital) relatif terbatas dan bergejolak. Akibatnya, stabilitas nilai tukar Rupiah akan relatif masih rawan (fragile) dan mendorong Bank Indonesia untuk mempertahankan atau meningkatkan suku bunga acuan BI 7 days reverse repo (BI 7DRR) pada tingkat yang relative tinggi.

Di tengah gejolak tantangan dan tekanan perekonomian global, Perseroan tetap optimis dapat terus melanjutkan kinerja positif hingga penghujung tahun 2024. Optimisme ini berdasarkan catatan historis kinerja Perseroan selama tiga dekade terakhir dimana terdapat peluang yang terbuka lebar di setiap situasi atau kondisi krisis dan/atau perlambatan perekonomian, yaitu pertumbuhan penjualan replacement market sejalan dengan peningkatan populasi kendaraan dan mesin serta peningkatan aktivitas pemeliharaan yang lebih sering dilakukan karena penundaan pembelian kendaraan dan/atau mesin baru. Perseroan terus aktif memantau dinamika pasar dan secara proaktif menyesuaikan strategi bisnis untuk meminimalkan dampak negatif dan memaksimalkan potensi pertumbuhan di masa mendatang.

3.3. Alasan Dilakukannya Transaksi

Alasan dilakukannya transaksi antara lain adalah:

- a. Tanah objek transaksi bersambungan (berdampingan) dengan tanah pabrik sehingga akan memperluas area tanah pabrik yang ada saat ini.
- b. Dengan semakin luasnya area tanah pabrik akan menambah fasilitas yang menunjang kebutuhan operasional pabrik.
- c. Perseroan tidak lagi membayar sewa dengan pemilikan objek transaksi.
- d. Adanya apresiasi nilai objek transaksi yang akan menguntungkan Perseroan.

3.4. Keuntungan Dan Kerugian Yang Bersifat Kualitatif Atas Transaksi Yang Akan Dilakukan

Keuntungan yang bersifat kualitatif dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi adalah akan menambah fasilitas untuk menunjang kegiatan operasional Perseroan dan Perseroan dapat memperoleh reputasi baik dari shareholder sebagai perusahaan yang terus memperbesar skala bisnisnya.

Kerugian yang bersifat kualitatif diperkirakan tidak ada.



BAB IV ANALISIS KUANTITATIF

4.1. Penilaian Atas Potensi Pendapatan, Aset, Kewajiban dan Kondisi Keuangan

4.1.1. Penilaian Kinerja Historis

Kinerja historis diperoleh dari laporan keuangan SMSM tahun 2019 – 2023 yang telah di audit oleh KAP.

Laporan Laba Rugi

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Laba Rugi (Rp. Juta)

Uraian	Tahun					
	2019	2020	2021	2022	2023	
PENJUALAN NETO	3.935.811	3.233.693	4.162.931	4.894.164	5.100.372	
BEBAN POKOK PENJUALAN	(2.744.171)	(2.196.408)	(2.825.555)	(3.289.251)	(3.270.782)	
LABA KOTOR	1.191.640	1.037.285	1.337.376	1.604.913	1.829.590	
BEBAN USAHA						
Beban penjualan	(200.531)	(184.756)	(221.827)	(251.088)	(268.015)	
Beban umum dan administrasi	(198.995)	(174.015)	(209.757)	(231.450)	(243.033)	
Penghasilan operasi lainnya	57.031	26.528	34.810	110.419	18.117	
Beban operasi lainnya	(26.377)	(11.598)	(9.762)	(59.278)	(56.856)	
Jumlah	(368.872)	(343.841)	(406.536)	(431.397)	(549.787)	
LABA (RUGI) USAHA	822.768	693.444	930.840	1.173.516	1.279.803	
Penghasilan keuangan	1.672	6.438	7.266	11.060	32.495	
Biaya keuangan	(7.310)	(18.553)	(19.040)	(20.633)	(21.006)	
Bagian laba neto asosiasi	4.912	2.939	3.102	8.059	8.244	
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	822.042	684.268	922.168	1.172.002	1.299.536	
Pajak	(183.366)	(145.152)	(193.905)	(236.058)	(263.002)	
LABA (RUGI) BERSIH	638.676	539.116	728.263	935.944	1.036.534	
Laba (rugi) komprehensif lain	(20.560)	16.292	(18.515)	16.552	(25.370)	
LABA KOMPREHENSIF	618.116	555.408	709.748	952.496	1.011.164	
Rasio Profitabilitas	Rata-rata 2019-2023					
Margin Laba Kotor	32,629%	30,277%	32,077%	32,126%	32,792%	35,872%
Margin Laba Usaha	22,756%	20,905%	21,444%	22,360%	23,978%	25,092%
Margin Laba Sebelum Pajak	22,725%	20,886%	21,161%	22,152%	23,947%	25,479%
Margin Laba Bersih	17,968%	16,227%	16,672%	17,494%	19,124%	20,323%

Sumber : Laporan Keuangan 2019 - 2023 (audited)

Laporan laba rugi yang telah disesuaikan pencatatannya yang meliputi EBITDA adalah sebagai berikut:

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laba Rugi Penyesuaian (Rp.Juta)

Uraian	Tahun					
	2019	2020	2021	2022	2023	
PENJUALAN NETO	3.935.811	3.233.693	4.162.931	4.894.164	5.100.372	
BEBAN POKOK PENJUALAN	(2.744.171)	(2.196.408)	(2.825.555)	(3.289.251)	(3.270.782)	
LABA KOTOR	1.191.640	1.037.285	1.337.376	1.604.913	1.829.590	
Beban penjualan	(197.723)	(176.308)	(212.866)	(241.080)	(255.677)	
Beban umum dan administrasi	(178.271)	(151.253)	(185.075)	(205.931)	(210.790)	
Penghasilan operasi lainnya	57.031	26.528	34.810	110.419	18.117	
Beban operasi lainnya	(26.377)	(11.598)	(9.762)	(59.278)	(56.856)	
EBITDA	846.300	724.654	964.483	1.209.043	1.324.384	
Depresiasi dan amortisasi	(23.532)	(31.210)	(33.643)	(35.527)	(44.581)	
EBIT	822.768	693.444	930.840	1.173.516	1.279.803	
Penghasilan keuangan	1.672	6.438	7.266	11.060	32.495	
Biaya keuangan	(7.310)	(18.553)	(19.040)	(20.633)	(21.006)	
Bagian laba netto asosiasi	4.912	2.939	3.102	8.059	8.244	
EBT	822.042	684.268	922.168	1.172.002	1.299.536	
Pajak	(183.366)	(145.152)	(193.905)	(236.058)	(263.002)	
LABA BERSIH (EAT)	638.676	539.116	728.263	935.944	1.036.534	
Rasio Profitabilitas	Rata-rata 2019-2023					
EBITDA/Sales	23,55%	21,50%	22,41%	23,17%	24,70%	25,97%
EBIT/Sales	22,76%	20,90%	21,44%	22,36%	23,98%	25,09%
EBT/Sales	22,72%	20,89%	21,16%	22,15%	23,95%	25,48%
EAT/Sales	17,97%	16,23%	16,67%	17,49%	19,12%	20,32%

Analisis vertikal laporan laba rugi penyesuaian adalah sebagai berikut:

Analisis Vertikal Laba Rugi Penyesuaian

Uraian	Tahun					Rata-rata 2019-2023
	2019	2020	2021	2022	2023	
PENJUALAN NETO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
BEBAN POKOK PENJUALAN	-69,72%	-67,92%	-67,87%	-67,21%	-64,13%	-67,37%
LABA KOTOR	30,28%	32,08%	32,13%	32,79%	35,87%	32,63%
Beban penjualan	-5,02%	-5,45%	-5,11%	-4,93%	-5,01%	-5,11%
Beban umum dan administrasi	-4,53%	-4,68%	-4,45%	-4,21%	-4,13%	-4,40%
Penghasilan operasi lainnya	1,45%	0,82%	0,84%	2,26%	0,36%	1,14%
Beban operasi lainnya	-0,67%	-0,36%	-0,23%	-1,21%	-1,11%	-0,72%
EBITDA	21,50%	22,41%	23,17%	24,70%	25,97%	23,55%
Depresiasi dan amortisasi	-0,60%	-0,97%	-0,81%	-0,73%	-0,87%	-0,79%
EBIT	20,90%	21,44%	22,36%	23,98%	25,09%	22,76%
Penghasilan keuangan	0,04%	0,20%	0,17%	0,23%	0,64%	0,26%
Biaya keuangan	-0,19%	-0,57%	-0,46%	-0,42%	-0,41%	-0,41%
Bagian laba netto asosiasi	0,12%	0,09%	0,07%	0,16%	0,16%	0,12%
EBT	20,89%	21,16%	22,15%	23,95%	25,48%	22,72%
Pajak	-4,66%	-4,49%	-4,66%	-4,82%	-5,16%	-4,76%
LABA BERSIH (EAT)	16,23%	16,67%	17,49%	19,12%	20,32%	17,97%
Laba (rugi) komprehensif lain	-0,52%	0,50%	-0,44%	0,34%	-0,50%	-0,12%
LABA KOMPREHENSIF	15,70%	17,18%	17,05%	19,46%	19,83%	17,84%

Analisis horizontal laba rugi penyesuaian adalah sebagai berikut:

Analisis Horizontal Laba Rugi Penyesuaian

Uraian	Tahun					Rata-rata 2019-2023
	2019	2020	2021	2022	2023	
PENJUALAN NETO	n/a	-17,84%	28,74%	17,57%	4,21%	8,17%
BEBAN POKOK PENJUALAN	n/a	-19,96%	28,64%	16,41%	-0,56%	6,13%
LABA KOTOR	n/a	-12,95%	28,93%	20,00%	14,00%	12,50%
Beban penjualan	n/a	-10,83%	20,74%	13,25%	6,05%	7,30%
Beban umum dan administrasi	n/a	-15,16%	22,36%	11,27%	2,36%	5,21%
Penghasilan operasi lainnya	n/a	-53,48%	31,22%	217,20%	-83,59%	27,84%
Beban operasi lainnya	n/a	-56,03%	-15,83%	507,23%	-4,09%	107,82%
EBITDA	n/a	-14,37%	33,10%	25,36%	9,54%	13,40%
Depresiasi dan amortisasi	n/a	32,63%	7,80%	5,60%	25,48%	17,88%
EBIT	n/a	-15,72%	34,23%	26,07%	9,06%	13,41%
Penghasilan keuangan	n/a	285,05%	12,86%	52,22%	193,81%	135,98%
Biaya keuangan	n/a	153,80%	2,62%	8,37%	1,81%	41,65%
Bagian laba neto asosiasi	n/a	-40,17%	5,55%	159,80%	2,30%	31,87%
EBT	n/a	-16,76%	34,77%	27,09%	10,88%	14,00%
Pajak	n/a	-20,84%	33,59%	21,74%	11,41%	11,48%
LABA BERSIH (EAT)	n/a	-15,59%	35,08%	28,52%	10,75%	14,69%
Laba (rugi) komprehensif lain	n/a	-179,24%	-213,64%	-189,40%	-253,27%	-208,89%
LABA KOMPREHENSIF	n/a	-10,15%	27,79%	34,20%	6,16%	14,50%

Berdasarkan analisis horizontal laba rugi penyesuaian, pertumbuhan pendapatan Perseroan selama tahun 2019 – 2023 cenderung fluktuatif dengan rata-rata pertumbuhan positif sebesar 8,17%. Kemudian, berdasarkan analisis vertikal laba rugi penyesuaian, beban pokok penjualan cenderung menurun dari 69,72% terhadap pendapatan di tahun 2019 menjadi 64,13% pada tahun 2023. Pada tahun 2023, tercatat beban pokok penjualan sebesar 64,13% dari pendapatan, beban penjualan sebesar 5,01% dari penjualan dan beban umum dan administrasi sebesar 4,13% dari pendapatan.



Laporan Posisi Keuangan

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Posisi Keuangan (Rp.Juta)

Uraian	Tahun					
	2019	2020	2021	2022	2023	
ASET						
Aset Lancar						
Kas dan setara kas	244.032	692.815	661.401	981.578	1.124.930	
Penempatan jangka pendek	-	-	-	-	32.214	
Piutang usaha	1.020.188	810.596	931.935	904.183	1.082.279	
Piutang lain-lain	3.843	15.309	3.307	4.299	5.472	
Piutang derivatif	21.757	14.686	12.089	-	-	
Persediaan	783.584	720.543	1.099.924	1.168.710	1.014.163	
Uang muka pembelian	22.815	16.492	17.096	17.018	13.526	
Biaya dibayar di muka	6.698	6.354	8.092	6.154	9.648	
Pajak dibayar di muka	35.407	18.181	61.166	40.411	26.936	
Jumlah Aset Lancar	2.138.324	2.294.976	2.795.010	3.122.353	3.309.168	
Aset Tidak Lancar						
Aset pajak tangguhan	62.762	55.632	62.513	64.209	77.628	
Tagihan pajak penghasilan	-	6.168	-	-	-	
Investasi pada entitas asosiasi	28.913	29.865	30.970	36.037	41.105	
Investasi saham	14.828	35.890	38.609	44.673	22.794	
Aset tetap						
Nilai perolehan	2.611.309	2.640.170	2.765.419	2.988.957	3.082.444	
Akumulasi penyusutan	1.860.805	1.959.123	2.052.943	2.147.047	2.231.275	
Nilai buku	750.504	681.047	712.476	841.910	851.169	
Aset hak guna						
Nilai perolehan	-	215.304	183.186	200.721	202.147	
Akumulasi amortisasi	-	50.275	65.765	66.890	91.102	
Nilai buku	-	165.029	117.421	133.831	111.045	
Uang muka pembelian aset tetap	28.611	19.191	29.007	52.817	82.577	
Properti investasi	62.955	64.116	62.955	62.955	62.955	
Aset takberwujud						
Nilai perolehan	-	-	17.120	21.721	24.851	
Akumulasi penyusutan	-	-	4.470	8.543	14.242	
Nilai buku	-	-	12.650	13.178	10.609	
Aset tidak lancar lainnya	20.084	23.612	7.251	7.614	5.743	
Jumlah Aset Tidak Lancar	968.657	1.080.550	1.073.852	1.257.224	1.265.625	
JUMLAH ASET	3.106.981	3.375.526	3.868.862	4.379.577	4.574.793	
LIABILITAS DAN EKUITAS						
Liabilitas Jangka Pendek						
Utang bank jangka pendek	33.321	26.081	100.636	90.703	70.532	
Utang usaha	260.196	184.635	270.267	262.710	259.335	
Utang lain-lain	4.674	5.137	9.233	6.875	6.449	
Utang derivatif	-	-	-	12.406	7.669	
Utang pajak	65.282	74.588	106.454	105.434	111.072	
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	39.896	27.398	67.033	70.891	64.258	
Beban akrual	27.795	30.113	40.003	27.450	31.864	
Uang muka penjualan	10.534	23.326	34.869	87.605	39.381	
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:						
Utang bank jangka panjang	14.819	11.769	22.839	15.621	24.672	
Utang sewa beli	4.675	970	825	550	279	
Liabilitas sewa jangka panjang	-	14.375	17.260	24.542	24.052	
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	461.192	398.392	669.419	704.787	639.563	
Liabilitas Jangka Panjang						
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	175.201	172.668	146.981	136.377	129.569	
Liabilitas pajak tangguhan	-	-	-	13	-	
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:						
Utang bank jangka panjang	21.658	25.986	53.351	123.980	103.869	
Utang sewa beli	6.627	1.650	648	365	320	
Liabilitas sewa jangka panjang	-	128.320	86.830	95.023	71.439	
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	203.486	328.624	287.810	355.758	305.197	
JUMLAH LIABILITAS	664.678	727.016	957.229	1.060.545	944.760	
Ekuitas						
Modal saham	143.967	143.967	143.967	143.967	143.967	
Tambahan modal disetor	49.899	49.899	49.899	55.309	55.309	
Komponen ekuitas lainnya	2.116	31.295	29.037	42.257	64.502	
Saldo laba (rugi)	1.893.165	2.049.164	2.297.882	2.654.873	2.999.779	
Kepentingan non-pengendali	353.156	374.185	390.848	422.626	414.476	
Jumlah Ekuitas	2.442.303	2.648.510	2.911.633	3.319.032	3.630.033	
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	3.106.981	3.375.526	3.868.862	4.379.577	4.574.793	
Rasio Likuiditas dan Solvabilitas	Rata-rata 2019-2023					
Current Ratio	483,53%	463,65%	576,06%	417,53%	443,02%	517,41%
Debt to Equity Ratio	29,10%	27,22%	27,45%	32,88%	31,95%	26,03%
Debt to Asset Ratio	22,51%	21,39%	21,54%	24,74%	24,22%	20,65%

Sumber : Laporan Keuangan 2019 - 2023 (audited)

Laporan Arus Kas

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Arus Kas (Rp.Juta)

Uraian	Tahun				
	2019	2020	2021	2022	2023
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan kas dari pelanggan	4.235.542	3.455.631	4.048.807	4.949.403	4.842.372
Pembayaran kas kepada pemasok	(2.532.606)	(1.646.091)	(2.523.481)	(2.740.782)	(2.438.638)
Pembayaran kepada karyawan	(730.329)	(667.442)	(699.868)	(785.522)	(845.331)
Pembayaran untuk beban usaha	(149.843)	(92.593)	(189.565)	(167.373)	(170.564)
Kas yang diperoleh dari aktivitas operasi	822.764	1.049.505	635.893	1.255.726	1.387.839
Penerimaan dari (pembayaran untuk):					
Penghasilan keuangan	1.672	6.438	7.266	11.060	32.495
Biaya keuangan	(7.319)	(4.395)	(6.053)	(9.911)	(14.093)
Pajak penghasilan badan	(201.818)	(137.832)	(167.902)	(257.848)	(261.463)
Kegiatan operasional lainnya	62.568	30.652	23.917	64.838	(17.156)
Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) untuk Aktivitas Operasi	677.867	944.368	493.121	1.063.865	1.127.622
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Hasil penjualan aset tetap	12.009	2.676	4.126	14.508	6.983
Penarikan (penempatan) jaminan	480	(4.487)	5.005	(405)	1.232
Perolehan aset takberwujud	(4.703)	201	(5.295)	(4.601)	(5.325)
Perolehan investasi pada asosiasi	(2.050)	-	-	-	-
Penempatan deposito berjangka	-	-	-	-	(32.214)
Perolehan aset tetap	(96.259)	(60.775)	(135.696)	(203.895)	(87.508)
Uang muka pembelian aset tetap	(21.032)	(14.798)	(28.830)	(61.797)	(88.107)
Hasil pengalihan aset hak-guna	-	-	-	211	-
Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) untuk Aktivitas Investasi	(111.555)	(77.183)	(160.690)	(255.979)	(204.939)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Penerimaan utang bank:					
Jangka pendek	220.499	155.927	317.481	289.205	305.106
Jangka panjang	23.583	17.475	78.063	86.404	28.984
Pembayaran utang bank:					
Jangka pendek	(231.607)	(169.486)	(234.277)	(307.765)	(322.331)
Jangka panjang	(20.925)	(17.035)	(36.458)	(28.385)	(37.770)
Pembayaran dividen kas oleh Perusahaan	(334.003)	(339.761)	(403.108)	(489.154)	(604.661)
Pembayaran dividen kas oleh entitas anak kepada kepentingan non-pengendali	(31.721)	(35.656)	(43.517)	(61.203)	(95.502)
Pembayaran liabilitas sewa	-	(28.590)	(34.815)	(34.519)	(38.235)
Pembayaran utang sewa beli	(8.939)	(13.391)	(955)	(1.430)	(882)
Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) untuk Aktivitas Pendanaan	(383.113)	(430.517)	(357.586)	(546.847)	(765.291)
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS & SETARA KAS	183.199	436.668	(25.155)	261.039	157.392
Dampak neto perubahan nilai tukar atas kas dan setara kas	(7.543)	7.100	1.280	58.570	(13.587)
Cerukan	3.284	5.015	(7.539)	568	(453)
KAS & SETARA KAS AWAL TAHUN	65.092	244.032	692.815	661.401	981.578
KAS & SETARA KAS AKHIR TAHUN	244.032	692.815	661.401	981.578	1.124.930

Pendapatan

Komposisi pendapatan berdasarkan segmen pendapatan dalam tahun 2019 – 2023 adalah sebagai berikut:

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Komposisi Pendapatan Berdasarkan Segmen Pendapatan

Uraian	Tahun					Rata-rata 2019-2023
	2019	2020	2021	2022	2023	
(%)						
Dalam negeri	34,46%	29,29%	32,78%	36,52%	39,76%	34,56%
Luar negeri	65,54%	70,71%	67,22%	63,48%	60,24%	65,44%
Total Komposisi	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
(Rp.Juta)						
Dalam negeri	1.356.230	947.229	1.364.768	1.787.336	2.027.665	
Luar negeri	2.579.581	2.286.464	2.798.163	3.106.828	3.072.707	
Total Pendapatan	3.935.811	3.233.693	4.162.931	4.894.164	5.100.372	

Komposisi pendapatan Perseroan terdiri atas pendapatan dalam negeri dan pendapatan luar negeri. Selama tahun 2019 – 2023, komposisi pendapatan didominasi oleh pendapatan luar negeri diikuti oleh pendapatan dalam negeri dengan rata-rata terhadap seluruh pendapatan sebesar 65,44% dan 34,56%. Pada tahun 2022, komposisi pendapatan Perseroan terdiri dari

pendapatan dalam negeri sebesar 36,52% dan pendapatan luar negeri sebesar 63,48%. Tahun 2023, komposisi pendapatan Perseroan terdiri dari pendapatan dalam negeri sebesar 39,76% dan pendapatan luar negeri sebesar 60,24%.

Pertumbuhan pendapatan berdasarkan segmen pendapatan dalam tahun 2019 – 2023 adalah sebagai berikut:

Pertumbuhan Pendapatan

Uraian	Tahun					Rata-rata 2019-2023
	2019	2020	2021	2022	2023	
(%)						
Dalam negeri	n/a	-30,16%	44,08%	30,96%	13,45%	14,58%
Luar negeri	n/a	-11,36%	22,38%	11,03%	-1,10%	5,24%
Total pertumbuhan	n/a	-17,84%	28,74%	17,57%	4,21%	8,17%

Tahun 2019 Perseroan mencatatkan total pendapatan sebesar Rp 3.935.811 juta dan menurun -17,84% di tahun 2020 menjadi Rp 3.233.693 juta. Tahun 2021 pertumbuhan pendapatan Perseroan meningkat 28,74% menjadi Rp 4.162.931 juta. Tahun 2022 pertumbuhan pendapatan Perseroan kembali meningkat 17,57% menjadi Rp 4.894.164 juta. Pada tahun 2023, pertumbuhan pendapatan Perseroan kembali mengalami peningkatan 4,21% menjadi Rp 5.100.372 juta.

Aset

Perkembangan komposisi aset perusahaan dalam tahun 2019 – 2023 adalah sebagai berikut:

Komposisi Aset

Uraian	Tahun					Rata-rata 2019-2023
	2019	2020	2021	2022	2023	
(%)						
Aset Lancar	68,82%	67,99%	72,24%	71,29%	72,33%	70,54%
Aset Tidak Lancar	31,18%	32,01%	27,76%	28,71%	27,67%	29,46%
Jumlah	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
(Rp.Juta)						
Aset Lancar	2.138.324	2.294.976	2.795.010	3.122.353	3.309.168	
Aset Tidak Lancar	968.657	1.080.550	1.073.852	1.257.224	1.265.625	
Jumlah	3.106.981	3.375.526	3.868.862	4.379.577	4.574.793	

Selama tahun 2019 – 2023 komposisi aset Perseroan didominasi oleh aset lancar. Sehingga, selama tahun 2019 – 2023 rata-rata proporsi aset lancar terhadap total aset sebesar 70,54%, diikuti oleh aset tidak lancar sebesar 29,46%. Komposisi aset lancar terbesar adalah persediaan, sedangkan komposisi aset tidak lancar didominasi utamanya oleh aset tetap. Tahun 2022, komposisi aset Perseroan terdiri dari 71,29% aset lancar dan 28,71% aset tidak lancar. Pada tahun 2023, komposisi aset Perseroan terdiri dari 72,33% aset lancar dan 27,67% aset tidak lancar.

Selanjutnya, pertumbuhan aset Perseroan disajikan sebagai berikut:

Pertumbuhan Aset

Uraian	Tahun					Rata-rata 2019-2023
	2019	2020	2021	2022	2023	
(%)						
Aset Lancar	n/a	7,33%	21,79%	11,71%	5,98%	11,70%
Aset Tidak Lancar	n/a	11,55%	-0,62%	17,08%	0,67%	7,17%
Jumlah	n/a	8,64%	14,62%	13,20%	4,46%	10,23%

Dalam tahun 2019 – 2023 pertumbuhan aset Perseroan cenderung meningkat dengan tingkat pertumbuhan aset rata-rata sebesar 10,23%. Tahun 2019, Perseroan membukukan total aset sebesar Rp 3.106.981 juta. Di tahun 2020, pertumbuhan aset Perseroan meningkat 8,64% sehingga total aset Perseroan menjadi Rp 3.375.526 juta yang terdiri dari Rp 2.294.976 juta aset lancar dan Rp 1.080.550 juta aset tidak lancar. Pada tahun 2021, pertumbuhan aset Perseroan kembali meningkat sebesar 14,62% sehingga aset Perseroan menjadi Rp 3.868.862 juta yang terdiri dari aset lancar sebesar Rp 2.795.010 juta dan aset tidak lancar Rp 1.073.852 juta. Di tahun 2022, pertumbuhan aset Perseroan meningkat 13,20% sehingga total aset Perseroan menjadi Rp 4.379.577 juta yang terdiri dari Rp 3.122.353 juta aset lancar dan Rp 1.257.224 juta aset tidak lancar. Tahun 2023, pertumbuhan aset Perseroan kembali mengalami peningkatan 4,46% sehingga total aset Perseroan menjadi Rp 4.574.793 juta yang terdiri dari Rp 3.309.168 juta aset lancar dan Rp 1.265.625 juta aset tidak lancar.

Liabilitas

Perkembangan komposisi liabilitas dalam tahun 2019 – 2023 adalah sebagai berikut:

Komposisi Liabilitas

Uraian	Tahun					Rata-rata 2019-2023
	2019	2020	2021	2022	2023	
(%)						
Liabilitas Jangka Pendek	69,39%	54,80%	69,93%	66,46%	67,70%	65,65%
Liabilitas Jangka Panjang	30,61%	45,20%	30,07%	33,54%	32,30%	34,35%
Jumlah	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
(Rp.Juta)						
Liabilitas Jangka Pendek	461.192	398.392	669.419	704.787	639.563	
Liabilitas Jangka Panjang	203.486	328.624	287.810	355.758	305.197	
Jumlah	664.678	727.016	957.229	1.060.545	944.760	

Pada tahun 2019 – 2023 komposisi liabilitas Perseroan didominasi oleh liabilitas jangka pendek. Sehingga, selama tahun 2019 – 2023 rata-rata proporsi liabilitas jangka pendek terhadap total liabilitas sebesar 65,65%, diikuti oleh liabilitas jangka panjang sebesar 34,35%. Komposisi liabilitas jangka pendek terbesar utamanya berasal dari utang usaha sedangkan komposisi liabilitas jangka panjang didominasi oleh liabilitas imbalan kerja jangka panjang. Di tahun 2022, komposisi liabilitas Perseroan sebesar 66,46% liabilitas jangka pendek dan 33,54% liabilitas jangka panjang. Di tahun 2023, komposisi liabilitas Perseroan sebesar 67,70% liabilitas jangka pendek dan 32,30% liabilitas jangka panjang.

Selanjutnya, pertumbuhan liabilitas Perseroan disajikan sebagai berikut:

Pertumbuhan Liabilitas

Uraian	Tahun					Rata-rata 2019-2023
	2019	2020	2021	2022	2023	
(%)						
Liabilitas Jangka Pendek	n/a	-13,62%	68,03%	5,28%	-9,25%	12,61%
Liabilitas Jangka Panjang	n/a	61,50%	-12,42%	23,61%	-14,21%	14,62%
Jumlah	n/a	9,38%	31,67%	10,79%	-10,92%	10,23%

Dalam tahun 2019 – 2023, pertumbuhan liabilitas Perseroan cenderung fluktuatif dengan tingkat pertumbuhan liabilitas rata-rata sebesar 10,23%. Pada tahun 2019, Perseroan mencatatkan total liabilitas sebesar Rp 664.678 juta yang terdiri dari Rp 461.192 juta liabilitas jangka pendek dan Rp 203.486 juta liabilitas jangka panjang. Tahun 2020, pertumbuhan liabilitas Perseroan meningkat 9,38% sehingga total liabilitas menjadi Rp 727.016 juta. Tahun 2021,

pertumbuhan liabilitas Perseroan meningkat 31,67% sehingga total liabilitas menjadi Rp 957.229 juta. Pada tahun 2022, pertumbuhan liabilitas Perseroan kembali meningkat 10,79% sehingga total liabilitas menjadi Rp 1.060.545 juta. Tahun 2023, pertumbuhan liabilitas Perseroan menurun -10,92% sehingga total liabilitas menjadi Rp 944.760 juta.

Penilaian Arus Kas

Pada tahun 2019, arus kas operasi Perseroan tercatat positif sebesar Rp 677.867 juta yang utamanya diperoleh dari penerimaan kas dari pelanggan. Di tahun 2020, Perseroan memperoleh kas dari aktivitas operasi sebesar Rp 944.368 juta yang utamanya berasal dari penerimaan kas dari pelanggan. Di tahun 2021, Perseroan memperoleh kas dari aktivitas operasi sebesar Rp 493.121 juta yang utamanya diperoleh dari penerimaan kas dari pelanggan. Pada tahun 2022, Perseroan tercatat memperoleh kas dari aktivitas operasi sebesar Rp 1.063.865 juta yang utamanya diperoleh dari penerimaan kas dari pelanggan. Pada tahun 2023, Perseroan tercatat memperoleh kas dari aktivitas operasi sebesar Rp 1.127.622 juta yang utamanya dari penerimaan kas dari pelanggan.

Selanjutnya tahun 2019, Perseroan tercatat menggunakan kas untuk aktivitas investasi sebesar Rp 111.555 juta untuk perolehan aset tetap. Di tahun 2020, Perseroan tercatat menggunakan kas untuk aktivitas investasi sebesar Rp 77.183 juta untuk perolehan aset tetap. Di tahun 2021, Perseroan tercatat menggunakan kas untuk aktivitas investasi sebesar Rp 160.690 juta yang utamanya untuk perolehan aset tetap. Di tahun 2022, Perseroan tercatat menggunakan kas untuk aktivitas investasi sebesar Rp 255.979 juta yang utamanya untuk perolehan aset tetap. Di tahun 2023, Perseroan tercatat menggunakan kas untuk aktivitas investasi sebesar Rp 204.939 juta yang utamanya untuk uang muka pembelian aset tetap.

Pada tahun 2019, Perseroan menggunakan kas untuk aktivitas pendanaan sebesar Rp 383.113 juta yang utamanya digunakan untuk pembayaran dividen kas oleh Perusahaan. Di tahun 2020, Perseroan tercatat menggunakan kas untuk aktivitas pendanaan sebesar Rp 430.517 juta yang utamanya untuk pembayaran dividen kas oleh Perusahaan. Pada tahun 2021, menggunakan kas untuk aktivitas pendanaan sebesar Rp 357.586 juta yang utamanya untuk pembayaran dividen kas oleh Perusahaan. Pada tahun 2022, Perseroan tercatat menggunakan kas untuk aktivitas pendanaan sebesar Rp 546.847 juta yang utamanya digunakan untuk pembayaran dividen kas oleh Perusahaan. Tahun 2023, Perseroan tercatat menggunakan kas untuk aktivitas pendanaan sebesar Rp 765.291 juta yang utamanya digunakan untuk pembayaran dividen kas oleh Perusahaan.

Kas Perseroan di tahun 2019 tercatat sebesar Rp 244.032 juta dan meningkat 183,90% di tahun 2020 menjadi Rp 692.815 juta. Pada tahun 2021 kas Perseroan menurun -4,53% dari tahun sebelumnya menjadi Rp 661.401 juta yang utamanya disebabkan oleh kas aktivitas pendanaan yang tercatat negatif. Di tahun 2022 kas Perseroan meningkat 48,41% menjadi Rp 981.578 juta yang utamanya berasal dari kas aktivitas operasi yang positif. Di tahun 2023 kas Perseroan meningkat 14,60% menjadi Rp 1.124.930 juta yang berasal dari kas aktivitas operasi yang positif.

Saldo kas pada setiap tahun selalu positif karena kebutuhan kas untuk operasi dan investasi disesuaikan dengan pendanaannya.

4.1.2. Analisis Rasio Keuangan

Rasio keuangan disajikan sebagai berikut:

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Analisis Rasio

Uraian	Tahun					Rata-rata 2019-2023
	2019	2020	2021	2022	2023	
Pertumbuhan Pendapatan	n/a	-17,84%	28,74%	17,57%	4,21%	8,17%
Rasio Profitabilitas						
EBITDA/Sales	21,50%	22,41%	23,17%	24,70%	25,97%	23,55%
EBIT/Sales	20,90%	21,44%	22,36%	23,98%	25,09%	22,76%
EBT/Sales	20,89%	21,16%	22,15%	23,95%	25,48%	22,72%
EAT/Sales	16,23%	16,67%	17,49%	19,12%	20,32%	17,97%
ROE	26,15%	20,36%	25,01%	28,20%	28,55%	25,65%
ROA	20,56%	15,97%	18,82%	21,37%	22,66%	19,88%
Rasio Efektivitas						
Perputaran Piutang Usaha	3,86x	3,99x	4,47x	5,41x	4,71x	4,49x
Perputaran Persediaan	3,50x	3,05x	2,57x	2,81x	3,23x	3,03x
Perputaran Aset	1,27x	0,96x	1,08x	1,12x	1,11x	1,11x
Perputaran Utang Usaha	10,55x	11,90x	10,45x	12,52x	12,61x	11,61x
Rasio Likuiditas dan Solvabilitas						
<i>Current Ratio</i>	4,64x	5,76x	4,18x	4,43x	5,17x	4,84x
<i>Debt to Equity</i>	0,27x	0,27x	0,33x	0,32x	0,26x	0,29x
<i>Debt to Asset</i>	0,21x	0,22x	0,25x	0,24x	0,21x	0,23x

Rasio Profitabilitas

Profitabilitas Perseroan selama tahun 2019 – 2023 cenderung berfluktuasi, yang ditunjukkan oleh EBITDA/Sales, EBIT/Sales, EBT/Sales, dan EAT/Sales dengan rata-rata masing-masing 23,55%, 22,76%, 22,72%, dan 17,97%, artinya Perseroan rata-rata memperoleh laba masing-masing Rp 0,2355 EBITDA, Rp 0,2276 EBIT, Rp 0,2272 EBT, dan Rp 0,1797 EAT atas setiap Rp 1 pendapatan yang berhasil dilakukan. Pada tahun 2023, EBITDA/Sales, EBIT/Sales, EBT/Sales, dan EAT/Sales masing-masing sebesar 25,97%, 25,09%, 25,48%, dan 20,32%.

Rasio Likuiditas dan Solvabilitas

Likuiditas adalah kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek yang harus dibayar dengan aset lancarnya maka dalam mengukur tingkat likuiditas perusahaan, digunakan *Current Ratio* (CR). Semakin tinggi CR maka semakin tinggi likuiditas perusahaan. Pada tahun 2019 – 2023, likuiditas perusahaan cenderung fluktuatif dengan *Current Ratio* tahun 2023 sebesar 5,17x, artinya Perseroan memiliki Rp 5,17 aset lancar yang dapat digunakan untuk memenuhi setiap Rp 1 utang lancarnya.

Solvabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk melunasi seluruh kewajibannya ketika dilikuidasi yang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Debt to Asset Ratio* (DAR). Semakin tinggi DER dan DAR maka semakin rendah solvabilitas perusahaan. Semakin tinggi solvabilitas perusahaan, maka semakin rendah risiko kebangkrutan perusahaan. Solvabilitas Perseroan tahun 2019 – 2023 cenderung meningkat, dengan *Debt to Equity* dan *Debt to Asset* pada tahun 2023 masing-masing adalah 0,26x dan 0,21x. Artinya, perusahaan memiliki utang Rp 0,26 untuk setiap Rp 1 ekuitas yang dimilikinya serta setiap Rp 1 aset perusahaan dibiayai oleh utang sebesar Rp 0,21.

Rasio Efektivitas

Efektivitas adalah kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan seluruh sumber daya yang dimilikinya. Efektivitas dapat diukur dengan rasio perputaran piutang usaha, perputaran persediaan, perputaran aset dan perputaran utang usaha.

Rasio perputaran piutang usaha tahun 2019 – 2023 cenderung fluktuatif dari 3,86x pada tahun 2019 menjadi 4,71x pada tahun 2023 atau selama tahun tersebut rata-rata sebesar 4,49x.

Rasio perputaran persediaan tahun 2019 – 2023 cenderung berfluktuasi dari 3,50x pada tahun 2019 menjadi 3,23x pada tahun 2023 atau selama tahun tersebut rata-rata sebesar 3,03x.

Rasio perputaran aset dalam tahun 2019 – 2023 cenderung berfluktuasi dari 1,27x pada tahun 2019 menjadi 1,11x pada tahun 2023 atau selama tahun tersebut rata-rata sebesar 1,11x.

Rasio perputaran utang usaha dalam tahun 2019 – 2023 cenderung fluktuatif dari 10,55x pada tahun 2019 menjadi 12,61x pada tahun 2023 atau selama tahun tersebut rata-rata sebesar 11,61x.

4.1.3. Analisis Laporan Keuangan Sebelum Transaksi dan Proforma Laporan Keuangan Setelah Transaksi

Analisis dilakukan mencakup analisis dampak transaksi terhadap laporan keuangan Perseroan yang dilakukan berdasarkan informasi keuangan proforma Perseroan sebelum dan setelah transaksi pada tanggal 31 Desember 2023 dari manajemen Perseroan.

Tujuan informasi keuangan Proforma adalah untuk memperlihatkan dampak signifikan transaksi yang terjadi atas informasi keuangan historis. Namun, Informasi keuangan proforma bukan merupakan petunjuk hasil usaha atau dampak yang berkaitan atas posisi keuangan sebagai akibat dari transaksi yang telah terjadi sebelumnya. Informasi keuangan proforma disusun dengan menggunakan asumsi-asumsi sebagai berikut:

- Laporan posisi keuangan sebelum transaksi diambil dari laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Sinarta dari Kantor Akuntan Publik (KAP) Purwantono, Sungkoro & Surja.
- Pelaksanaan transaksi telah berlaku efektif pada tanggal 31 Desember 2023.
- Pelaksanaan transaksi telah efektif dan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

Informasi keuangan proforma tersebut adalah sebagai berikut:

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Posisi Keuangan Proforma (Rp.Juta)

Uraian	Sebelum	Penyesuaian	Setelah
	Transaksi		Transaksi
	31 Des 2023		31 Des 2023
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan setara kas	1.124.930	(4.730)	1.120.200
Penempatan jangka pendek	32.214	-	32.214
Piutang usaha	1.082.279	-	1.082.279
Piutang lain-lain	5.472	-	5.472
Piutang derivatif	-	-	-
Persediaan	1.014.163	-	1.014.163
Uang muka pembelian	13.526	-	13.526
Biaya dibayar di muka	9.648	-	9.648
Pajak dibayar di muka	26.936	-	26.936
Jumlah Aset Lancar	3.309.168	(4.730)	3.304.438
Aset Tidak Lancar			
Aset pajak tangguhan	77.628	-	77.628
Tagihan pajak penghasilan	-	-	-
Investasi pada entitas asosiasi	41.105	-	41.105
Investasi saham	22.794	-	22.794
Aset tetap	851.169	4.730	855.899
Aset hak guna	111.045	-	111.045
Uang muka pembelian aset tetap	82.577	-	82.577
Properti investasi	62.955	-	62.955
Aset takberwujud	10.609	-	10.609
Aset tidak lancar lainnya	5.743	-	5.743
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.265.625	4.730	1.270.355
JUMLAH ASET	4.574.793	-	4.574.793
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang bank jangka pendek	70.532	-	70.532
Utang usaha	259.335	-	259.335
Utang lain-lain	6.449	-	6.449
Utang derivatif	7.669	-	7.669
Utang pajak	111.072	-	111.072
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	64.258	-	64.258
Beban akrual	31.864	-	31.864
Uang muka penjualan	39.381	-	39.381
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:			
Utang bank jangka panjang	24.672	-	24.672
Utang sewa beli	279	-	279
Liabilitas sewa jangka panjang	24.052	-	24.052
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	639.563	-	639.563
Liabilitas Jangka Panjang			
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	129.569	-	129.569
Liabilitas pajak tangguhan	-	-	-
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:			
Utang bank jangka panjang	103.869	-	103.869
Utang sewa beli	320	-	320
Liabilitas sewa jangka panjang	71.439	-	71.439
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	305.197	-	305.197
JUMLAH LIABILITAS	944.760	-	944.760
Ekuitas			
Modal saham	143.967	-	143.967
Tambahan modal disetor	55.309	-	55.309
Komponen ekuitas lainnya	16.502	-	16.502
Saldo laba (rugi)	2.999.779	-	2.999.779
Kepentingan non-pengendali	414.476	-	414.476
Jumlah Ekuitas	3.630.033	-	3.630.033
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	4.574.793	-	4.574.793
Rasio Likuiditas dan Solvabilitas			
Current Ratio	517,41%		516,67%
Debt to Equity Ratio	26,03%		26,03%
Debt to Asset Ratio	20,65%		20,65%

Sumber: Manajemen Perseroan

Berikut adalah analisis singkat atas informasi posisi keuangan proforma Perseroan per 31 Desember 2023 atas transaksi:

- Proforma aset lancar mengalami penurunan -0,14% dari Rp 3.309.168 juta menjadi Rp 3.304.438 juta.
- Proforma aset tidak lancar mengalami peningkatan 0,37% dari Rp 1.265.625 juta menjadi Rp 1.270.355 juta.
- Secara keseluruhan proforma aset Perseroan setelah dilakukannya Rencana Transaksi tidak mengalami perubahan.
- Proforma liabilitas jangka pendek tidak mengalami perubahan.
- Proforma liabilitas jangka panjang tidak mengalami perubahan.
- Secara keseluruhan proforma liabilitas Perseroan tidak mengalami perubahan.
- Proforma ekuitas tidak mengalami perubahan.
- Proforma *Current Ratio* mengalami penurunan dari 517,41% dan menjadi 516,67%.
- Proforma *Debt to Equity Ratio* dan *Debt to Asset Ratio* tidak mengalami perubahan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas dapat disimpulkan dengan dilakukannya transaksi kondisi likuiditas mengalami penurunan namun solvabilitas Perseroan tidak mengalami perubahan.

4.1.4. Penilaian Atas Proyeksi Keuangan yang Diperoleh dari Manajemen

Kami telah menerima proyeksi keuangan tanpa dan dengan transaksi dari manajemen. Proyeksi keuangan tersebut telah kami sesuaikan. Berdasarkan penilaian kami, proyeksi keuangan tersebut yang telah disesuaikan telah mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya. Proyeksi keuangan yang digunakan adalah proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.

a. Proyeksi Keuangan Perseroan Tanpa Transaksi

Asumsi – Asumsi

Proyeksi keuangan disajikan mulai dari 1 Januari 2024 – 31 Desember 2028.

Laporan Laba (Rugi)

- Pendapatan diasumsikan meningkat 5,00% setiap tahun.
- Beban pokok penjualan diasumsikan 65,00% dari pendapatan.
- Beban penjualan diasumsikan 5,00% pendapatan.
- Beban umum dan administrasi diasumsikan 4,50% dari penjualan.
- Penghasilan operasi lainnya diasumsikan nol atau tidak ada.
- Beban operasi lainnya diasumsikan nol atau tidak ada.
- Perhitungan penyusutan dan amortisasi dengan metode garis lurus dengan sisa umur ekonomis yang wajar, disajikan pada lampiran 1.
- Penghasilan keuangan diasumsikan nol atau tidak ada.
- Perhitungan biaya keuangan disajikan pada lampiran 2.
- Bagian laba neto asosiasi diasumsikan nol atau tidak ada.
- Tarif pajak diasumsikan sebesar 22,00% dari laba sebelum pajak dengan menerapkan *tax loss carry forward*.

Laporan Posisi Keuangan

- Aset lancar
 - Penempatan jangka pendek diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.

- Piutang usaha diasumsikan 75 hari dari pendapatan setiap tahun.
- Piutang lain-lain diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- Piutang derivatif diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- Persediaan diasumsikan 120 hari dari beban pokok pendapatan setiap tahun.
- Uang muka pembelian diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- Biaya dibayar di muka diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- Pajak dibayar di muka diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- Aset tidak lancar
 - Aset pajak tangguhan diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Tagihan pajak penghasilan diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Investasi pada entitas asosiasi diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Investasi saham diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Aset tetap

Nilai perolehan diasumsikan meningkat per tahun dari tahun sebelumnya sebagai capex. Akumulasi penyusutan dihitung dengan menambahkan akumulasi penyusutan tahun sebelumnya dengan penyusutan tahun berjalan. Perhitungan aset tetap tanpa dilakukannya transaksi disajikan pada lampiran 1.
 - Aset hak-guna

Akumulasi penyusutan dihitung dengan menambahkan akumulasi penyusutan tahun sebelumnya dengan penyusutan tahun berjalan. Perhitungan aset hak-guna disajikan pada lampiran 1.
 - Uang muka pembelian aset tetap diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Properti investasi diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Aset takberwujud

Akumulasi penyusutan dihitung dengan menambahkan akumulasi penyusutan tahun sebelumnya dengan penyusutan tahun berjalan. Perhitungan aset hak-guna disajikan pada lampiran 1.
 - Aset tidak lancar lainnya diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- Liabilitas jangka pendek
 - Perhitungan utang bank jangka pendek disajikan pada lampiran 2.
 - Utang usaha diasumsikan 30 hari dari beban pokok pendapatan setiap tahun.
 - Utang lain-lain diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Utang derivatif diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Utang pajak diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Liabilitas imbalan kerja jangka pendek diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Beban akrual diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Uang muka penjualan diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun yang terdiri dari utang bank jangka panjang disajikan pada lampiran 2 dan utang sewa beli serta liabilitas sewa jangka panjang diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.

- Liabilitas jangka panjang
 - Liabilitas imbalan kerja jangka panjang diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Liabilitas pajak tangguhan diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun yang terdiri dari utang bank jangka panjang disajikan pada lampiran 2 dan utang sewa beli serta liabilitas sewa jangka panjang diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- Ekuitas
 - Modal saham diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Tambahan modal disetor lainnya diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Komponen ekuitas lainnya diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Saldo laba (rugi) adalah penjumlahan antara laba (rugi) bersih periode berjalan dengan saldo (defisit) laba periode sebelumnya.
 - Kepentingan non-pengendali diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.

Asumsi – asumsi yang digunakan yang terkait langsung dengan kegiatan usaha dalam proyeksi posisi keuangan adalah wajar.

Proyeksi Laba Rugi Tanpa Dilakukannya Transaksi

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Proyeksi Laba Rugi Tanpa Dilakukannya Transaksi (Rp.Juta)

Uraian	Tahun Proyeksi					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
PENJUALAN NETO	5.100.372	5.355.391	5.623.160	5.904.318	6.199.534	6.509.511
BEBAN POKOK PENJUALAN	(3.270.782)	(3.481.004)	(3.655.054)	(3.837.807)	(4.029.697)	(4.231.182)
LABA KOTOR	1.829.590	1.874.387	1.968.106	2.066.511	2.169.837	2.278.329
Beban penjualan	(255.677)	(267.770)	(281.158)	(295.216)	(309.977)	(325.476)
Beban umum dan administrasi	(210.790)	(240.993)	(253.042)	(265.694)	(278.979)	(292.928)
Penghasilan operasi lainnya	18.117	-	-	-	-	-
Beban operasi lainnya	(56.856)	-	-	-	-	-
EBITDA	1.324.384	1.365.625	1.433.906	1.505.601	1.580.881	1.659.925
Depresiasi dan amortisasi	(44.581)	(138.112)	(150.098)	(112.766)	(52.467)	(62.708)
EBIT	1.279.803	1.227.513	1.283.808	1.392.835	1.528.414	1.597.218
Penghasilan keuangan	32.495	-	-	-	-	-
Biaya keuangan	(21.006)	(18.733)	(15.084)	(11.435)	(7.786)	(4.137)
Bagian laba neto asosiasi	8.244	-	-	-	-	-
EBT	1.299.536	1.208.780	1.268.724	1.381.400	1.520.628	1.593.081
Pajak	(263.002)	(265.932)	(279.119)	(303.908)	(334.538)	(350.478)
LABA BERSIH (EAT)	1.036.534	942.848	989.605	1.077.492	1.186.090	1.242.603
Rasio Profitabilitas	Rata-rata 2024-2028					
EBITDA/Sales	25,500%	25,500%	25,500%	25,500%	25,500%	25,500%
EBIT/Sales	23,706%	25,092%	22,921%	22,831%	23,590%	24,537%
EBT/Sales	23,506%	25,479%	22,571%	22,562%	23,396%	24,473%
EAT/Sales	18,335%	20,323%	17,606%	17,599%	18,249%	19,089%



Proyeksi Posisi Keuangan Tanpa Dilakukannya Transaksi

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Proyeksi Posisi Keuangan Tanpa Dilakukannya Transaksi (Rp.Juta)

Uraian	Tahun	Tahun Proyeksi					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
ASET							
Aset Lancar							
Kas dan setara kas	1.124.930	1.948.450	2.854.420	3.806.049	4.800.835	5.851.795	
Penempatan jangka pendek	32.214	32.214	32.214	32.214	32.214	32.214	
Piutang usaha	1.082.279	1.100.423	1.155.444	1.213.216	1.273.877	1.337.571	
Piutang lain-lain	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472	
Piutang derivatif	-	-	-	-	-	-	
Persediaan	1.014.163	1.144.440	1.201.662	1.261.745	1.324.832	1.391.074	
Uang muka pembelian	13.526	13.526	13.526	13.526	13.526	13.526	
Biaya dibayar di muka	9.648	9.648	9.648	9.648	9.648	9.648	
Pajak dibayar di muka	26.936	26.936	26.936	26.936	26.936	26.936	
Jumlah Aset Lancar	3.309.168	4.281.108	5.299.321	6.368.806	7.487.340	8.668.235	
Aset Tidak Lancar							
Aset pajak tangguhan	77.628	77.628	77.628	77.628	77.628	77.628	
Tagihan pajak penghasilan	-	-	-	-	-	-	
Investasi pada entitas asosiasi	41.105	41.105	41.105	41.105	41.105	41.105	
Investasi saham	22.794	22.794	22.794	22.794	22.794	22.794	
Aset tetap							
Nilai perolehan	3.082.444	3.179.461	3.276.477	3.373.494	3.470.510	3.567.527	
Akumulasi penyusutan	2.231.275	2.361.806	2.504.323	2.609.508	2.654.395	2.711.408	
Nilai buku	851.169	817.655	772.154	763.986	816.116	856.119	
Aset hak guna							
Nilai perolehan	202.147	202.147	202.147	202.147	202.147	202.147	
Akumulasi amortisasi	91.102	96.198	101.294	106.389	111.485	116.581	
Nilai buku	111.045	105.949	100.853	95.758	90.662	85.566	
Uang muka pembelian aset tetap	82.577	82.577	82.577	82.577	82.577	82.577	
Properti investasi	62.955	62.955	62.955	62.955	62.955	62.955	
Aset takberwujud							
Nilai perolehan	24.851	24.851	24.851	24.851	24.851	24.851	
Akumulasi penyusutan	14.242	16.727	19.212	21.697	24.182	24.781	
Nilai buku	10.609	8.124	5.639	3.154	669	71	
Aset tidak lancar lainnya	5.743	5.743	5.743	5.743	5.743	5.743	
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.265.625	1.224.530	1.171.449	1.155.699	1.200.248	1.234.557	
JUMLAH ASET	4.574.793	5.505.638	6.470.770	7.524.504	8.687.588	9.902.792	
LIABILITAS DAN EKUITAS							
Liabilitas Jangka Pendek							
Utang bank jangka pendek	70.532	56.426	42.319	28.213	14.106	-	
Utang usaha	259.335	286.110	300.415	315.436	331.208	347.768	
Utang lain-lain	6.449	6.449	6.449	6.449	6.449	6.449	
Utang derivatif	7.669	7.669	7.669	7.669	7.669	7.669	
Utang pajak	111.072	111.072	111.072	111.072	111.072	111.072	
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	64.258	64.258	64.258	64.258	64.258	64.258	
Beban akrual	31.864	31.864	31.864	31.864	31.864	31.864	
Uang muka penjualan	39.381	39.381	39.381	39.381	39.381	39.381	
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:							
Utang bank jangka panjang	24.672	24.672	24.672	24.672	29.853	-	
Utang sewa beli	279	279	279	279	279	279	
Liabilitas sewa jangka panjang	24.052	24.052	24.052	24.052	24.052	24.052	
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	639.563	652.232	652.431	653.345	660.191	632.792	
Liabilitas Jangka Panjang							
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	129.569	129.569	129.569	129.569	129.569	129.569	
Liabilitas pajak tangguhan	-	-	-	-	-	-	
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:							
Utang bank jangka panjang	103.869	79.197	54.525	29.853	-	-	
Utang sewa beli	320	320	320	320	320	320	
Liabilitas sewa jangka panjang	71.439	71.439	71.439	71.439	71.439	71.439	
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	305.197	280.525	255.853	231.181	201.328	201.328	
JUMLAH LIABILITAS	944.760	932.757	908.284	884.526	861.519	834.120	
Ekuitas							
Modal saham	143.967	143.967	143.967	143.967	143.967	143.967	
Tambahan modal disetor	55.309	55.309	55.309	55.309	55.309	55.309	
Komponen ekuitas lainnya	16.502	16.502	16.502	16.502	16.502	16.502	
Saldo laba (rugi)	2.999.779	3.942.627	4.932.232	6.009.724	7.195.814	8.438.418	
Kepentingan non-pengendali	414.476	414.476	414.476	414.476	414.476	414.476	
Jumlah Ekuitas	3.630.033	4.572.881	5.562.486	6.639.978	7.826.068	9.068.672	
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	4.574.793	5.505.638	6.470.770	7.524.504	8.687.588	9.902.792	
Rasio Likuiditas dan Solvabilitas	Rata-rata 2024-2028						
Current Ratio	989,48%	517,41%	656,38%	812,24%	974,80%	1134,12%	1369,84%
Debt to Equity Ratio	14,05%	26,03%	20,40%	16,33%	13,32%	11,01%	9,20%
Debt to Asset Ratio	12,21%	20,65%	16,94%	14,04%	11,76%	9,92%	8,42%



Proyeksi Arus Kas Tanpa Dilakukannya Transaksi

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Proyeksi Arus Kas Tanpa Dilakukannya Transaksi (Rp.Juta)

Uraian	Tahun Proyeksi				
	2024	2025	2026	2027	2028
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Laba Bersih	942.848	989.605	1.077.492	1.186.090	1.242.603
Depresiasi dan amortisasi	138.112	150.098	112.766	52.467	62.708
Perubahan Modal Kerja :					
(Kenaikan) Penurunan Penempatan jangka pendek	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Piutang usaha	(18.144)	(55.021)	(57.772)	(60.661)	(63.694)
(Kenaikan) Penurunan Piutang lain-lain	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Piutang derivatif	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Persediaan	(130.277)	(57.222)	(60.083)	(63.087)	(66.242)
(Kenaikan) Penurunan Uang muka pembelian	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Biaya dibayar di muka	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Pajak dibayar di muka	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Aset pajak tangguhan	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Tagihan pajak penghasilan	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Aset tidak lancar lainnya	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Utang usaha	26.775	14.305	15.021	15.772	16.560
Kenaikan (Penurunan) Utang lain-lain	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Utang derivatif	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Utang pajak	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Beban akrual	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Uang muka penjualan	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Utang sewa beli	-	-	-	-	-
Liabilitas sewa jangka panjang	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Liabilitas pajak tangguhan	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Utang sewa beli	-	-	-	-	-
Liabilitas sewa jangka panjang	-	-	-	-	-
Perubahan Modal Kerja	(121.645)	(97.938)	(102.835)	(107.976)	(113.375)
Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) Aktivitas Operasi	959.315	1.041.765	1.087.424	1.130.581	1.191.936
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
(Kenaikan) Penurunan Investasi pada entitas asosiasi	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Investasi saham	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Aset tetap	(97.017)	(97.017)	(97.017)	(97.017)	(97.017)
(Kenaikan) Penurunan Aset hak guna	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Uang muka pembelian aset tetap	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Properti investasi	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Aset takberwujud	-	-	-	-	-
Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) Aktivitas Investasi	(97.017)	(97.017)	(97.017)	(97.017)	(97.017)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Kenaikan (Penurunan) Utang bank jangka pendek	(14.106)	(14.106)	(14.106)	(14.106)	(14.106)
Kenaikan (Penurunan) Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Utang bank jangka panjang	-	-	-	5.181	(29.853)
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Utang bank jangka panjang	(24.672)	(24.672)	(24.672)	(29.853)	-
Kenaikan (Penurunan) Modal saham	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Tambahan modal disetor	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Komponen ekuitas lainnya	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Kepentingan non-pengendali	-	-	-	-	-
Penyesuaian	-	-	-	-	-
Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) Aktivitas Pendanaan	(38.778)	(38.778)	(38.778)	(38.778)	(43.959)
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN BANK	823.520	905.970	951.629	994.786	1.050.960
KAS DAN BANK AWAL TAHUN	1.124.930	1.948.450	2.854.420	3.806.049	4.800.835
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	1.948.450	2.854.420	3.806.049	4.800.835	5.851.795

b. Proyeksi Keuangan Perseroan Dengan Transaksi

Asumsi – Asumsi

Proyeksi keuangan disajikan mulai dari 1 Januari 2024 – 31 Desember 2028.

Laporan Laba (Rugi)

- Pendapatan diasumsikan meningkat 5,00% setiap tahun.
- Beban pokok penjualan diasumsikan 65,00% dari pendapatan.
- Beban penjualan diasumsikan 5,00% pendapatan.
- Beban umum dan administrasi diasumsikan 4,50% dari penjualan dikurangi penghematan atas biaya sewa properti tanah dan bangunan dari Eddy Hartono sebesar Rp 196 juta per tahun.
- Penghasilan operasi lainnya diasumsikan nol atau tidak ada.
- Beban operasi lainnya diasumsikan nol atau tidak ada.
- Perhitungan penyusutan dan amortisasi dengan metode garis lurus dengan sisa umur ekonomis yang wajar, disajikan pada lampiran 1.
- Penghasilan keuangan diasumsikan nol atau tidak ada.
- Perhitungan biaya keuangan disajikan pada lampiran 2.
- Bagian laba neto asosiasi diasumsikan nol atau tidak ada.
- Tarif pajak diasumsikan sebesar 22,00% dari laba sebelum pajak dengan menerapkan *tax loss carry forward*.

Laporan Posisi Keuangan

- Aset lancar
 - Penempatan jangka pendek diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Piutang usaha diasumsikan 75 hari dari pendapatan setiap tahun.
 - Piutang lain-lain diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Piutang derivatif diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Persediaan diasumsikan 120 hari dari beban pokok pendapatan setiap tahun.
 - Uang muka pembelian diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Biaya dibayar di muka diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Pajak dibayar di muka diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- Aset tidak lancar
 - Aset pajak tangguhan diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Tagihan pajak penghasilan diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Investasi pada entitas asosiasi diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Investasi saham diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Aset tetap
 - Nilai perolehan diasumsikan meningkat per tahun dari tahun sebelumnya sebagai capex. Akumulasi penyusutan dihitung dengan menambahkan akumulasi penyusutan tahun sebelumnya dengan penyusutan tahun berjalan. Perhitungan aset tetap dengan dilakukannya transaksi disajikan pada lampiran 1.

- Aset hak-guna
 Akumulasi penyusutan dihitung dengan menambahkan akumulasi penyusutan tahun sebelumnya dengan penyusutan tahun berjalan. Perhitungan aset hak-guna disajikan pada lampiran 1.
- Uang muka pembelian aset tetap diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- Properti investasi diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- Aset takberwujud
 Akumulasi penyusutan dihitung dengan menambahkan akumulasi penyusutan tahun sebelumnya dengan penyusutan tahun berjalan. Perhitungan aset hak-guna disajikan pada lampiran 1.
- Aset tidak lancar lainnya diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- **Liabilitas jangka pendek**
 - Perhitungan utang bank jangka pendek disajikan pada lampiran 2.
 - Utang usaha diasumsikan 30 hari dari beban pokok pendapatan setiap tahun.
 - Utang lain-lain diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Utang derivatif diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Utang pajak diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Liabilitas imbalan kerja jangka pendek diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Beban akrual diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Uang muka penjualan diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun yang terdiri dari utang bank jangka panjang disajikan pada lampiran 2 dan utang sewa beli serta liabilitas sewa jangka panjang diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- **Liabilitas jangka panjang**
 - Liabilitas imbalan kerja jangka panjang diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Liabilitas pajak tangguhan diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun yang terdiri dari utang bank jangka panjang disajikan pada lampiran 2 dan utang sewa beli serta liabilitas sewa jangka panjang diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- **Ekuitas**
 - Modal saham diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Tambahan modal disetor lainnya diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Komponen ekuitas lainnya diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
 - Saldo laba (rugi) adalah penjumlahan antara laba (rugi) bersih periode berjalan dengan saldo (defisit) laba periode sebelumnya.
 - Kepentingan non-pengendali diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.

Asumsi – asumsi yang digunakan yang terkait langsung dengan kegiatan usaha dalam proyeksi posisi keuangan adalah wajar.

Proyeksi Laba Rugi Dengan Dilakukannya Transaksi

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Proyeksi Laba Rugi Dengan Dilakukannya Transaksi (Rp.Juta)

Uraian	Tahun	Tahun Proyeksi				
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
PENJUALAN NETO	5.100.372	5.355.391	5.623.160	5.904.318	6.199.534	6.509.511
BEBAN POKOK PENJUALAN	(3.270.782)	(3.481.004)	(3.655.054)	(3.837.807)	(4.029.697)	(4.231.182)
LABA KOTOR	1.829.590	1.874.387	1.968.106	2.066.511	2.169.837	2.278.329
Beban penjualan	(255.677)	(267.770)	(281.158)	(295.216)	(309.977)	(325.476)
Beban umum dan administrasi	(210.790)	(240.797)	(252.846)	(265.498)	(278.783)	(292.732)
Penghasilan operasi lainnya	18.117	-	-	-	-	-
Beban operasi lainnya	(56.856)	-	-	-	-	-
EBITDA	1.324.384	1.365.820	1.434.102	1.505.797	1.581.077	1.660.121
Depresiasi dan amortisasi	(44.581)	(138.112)	(150.098)	(112.766)	(52.467)	(62.708)
EBIT	1.279.803	1.227.709	1.284.004	1.393.031	1.528.610	1.597.414
Penghasilan keuangan	32.495	-	-	-	-	-
Biaya keuangan	(21.006)	(18.733)	(15.084)	(11.435)	(7.786)	(4.137)
Bagian laba neto asosiasi	8.244	-	-	-	-	-
EBT	1.299.536	1.208.976	1.268.920	1.381.596	1.520.824	1.593.277
Pajak	(263.002)	(265.975)	(279.162)	(303.951)	(334.581)	(350.521)
LABA BERSIH (EAT)	1.036.534	943.001	989.758	1.077.645	1.186.243	1.242.756
Rasio Profitabilitas	Rata-rata 2024-2028					
EBITDA/Sales	25,503%	25,966%	25,504%	25,503%	25,503%	25,503%
EBIT/Sales	23,710%	25,092%	22,925%	22,834%	23,593%	24,540%
EBT/Sales	23,510%	25,479%	22,575%	22,566%	23,400%	24,476%
EAT/Sales	18,337%	20,323%	17,608%	17,601%	18,252%	19,091%



Proyeksi Posisi Keuangan Dengan Dilakukannya Transaksi

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Proyeksi Posisi Keuangan Dengan Dilakukannya Transaksi (Rp.Juta)

Uraian	Tahun	Proforma	Tahun Proyeksi				
	2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ASET							
Aset Lancar							
Kas dan setara kas	1.124.930	1.120.200	1.943.873	2.849.995	3.801.777	4.796.716	5.847.829
Penempatan jangka pendek	32.214	32.214	32.214	32.214	32.214	32.214	32.214
Piutang usaha	1.082.279	1.082.279	1.100.423	1.155.444	1.213.216	1.273.877	1.337.571
Piutang lain-lain	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472
Piutang derivatif	-	-	-	-	-	-	-
Persediaan	1.014.163	1.014.163	1.144.440	1.201.662	1.261.745	1.324.832	1.391.074
Uang muka pembelian	13.526	13.526	13.526	13.526	13.526	13.526	13.526
Biaya dibayar di muka	9.648	9.648	9.648	9.648	9.648	9.648	9.648
Pajak dibayar di muka	26.936	26.936	26.936	26.936	26.936	26.936	26.936
Jumlah Aset Lancar	3.309.168	3.304.438	4.276.531	5.294.897	6.364.534	7.483.221	8.664.269
Aset Tidak Lancar							
Aset pajak tangguhan	77.628	77.628	77.628	77.628	77.628	77.628	77.628
Tagihan pajak penghasilan	-	-	-	-	-	-	-
Investasi pada entitas asosiasi	41.105	41.105	41.105	41.105	41.105	41.105	41.105
Investasi saham	22.794	22.794	22.794	22.794	22.794	22.794	22.794
Aset tetap							
Nilai perolehan	3.082.444	3.087.174	3.184.191	3.281.207	3.378.224	3.475.240	3.572.257
Akumulasi penyusutan	2.231.275	2.231.275	2.361.806	2.504.323	2.609.508	2.654.395	2.711.408
Nilai buku	851.169	855.899	822.385	776.884	768.716	820.846	860.849
Aset hak guna							
Nilai perolehan	202.147	202.147	202.147	202.147	202.147	202.147	202.147
Akumulasi amortisasi	91.102	91.102	96.198	101.294	106.389	111.485	116.581
Nilai buku	111.045	111.045	105.949	100.853	95.758	90.662	85.566
Uang muka pembelian aset tetap	82.577	82.577	82.577	82.577	82.577	82.577	82.577
Properti investasi	62.955	62.955	62.955	62.955	62.955	62.955	62.955
Aset takberwujud							
Nilai perolehan	24.851	24.851	24.851	24.851	24.851	24.851	24.851
Akumulasi penyusutan	14.242	14.242	16.727	19.212	21.697	24.182	24.781
Nilai buku	10.609	10.609	8.124	5.639	3.154	669	71
Aset tidak lancar lainnya	5.743	5.743	5.743	5.743	5.743	5.743	5.743
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.265.625	1.270.355	1.229.260	1.176.179	1.160.429	1.204.978	1.239.287
JUMLAH ASET	4.574.793	4.574.793	5.505.791	6.471.075	7.524.963	8.688.199	9.903.556
LIABILITAS DAN EKUITAS							
Liabilitas Jangka Pendek							
Utang bank jangka pendek	70.532	70.532	56.426	42.319	28.213	14.106	-
Utang usaha	259.335	259.335	286.110	300.415	315.436	331.208	347.768
Utang lain-lain	6.449	6.449	6.449	6.449	6.449	6.449	6.449
Utang derivatif	7.669	7.669	7.669	7.669	7.669	7.669	7.669
Utang pajak	111.072	111.072	111.072	111.072	111.072	111.072	111.072
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	64.258	64.258	64.258	64.258	64.258	64.258	64.258
Beban akrual	31.864	31.864	31.864	31.864	31.864	31.864	31.864
Uang muka penjualan	39.381	39.381	39.381	39.381	39.381	39.381	39.381
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:							
Utang bank jangka panjang	24.672	24.672	24.672	24.672	24.672	29.853	-
Utang sewa beli	279	279	279	279	279	279	279
Liabilitas sewa jangka panjang	24.052	24.052	24.052	24.052	24.052	24.052	24.052
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	639.563	639.563	652.232	652.431	653.345	660.191	632.792
Liabilitas Jangka Panjang							
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	129.569	129.569	129.569	129.569	129.569	129.569	129.569
Liabilitas pajak tangguhan	-	-	-	-	-	-	-
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:							
Utang bank jangka panjang	103.869	103.869	79.197	54.525	29.853	-	-
Utang sewa beli	320	320	320	320	320	320	320
Liabilitas sewa jangka panjang	71.439	71.439	71.439	71.439	71.439	71.439	71.439
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	305.197	305.197	280.525	255.853	231.181	201.328	201.328
JUMLAH LIABILITAS	944.760	944.760	932.757	908.284	884.526	861.519	834.120
Ekuitas							
Modal saham	143.967	143.967	143.967	143.967	143.967	143.967	143.967
Tambahan modal disetor	55.309	55.309	55.309	55.309	55.309	55.309	55.309
Komponen ekuitas lainnya	16.502	16.502	16.502	16.502	16.502	16.502	16.502
Saldo laba (rugi)	2.999.779	2.999.779	3.942.780	4.932.538	6.010.183	7.196.425	8.439.181
Kepentingan non-pengendali	414.476	414.476	414.476	414.476	414.476	414.476	414.476
Jumlah Ekuitas	3.630.033	3.630.033	4.573.034	5.562.792	6.640.437	7.826.679	9.069.435
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	4.574.793	4.574.793	5.505.791	6.471.075	7.524.963	8.688.199	9.903.556
Rasio Likuiditas dan Solvabilitas	Rata-rata 2024-2028						
Current Ratio	988,818%	517,411%	516,671%	655,677%	811,565%	974,146%	1133,493%
Debt to Equity Ratio	14,050%	26,026%	26,026%	20,397%	16,328%	13,320%	11,007%
Debt to Asset Ratio	12,214%	20,651%	20,651%	16,941%	14,036%	11,755%	8,422%

Proyeksi Arus Kas Dengan Dilakukannya Transaksi

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Proyeksi Arus Kas Dengan Dilakukannya Transaksi (Rp.Juta)

Uraian	Tahun Proyeksi				
	2024	2025	2026	2027	2028
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Laba Bersih	943.001	989.758	1.077.645	1.186.243	1.242.756
Depresiasi dan amortisasi	138.112	150.098	112.766	52.467	62.708
Perubahan Modal Kerja :					
(Kenaikan) Penurunan Penempatan jangka pendek	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Piutang usaha	(18.144)	(55.021)	(57.772)	(60.661)	(63.694)
(Kenaikan) Penurunan Piutang lain-lain	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Piutang derivatif	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Persediaan	(130.277)	(57.222)	(60.083)	(63.087)	(66.242)
(Kenaikan) Penurunan Uang muka pembelian	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Biaya dibayar di muka	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Pajak dibayar di muka	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Aset pajak tangguhan	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Tagihan pajak penghasilan	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Aset tidak lancar lainnya	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Utang usaha	26.775	14.305	15.021	15.772	16.560
Kenaikan (Penurunan) Utang lain-lain	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Utang derivatif	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Utang pajak	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Beban akrual	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Uang muka penjualan	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Utang sewa beli	-	-	-	-	-
Liabilitas sewa jangka panjang	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Liabilitas pajak tangguhan	-	-	-	-	-
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Utang sewa beli	-	-	-	-	-
Liabilitas sewa jangka panjang	-	-	-	-	-
Perubahan Modal Kerja	(121.645)	(97.938)	(102.835)	(107.976)	(113.375)
Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) Aktivitas Operasi	959.468	1.041.918	1.087.577	1.130.734	1.192.089
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
(Kenaikan) Penurunan Investasi pada entitas asosiasi	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Investasi saham	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Aset tetap	(97.017)	(97.017)	(97.017)	(97.017)	(97.017)
(Kenaikan) Penurunan Aset hak guna	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Uang muka pembelian aset tetap	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Properti investasi	-	-	-	-	-
(Kenaikan) Penurunan Aset takberwujud	-	-	-	-	-
Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) Aktivitas Investasi	(97.017)	(97.017)	(97.017)	(97.017)	(97.017)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Kenaikan (Penurunan) Utang bank jangka pendek	(14.106)	(14.106)	(14.106)	(14.106)	(14.106)
Kenaikan (Penurunan) Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Utang bank jangka panjang	-	-	-	5.181	(29.853)
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Utang bank jangka panjang	(24.672)	(24.672)	(24.672)	(29.853)	-
Kenaikan (Penurunan) Modal saham	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Tambahan modal disetor	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Komponen ekuitas lainnya	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Kepentingan non-pengendali	-	-	-	-	-
Penyesuaian	-	-	-	-	-
Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) Aktivitas Pendanaan	(38.778)	(38.778)	(38.778)	(38.778)	(43.959)
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN BANK	823.673	906.123	951.782	994.939	1.051.113
KAS DAN BANK AWAL TAHUN	1.120.200	1.943.873	2.849.995	3.801.777	4.796.716
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	1.943.873	2.849.995	3.801.777	4.796.716	5.847.829

Tanpa dilakukannya transaksi rata-rata EBITDA/Sales, EBIT/Sales, EBT/Sales dan EAT/Sales Perseroan masing-masing sebesar 25,500%, 23,706%, 23,506% dan 18,335%. Sedangkan dengan dilakukannya transaksi rata-rata EBITDA/Sales, EBIT/Sales, EBT/Sales dan EAT/Sales Perseroan setiap tahun masing-masing sebesar 25,503%, 23,710%, 23,510% dan 18,337%. Dengan demikian dengan dilakukannya transaksi profitabilitas yang diukur dari EBITDA/Sales, EBIT/Sales, EBT/Sales dan EAT/Sales Perseroan mengalami peningkatan.

Tanpa dilakukannya transaksi likuiditas Perseroan yang diukur dengan rata-rata *Current Ratio* (CR) 989,475% sedangkan dengan dilakukannya transaksi CR Perseroan menjadi 988,818%.

Tanpa dilakukannya transaksi solvabilitas Perseroan yang diukur dengan rata-rata *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Debt to Assets Ratio* (DAR) masing-masing 14,051% dan 12,215% sedangkan dengan dilakukannya transaksi DER dan DAR Perseroan menjadi 14,050% dan 12,214%.

Dengan transaksi, proyeksi posisi keuangan Perseroan menunjukkan bahwa likuiditas mengalami penurunan namun solvabilitas Perseroan mengalami peningkatan.

Selain itu tanpa transaksi dan dengan transaksi proyeksi arus kas Perseroan tidak menunjukkan adanya *cash deficiency*.

4.2. Analisis Inkremental

Analisis inkremental untuk mengukur nilai tambah dari transaksi dengan mempertimbangkan:

- Kontribusi nilai tambah terhadap perusahaan sebagai akibat dari transaksi dan dampaknya terhadap proyeksi keuangan.
- Biaya dan pendapatan yang relevan.
- Informasi non keuangan yang relevan.
- Prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain.
- Hal-hal material lain.

4.2.1. Kontribusi Nilai Tambah

Kontribusi nilai tambah dari rencana transaksi dapat diukur dari peningkatan laba, likuiditas dan solvabilitas Perseroan.

Analisis kontribusi nilai tambah terhadap laba Perseroan dapat dihitung sebagai berikut:

Kontribusi Nilai Tambah Terhadap Laba Perseroan (Rp.Juta)

Uraian	Tahun					Jumlah
	2024	2025	2026	2027	2028	
Dengan Transaksi (1)						
EBITDA	1.365.820	1.434.102	1.505.797	1.581.077	1.660.121	7.546.917
EBIT	1.227.709	1.284.004	1.393.031	1.528.610	1.597.414	7.030.766
EBT	1.208.976	1.268.920	1.381.596	1.520.824	1.593.277	6.973.593
EAT	943.001	989.758	1.077.645	1.186.243	1.242.756	5.439.402
Tanpa Transaksi (2)						
EBITDA	1.365.625	1.433.906	1.505.601	1.580.881	1.659.925	7.545.938
EBIT	1.227.513	1.283.808	1.392.835	1.528.414	1.597.218	7.029.787
EBT	1.208.780	1.268.724	1.381.400	1.520.628	1.593.081	6.972.614
EAT	942.848	989.605	1.077.492	1.186.090	1.242.603	5.438.639
Kontribusi Nilai Tambah (1-2)						
EBITDA	196	196	196	196	196	979
EBIT	196	196	196	196	196	979
EBT	196	196	196	196	196	979
EAT	153	153	153	153	153	764

Berdasarkan hasil perhitungan, terlihat bahwa dengan dilakukannya transaksi memberikan kontribusi nilai tambah terhadap laba Perseroan. Dengan dilakukannya transaksi, peningkatan kontribusi nilai tambah pada tahun 2024 - 2028 terhadap laba EBITDA, EBIT, EBT dan EAT masing- masing sebesar Rp 979 juta, Rp 979 juta, Rp 979 juta dan Rp 764 juta.

Berdasarkan analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa dengan dilakukannya transaksi, Perseroan akan memperoleh nilai tambah berupa peningkatan laba yang akan menguntungkan Perseroan.

4.2.2. Biaya dan Pendapatan yang Relevan

Perseroan akan memperhatikan biaya dan pendapatan yang relevan sesuai dengan keadaan industri dan margin laba yang diharapkan. Apabila pendapatan berkurang Perseroan akan menurunkan biaya secara proporsional hingga margin laba yang diharapkan dapat tercapai. Dengan demikian transaksi yang dilakukan memberikan nilai tambah bagi Perseroan.

4.2.3. Informasi Non Keuangan yang Relevan

Informasi non keuangan yang relevan adalah dengan dilakukannya transaksi maka Perseroan dapat menggunakan properti berupa tanah dan bangunan untuk mengoptimalkan kegiatan operasionalnya.

4.2.4. Prosedur Pengambilan Keputusan Oleh Perseroan Dalam Menentukan Rencana Transaksi dan Nilai Transaksi dengan Memperhatikan Alternatif lain

Prosedur pengambilan keputusan oleh Perseroan dalam menentukan rencana transaksi dan nilai transaksi adalah dilakukan oleh Direksi dengan pengawasan Komisaris Perseroan. Rencana transaksi dan nilai transaksi dengan persyaratan yang mudah, transparan dan akuntabel yang dapat dipenuhi Perseroan sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Alternatif lain dari Rencana Transaksi apabila dilakukan dengan pihak lain tidak ada dan Perseroan tidak mengenal pihak lain tersebut, sehingga Rencana Transaksi tidak dapat dilaksanakan.

4.2.5. Hal-Hal Material Lainnya

Hal-hal material lainnya terkait dengan analisis inkremental dari Rencana Transaksi tidak ada. Dengan analisis inkremental yang telah dilakukan, Penilai meyakini bahwa Rencana Transaksi adalah wajar dan memberikan nilai tambah bagi Perseroan.



BAB V

ANALISIS KEWAJARAN NILAI TRANSAKSI

Analisis kewajaran nilai transaksi meliputi :

- a. Perbandingan antara nilai transaksi dengan hasil penilaian atas transaksi yang dilakukan.
- b. Analisis untuk memastikan bahwa nilai transaksi memberikan nilai tambah dari transaksi yang dilakukan.

Kewajaran nilai transaksi berdasarkan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, menyatakan bahwa batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak melebihi 7,50% dari nilai hasil penilaian.

5.1. Hasil Penilaian Objek Transaksi

Berdasarkan Laporan Penilaian Properti No. 00162/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024 tanggal 7 Juni 2024 yang diterbitkan oleh KJPP Iskandar dan Rekan, menyatakan bahwa Nilai Pasar Properti berupa tanah kosong serta tanah dan bangunan yang terletak di Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten per 31 Desember 2023 sebesar Rp 4.730.000.000,-.

5.2. Nilai Transaksi

Berdasarkan surat dari SMSM kepada Eddy Hartono No. 0159/SS/IV/24 tanggal 1 April 2024 perihal Tanggapan atas Penawaran Pembelian Tanah atas nama Eddy Hartono, rencana transaksi pembelian properti berupa tanah kosong serta tanah dan bangunan yang berlokasi di Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten milik Eddy Hartono oleh SMSM adalah sebesar Rp 4.730.000.000,-. Dengan demikian nilai transaksi adalah sebesar Rp 4.730.000.000,-.

5.3. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Nilai transaksi pembelian properti objek transaksi adalah sebesar Rp 4.730.000.000,- dan Nilai Pasarnya sebesar Rp 4.730.000.000,- maka nilai transaksi sama dengan Nilai Pasarnya. Dengan demikian kami berpendapat bahwa nilai transaksi adalah wajar.

5.4. Analisis Bahwa Nilai Transaksi Memberikan Nilai Tambah dari Transaksi Yang Dilakukan

Berdasarkan hasil analisis dapat dipastikan bahwa nilai transaksi memberikan nilai tambah sebagai berikut:

- Dengan dilakukannya transaksi, peningkatan kontribusi nilai tambah pada tahun 2024 - 2028 terhadap laba EBITDA, EBIT, EBT dan EAT masing- masing sebesar Rp 979 juta, Rp 979 juta, Rp 979 juta dan Rp 764 juta.

Berdasarkan analisis tersebut, kami berpendapat bahwa nilai transaksi adalah **wajar**.



BAB VI

ANALISIS ATAS FAKTOR LAIN YANG RELEVAN

6.1. Analisis Ketidakpastian Rencana Pembiayaan Dalam Rencana Transaksi

Rencana transaksi merupakan Pembelian Properti objek transaksi berupa tanah kosong serta tanah dan bangunan milik Eddy Hartono oleh SMSM dengan pembiayaan yang bersumber dari dana kas Perseroan. Rencana pembiayaan Perseroan dalam melakukan transaksi adalah dari kas yang dimiliki Perseroan.

Berdasarkan laporan posisi keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2023 mencatatkan saldo kas sebesar Rp 1.124.930 juta sedangkan nilai transaksi pembelian properti objek transaksi adalah sebesar Rp 4.730 juta. Dengan demikian Perseroan memiliki sumber pembiayaan yang cukup untuk melakukan Rencana Transaksi.

6.2. Analisis Ketidakpastian Nilai Tukar Mata Uang

Laporan keuangan Perseroan dan komoditas yang diperdagangkan dalam mata uang Rupiah.

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

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

kebijakan moneter yang *pro-stability* dan mempererat sinergi kebijakan dengan Pemerintah guna memastikan inflasi 2024 berada dalam kisaran $2,5\pm 1\%$.

6.3. Analisis Ketidakpastian Risiko Pasar

Berikut beberapa faktor utama yang dapat menyebabkan ketidakpastian risiko pasar dalam bidang industri komponen otomotif:

1. **Fluktuasi Harga Bahan Baku:** Perusahaan dapat melakukan analisis mendalam terhadap bahan baku utama yang digunakan dalam produksi mereka, seperti aluminium, baja, atau plastik. Mereka perlu memperhatikan faktor-faktor yang dapat memengaruhi harga bahan baku tersebut, seperti kondisi pasokan global, permintaan industri, dan faktor geopolitik. Perusahaan juga dapat mempertimbangkan strategi diversifikasi pasokan atau penggunaan instrumen keuangan derivatif untuk melindungi diri dari fluktuasi harga.
2. **Perubahan Permintaan Pasar:** Analisis permintaan pasar melibatkan pemahaman mendalam tentang perilaku konsumen, tren pasar, dan faktor-faktor ekonomi makro yang mempengaruhi permintaan produk perusahaan. Perusahaan dapat menggunakan data penjualan historis, survei konsumen, dan analisis tren pasar untuk memprediksi permintaan masa depan dan menyesuaikan strategi pemasaran dan produksi mereka.
3. **Persaingan Industri:** Analisis persaingan industri melibatkan identifikasi pesaing utama, analisis kekuatan dan kelemahan pesaing, serta pemahaman tentang strategi pasar yang mereka gunakan. Perusahaan perlu mempertimbangkan bagaimana mereka dapat membedakan diri dari pesaing dan mempertahankan pangsa pasar mereka, baik melalui inovasi produk, keunggulan operasional, atau strategi harga yang kompetitif.
4. **Regulasi Pemerintah:** Analisis regulasi pemerintah melibatkan pemahaman tentang peraturan dan kebijakan yang berlaku dalam industri perusahaan, serta potensi dampaknya terhadap operasi bisnis. Perusahaan perlu memantau perubahan dalam regulasi pajak, lingkungan, perdagangan, dan keselamatan produk untuk mengantisipasi dampaknya dan memastikan kepatuhan.
5. **Fluktuasi Nilai Tukar:** Analisis risiko mata uang melibatkan pemantauan fluktuasi nilai tukar mata uang yang relevan bagi perusahaan, serta dampaknya terhadap biaya impor, ekspor, dan lindung nilai. Perusahaan dapat mempertimbangkan penggunaan instrumen keuangan, seperti kontrak berjangka atau opsi mata uang, untuk melindungi diri dari risiko nilai tukar.
6. **Perubahan Teknologi:** Analisis teknologi melibatkan pemahaman tentang tren teknologi terkini dalam industri dan potensi dampaknya terhadap proses produksi, efisiensi operasional, dan diferensiasi produk. Perusahaan perlu terus memantau perkembangan teknologi baru dan mempertimbangkan investasi dalam inovasi dan penelitian untuk tetap kompetitif di pasar.
7. **Kondisi Ekonomi Global dan Lokal:** Analisis kondisi ekonomi melibatkan pemantauan faktor-faktor ekonomi makro, seperti pertumbuhan GDP, tingkat pengangguran, inflasi, dan suku bunga. Perusahaan perlu memahami bagaimana kondisi ekonomi global dan lokal dapat memengaruhi permintaan produk mereka, biaya operasional, dan kondisi pasar secara keseluruhan.

6.4. Analisis Faktor Lain Yang Berpengaruh

Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan asumsi bahwa Transaksi yang akan dilakukan oleh manajemen Perseroan sesuai dengan Rencana Transaksi.



BAB VII

KESIMPULAN PENDAPAT KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI

Hasil analisis atas nilai transaksi pembelian objek transaksi adalah Nilai Transaksi sama dengan Nilai Pasarnya memberikan kesimpulan bahwa nilai transaksi adalah wajar.

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

Hasil analisis atas pertimbangan bisnis dari manajemen terkait dengan transaksi terhadap kepentingan pemegang saham adalah properti objek transaksi letaknya berdampingan (bersambungan) dengan tanah pabrik saat ini yang telah dimiliki SMSM sehingga dapat memperluas area tanah pabrik yang ada dan dapat mendukung kegiatan operasional SMSM serta dapat menghilangkan biaya sewa sejalan dengan kepentingan pemegang saham.

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





LAMPIRAN

Lampiran 1

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Perhitungan Nilai Perolehan, Penyusutan dan Akumulasi Penyusutan Aset Tetap Tanpa Dilakukannya Transaksi (Rp.Juta)

Uraian	Umur Ekonomis	Tahun	Tahun Proyeksi				
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
ASET TETAP							
A. Nilai Perolehan							
Tanah		276.348	276.348	276.348	276.348	276.348	276.348
Bangunan dan prasarana		425.267	425.267	425.267	425.267	425.267	425.267
Mesin dan peralatan		2.159.705	2.159.705	2.159.705	2.159.705	2.159.705	2.159.705
Perabotan, perlengkapan dan peralatan kantor		93.056	93.056	93.056	93.056	93.056	93.056
Kendaraan		93.875	93.875	93.875	93.875	93.875	93.875
Aset dalam penyelesaian							
Bangunan dan prasarana		4.082	4.082	4.082	4.082	4.082	4.082
Mesin dan peralatan		30.111	30.111	30.111	30.111	30.111	30.111
Capex 2024	97.017		97.017	97.017	97.017	97.017	97.017
Capex 2025	97.017			97.017	97.017	97.017	97.017
Capex 2026	97.017				97.017	97.017	97.017
Capex 2027	97.017					97.017	97.017
Capex 2028	97.017						97.017
Jumlah Nilai Perolehan		3.082.444	3.179.461	3.276.477	3.373.494	3.470.510	3.567.527
B. Penyusutan Aset Tetap							
Bangunan dan prasarana	425.267	50	8.505	8.505	8.505	8.505	8.505
Mesin dan peralatan	2.159.705	20	107.985	107.985	69.937	-	-
Perabotan, perlengkapan dan peralatan k	93.056	20	4.653	4.653	2.489	-	-
Kendaraan	93.875	10	9.388	9.247	-	-	-
Capex 2024	97.017	8	-	12.127	12.127	12.127	12.127
Capex 2025	97.017	8	-	-	12.127	12.127	12.127
Capex 2026	97.017	8	-	-	-	12.127	12.127
Capex 2027	97.017	8	-	-	-	-	12.127
Capex 2028	97.017	8	-	-	-	-	-
Jumlah Penyusutan Aset Tetap			-	130.531	142.517	105.185	44.887
C. Akumulasi Penyusutan							
Bangunan dan prasarana			200.975	209.480	217.986	226.491	234.996
Mesin dan peralatan			1.873.798	1.981.783	2.089.769	2.159.705	2.159.705
Perabotan, perlengkapan dan peralatan kantor			81.261	85.914	90.567	93.056	93.056
Kendaraan			75.241	84.629	93.875	93.875	93.875
Capex 2024				-	12.127	24.254	36.381
Capex 2025				-	-	12.127	24.254
Capex 2026				-	-	-	12.127
Capex 2027				-	-	-	-
Capex 2028				-	-	-	-
Jumlah Akumulasi Penyusutan			2.231.275	2.361.806	2.504.323	2.609.508	2.654.395
D. Nilai Buku							
Tanah			276.348	276.348	276.348	276.348	276.348
Bangunan dan prasarana			224.292	215.787	207.281	198.776	190.271
Mesin dan peralatan			285.907	177.922	69.937	-	-
Perabotan, perlengkapan dan peralatan kantor			11.795	7.142	2.489	-	-
Kendaraan			18.634	9.247	-	-	-
Aset dalam penyelesaian			-	-	-	-	-
Bangunan dan prasarana			4.082	4.082	4.082	4.082	4.082
Mesin dan peralatan			30.111	30.111	30.111	30.111	30.111
Capex 2024			-	97.017	84.890	72.762	60.635
Capex 2025			-	-	97.017	84.890	72.762
Capex 2026			-	-	-	97.017	84.890
Capex 2027			-	-	-	-	97.017
Capex 2028			-	-	-	-	-
Jumlah Nilai Buku			851.169	817.655	772.154	763.986	816.116



Lampiran 1 (lanjutan)

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Perhitungan Nilai Perolehan, Penyusutan dan Akumulasi Penyusutan Aset Tetap Dengan Dilakukannya Transaksi (Rp.Juta)

Uraian	Umur Ekonomis	Tahun	Tahun Proyeksi				
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
ASET TETAP							
A. Nilai Perolehan							
Tanah		276.348	281.078	281.078	281.078	281.078	281.078
Bangunan dan prasarana		425.267	425.267	425.267	425.267	425.267	425.267
Mesin dan peralatan		2.159.705	2.159.705	2.159.705	2.159.705	2.159.705	2.159.705
Perabotan, perlengkapan dan peralatan kantor		93.056	93.056	93.056	93.056	93.056	93.056
Kendaraan		93.875	93.875	93.875	93.875	93.875	93.875
Aset dalam penyelesaian							
Bangunan dan prasarana		4.082	4.082	4.082	4.082	4.082	4.082
Mesin dan peralatan		30.111	30.111	30.111	30.111	30.111	30.111
Capex 2023	97.017		97.017	97.017	97.017	97.017	97.017
Capex 2024	97.017			97.017	97.017	97.017	97.017
Capex 2025	97.017				97.017	97.017	97.017
Capex 2026	97.017					97.017	97.017
Capex 2027	97.017						97.017
Capex 2028	97.017						
Jumlah Nilai Perolehan		3.082.444	3.184.191	3.281.207	3.378.224	3.475.240	3.572.257
B. Penyusutan Aset Tetap							
Bangunan dan prasarana	425.267	50	8.505	8.505	8.505	8.505	8.505
Mesin dan peralatan	2.159.705	20	107.985	107.985	69.937	-	-
Perabotan, perlengkapan dan peralatan k	93.056	20	4.653	4.653	2.489	-	-
Kendaraan	93.875	10	9.388	9.247	-	-	-
Capex 2023	97.017	8	-	12.127	12.127	12.127	12.127
Capex 2024	97.017	8	-	-	12.127	12.127	12.127
Capex 2025	97.017	8	-	-	-	12.127	12.127
Capex 2026	97.017	8	-	-	-	-	12.127
Capex 2027	97.017	8	-	-	-	-	-
Capex 2028	97.017	8	-	-	-	-	-
Jumlah Penyusutan Aset Tetap		-	130.531	142.517	105.185	44.887	57.014
C. Akumulasi Penyusutan							
Bangunan dan prasarana		200.975	209.480	217.986	226.491	234.996	243.502
Mesin dan peralatan		1.873.798	1.981.783	2.089.769	2.159.705	2.159.705	2.159.705
Perabotan, perlengkapan dan peralatan kantor		81.261	85.914	90.567	93.056	93.056	93.056
Kendaraan		75.241	84.629	93.875	93.875	93.875	93.875
Capex 2023			-	12.127	24.254	36.381	48.508
Capex 2024			-	-	12.127	24.254	36.381
Capex 2025			-	-	-	12.127	24.254
Capex 2026			-	-	-	-	12.127
Capex 2027			-	-	-	-	-
Capex 2028			-	-	-	-	-
Jumlah Akumulasi Penyusutan		2.231.275	2.361.806	2.504.323	2.609.508	2.654.395	2.711.408
D. Nilai Buku							
Tanah		276.348	281.078	281.078	281.078	281.078	281.078
Bangunan dan prasarana		224.292	215.787	207.281	198.776	190.271	181.765
Mesin dan peralatan		285.907	177.922	69.937	-	-	-
Perabotan, perlengkapan dan peralatan kantor		11.795	7.142	2.489	-	-	-
Kendaraan		18.634	9.247	-	-	-	-
Aset dalam penyelesaian							
Bangunan dan prasarana		4.082	4.082	4.082	4.082	4.082	4.082
Mesin dan peralatan		30.111	30.111	30.111	30.111	30.111	30.111
Capex 2023		-	97.017	84.890	72.762	60.635	48.508
Capex 2024		-	-	97.017	84.890	72.762	60.635
Capex 2025		-	-	-	97.017	84.890	72.762
Capex 2026		-	-	-	-	97.017	84.890
Capex 2027		-	-	-	-	-	97.017
Capex 2028		-	-	-	-	-	-
Jumlah Nilai Buku		851.169	822.385	776.884	768.716	820.846	860.849

Lampiran 1 (lanjutan)

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Perhitungan Nilai Perolehan, Penyusutan dan Akumulasi Amortisasi Aset Takberwujud (Rp.Juta)

Uraian	Umur Ekonomis	Tahun Proyeksi					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
ASET TAKBERWUJUD							
A. Nilai Perolehan							
Lisensi <i>software</i> akuntansi		21.996	21.996	21.996	21.996	21.996	21.996
Daftar pelanggan		2.855	2.855	2.855	2.855	2.855	2.855
Jumlah Nilai Perolehan		24.851	24.851	24.851	24.851	24.851	24.851
B. Penyusutan Aset Takberwujud							
Lisensi <i>software</i> akuntansi	21.996	10	2.200	2.200	2.200	2.200	313
Daftar pelanggan	2.855	10	286	286	286	286	286
Jumlah Amortisasi Aset Takberwujud			-	2.485	2.485	2.485	2.485
C. Akumulasi Amortisasi							
Lisensi <i>software</i> akuntansi			12.885	15.085	17.284	19.484	21.683
Daftar pelanggan			1.357	1.643	1.928	2.214	2.499
Jumlah Akumulasi Amortisasi			14.242	16.727	19.212	21.697	24.182
D. Nilai Buku							
Lisensi <i>software</i> akuntansi			9.111	6.911	4.712	2.512	313
Daftar pelanggan			1.498	1.213	927	642	356
Jumlah Nilai Buku			10.609	8.124	5.639	3.154	669

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Perhitungan Nilai Perolehan, Amortisasi dan Akumulasi Amortisasi Aset Hak Guna (Rp.Juta)

Uraian	Umur Ekonomis	Tahun	Tahun Proyeksi				
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
ASET HAK GUNA							
Nilai Perolehan							
Bangunan dan prasarana			183.098	183.098	183.098	183.098	183.098
Mesin dan peralatan			9.421	9.421	9.421	9.421	9.421
Perabotan, perlengkapan dan peralatan kantor			-	-	-	-	-
Kendaraan			9.628	9.628	9.628	9.628	9.628
Jumlah Nilai Perolehan			202.147	202.147	202.147	202.147	202.147
Amortisasi							
Bangunan dan prasarana	50			3.662	3.662	3.662	3.662
Mesin dan peralatan	20			471	471	471	471
Perabotan, perlengkapan dan peralatan kantor	20			-	-	-	-
Kendaraan	10			963	963	963	963
Jumlah Amortisasi				5.096	5.096	5.096	5.096
Akumulasi Amortisasi							
Bangunan dan prasarana			82.652	86.314	89.976	93.638	97.300
Mesin dan peralatan			4.071	4.542	5.013	5.484	5.955
Perabotan, perlengkapan dan peralatan kantor			-	-	-	-	-
Kendaraan			4.379	5.342	6.305	7.267	8.230
Jumlah Akumulasi Amortisasi			91.102	96.198	101.294	106.389	111.485
Nilai Buku							
Bangunan dan prasarana			100.446	96.784	93.122	89.460	85.798
Mesin dan peralatan			5.350	4.879	4.408	3.937	3.466
Perabotan, perlengkapan dan peralatan kantor			-	-	-	-	-
Kendaraan			5.249	4.286	3.323	2.361	1.398
Jumlah Nilai Buku			111.045	105.949	100.853	95.758	85.566



Lampiran 2

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Perhitungan Pembayaran Pokok dan Bunga Utang Bank Jangka Pendek (Rp.Juta)

Uraian	Tahun	Tahun Proyeksi				
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Penarikan kredit		-				
Jumlah Utang		70.532	56.426	42.319	28.213	14.106
Bunga 9,41%		6.637	5.310	3.982	2.655	1.327
Angsuran Pokok		14.106	14.106	14.106	14.106	14.106
Saldo	70.532	56.426	42.319	28.213	14.106	-

Catatan :

Suku bunga berdasarkan suku bunga rata-rata untuk pinjaman investasi dari Bank Pemerintah per Desember 2023 (sumber : www.bi.go.id)

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Perhitungan Pembayaran Bunga Utang Bank Jangka Panjang (Rp.Juta)

Uraian	Tahun	Tahun Proyeksi				
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Penarikan kredit		-	-	-	-	-
Jumlah Utang		128.541	103.869	79.197	54.525	29.853
Bunga 9,41%		12.096	9.774	7.452	5.131	2.809
Angsuran Pokok		24.672	24.672	24.672	24.672	29.853
Saldo	128.541	103.869	79.197	54.525	29.853	-

Catatan :

Suku bunga berdasarkan suku bunga rata-rata untuk pinjaman investasi dari Bank Pemerintah per Desember 2023 (sumber : www.bi.go.id)



Laporan No. 00162/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024

Jakarta, 07 Juni 2024

File No. 049.5/IDR/DO.2/AL/VI/2024

Kepada Yth,

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk

Jalan Kapuk Kamal 88

Kamal Muara, Penjaringan

Jakarta Utara, DKI Jakarta

Dengan Hormat,

Perihal : Laporan Penilaian Properti Tanah Kosong serta Tanah dan Bangunan Eddy Hartono

Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan (IDR atau Penilai atau Kami) telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 772/KM.1/2013 tanggal 12 November 2013 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S-774/PM.25/2013 tanggal 27 November 2013 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal yang telah dilakukan pendaftaran ulang dengan No. STTD.PPB-33/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 06 Juli 2023 sebagai Penilai Properti/Aset dan Bisnis di Pasar Modal.

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

1. Status Penilai

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

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

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

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

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

2. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

2.1. Pemberi Tugas

Nama Pemberi Tugas	:	PT SELAMAT SEMPURNA Tbk Diwakili oleh: Bapak Ang Andri Pribadi
Bidang Usaha	:	Produksi Suku Cadang Otomotif dan Mesin Industri
Alamat	:	Jalan Kapuk Kamal 88, Kamal Muara, Penjaringan Jakarta Utara, DKI Jakarta 14470
Nomor Telepon/Fax	:	(021) 6610033
Email/Website	:	lidiana.widjojo@adr-group.com / www.smsm.co.id

P



2.2. Pengguna Laporan

Pengguna laporan penilaian adalah PT SELAMAT SEMPURNA Tbk dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

3. Maksud dan Tujuan Penilaian

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

4. Dasar Penugasan

Penugasan berdasarkan proposal/kontrak perjanjian kerja yang telah disepakati bersama antara PT SELAMAT SEMPURNA Tbk (Pemberi Tugas) dengan IDR (Penerima Tugas) No. 023.1/IDR/DO.2/Pr-BFO/II/2024 tanggal 01 Februari 2024 yang telah disetujui oleh Pemberi Tugas sehingga sesuai dengan laporan ini.

5. Objek Penilaian dan Hak Kepemilikan

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

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

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

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

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

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

No.	Objek Penilaian	Lokasi	Identifikasi Hubungan dengan Aset Lain	Unit Penilaian (Agregasi)
1	Tanah Kosong	Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Objek penilaian tidak berhubungan dengan aset lain.	Objek penilaian dinilai secara individual sebagai aset tunggal
2	Tanah dan Bangunan Eks. Rumah Tinggal	Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Objek penilaian tidak berhubungan dengan aset lain.	Objek penilaian dinilai secara individual sebagai aset tunggal.

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

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

6. Tanggal Penilaian (Cut-Off Date)

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal laporan keuangan terakhir yaitu per tanggal 31 Desember 2023 dan inspeksi dilakukan pada tanggal 22 Maret 2024.



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

7. Jenis Mata Uang

Jenis mata uang yang digunakan dalam penilaian ini disajikan dalam Rupiah.

8. Dasar Nilai

Dasar nilai adalah suatu pernyataan dari asumsi pengukuran.

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

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

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

Dasar nilai yang digunakan adalah Nilai Pasar.

9. Definisi dan Istilah

Definisi dan istilah-istilah yang digunakan adalah:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

10. Ruang Lingkup Penilaian

Ruang lingkup penilaian mencakup:

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

11. Tingkat Kedalaman Investigasi

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



- e. Informasi mengenai jenis, spesifikasi dan ada/tidaknya utilitas bangunan diperoleh dari Pemberi Tugas dan dapat diverifikasi oleh Penilai yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas.
 - f. Informasi mengenai kondisi (daya dukung) tanah dan pondasi (yang relevan) diperoleh dari Pemberi Tugas dan dapat diverifikasi oleh Penilai namun apabila tidak terlihat dan tidak dapat diverifikasi maka sesuai yang diinformasikan oleh Pemberi Tugas.
 - g. Informasi ada atau tidaknya potensi risiko lingkungan baik aktual maupun potensial yang dapat memengaruhi hasil penilaian diperoleh dari Pemberi Tugas dan dapat diverifikasi oleh Penilai yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas, apabila tidak terlihat dan tidak dapat diverifikasi maka sesuai yang diinformasikan oleh Pemberi Tugas.
 - h. Informasi mengenai ketentuan tata ruang diperoleh dari Dinas terkait atau dari pengamatan lingkungan sekitar yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas.
 - i. Data pasar cukup tersedia dan dapat diverifikasi oleh Penilai yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas.
 - j. Penilaian berdasarkan unit penilaian (agregasi) dan/atau berdasarkan kelompok fisik sesuai daya gunanya dan merupakan satu kesatuan lengkap.
 - k. Apabila Penilai mengalami keterbatasan akses saat inspeksi, misalnya tidak dapat memasuki objek penilaian, sehingga Penilai tidak mengetahui mengenai jumlah/luas, spesifikasi jenis dan kondisi objek penilaian, di mana data mengenai jumlah/luas, spesifikasi jenis dan kondisi objek penilaian tersebut diperoleh dari Pemberi Tugas, maka Pemberi Tugas bertanggung jawab atas kebenaran data/informasi tersebut. Hasil penilaian dapat berbeda jika data/informasi tersebut tidak sesuai dengan keadaan sesungguhnya.
 - l. Apabila pelaksanaan inspeksi lapangan tidak dapat dilakukan karena keberadaan objek penilaian tidak diketahui, maka penugasan ini tidak dapat diteruskan atau batal.
 - m. Apabila terdapat batasan tingkat kedalaman investigasi, misalnya dilakukannya inspeksi secara *sampling*, akan kami ungkapkan dalam laporan penilaian setiap properti objek penilaian.
 - n. Hal-hal yang berbeda secara signifikan dari tingkat kedalaman investigasi, akan dinyatakan dan dicantumkan dalam laporan secara tertulis.
12. Sifat Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan
Informasi yang dapat dipercaya dari pihak lain dapat bersumber dari Badan Pertanahan Nasional, Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik (BPS), Damodaran, Bloomberg, Penilai Harga Efek Indonesia, Asosiasi Profesi Penilai.
Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan Penilai terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang.
13. Asumsi – Asumsi dan Kondisi Pembatas
- 13.1. Asumsi dan Asumsi Khusus
- a. Legalitas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian adalah benar dan tidak menyesatkan.
 - b. Data dan informasi yang relevan yang diperoleh dari sumber yang layak adalah benar dan tidak menyesatkan.
 - c. Pemberi Tugas telah memberikan informasi yang lengkap mengenai objek penilaian dan tidak ada hal-hal yang disembunyikan yang dapat berpengaruh secara signifikan terhadap kesimpulan nilai.



- d. Penilai beranggapan bahwa bagian-bagian properti yang tidak diinspeksi tidak memiliki kerusakan yang berarti dan tidak menyebabkan perubahan nilai.
- e. Objek penilaian diasumsikan tidak dibangun dengan material ataupun mengandung material yang bersifat merusak dan berbahaya, yang menyebabkan pencemaran lingkungan yang berpengaruh terhadap kesimpulan nilai.
- f. Asumsi Khusus adalah asumsi yang berbeda dengan fakta yang sebenarnya pada tanggal penilaian. Jika terdapat asumsi khusus akan diungkapkan dalam laporan penilaian.
- g. Jika objek penilaian disewakan kepada pihak lain diasumsikan masa sewa telah habis pada tanggal penilaian.

13.2. Kondisi dan Syarat Pembatas

- a. Penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. Penilai melakukan pemeriksaan atas status hukum dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- c. Penilai bertanggung jawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
- d. Penilai memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari Pemberi Tugas.
- e. Penilai tidak melakukan penyelidikan atas legalitas/status hukum dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian. Adalah bukan tugas Penilai untuk melakukan uji tuntas (*due diligence*) dari aspek hukum atas catatan publik serta catatan kepemilikan.
- f. Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*Fiduciary Duty*), jika penilaian menggunakan proyeksi keuangan.
- g. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- h. Laporan penilaian ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat memengaruhi operasional perusahaan.
- i. Data dan informasi diperoleh dari sumber yang dapat dipercaya
- j. Jika penilaian diperuntukan untuk kepentingan Pasar Modal, data dan informasi dalam penilaian bersumber dari atau divalidasi oleh Asosiasi Profesi Penilai (MAPPI).
- k. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan tujuan/kepentingan dari laporan penilaian.
- l. Data dan informasi yang diterima Penilai dari Pemberi Tugas adalah akurat dan benar serta dapat dipertanggungjawabkan, antara lain termasuk penunjukan letak lokasi tempat, spesifikasi jenis dan jumlah aset objek penilaian dan apabila data dan informasi tersebut tidak benar maka Pemberi Tugas membebaskan Penilai dari tanggung jawab atas hasil penilaian yang tidak tepat dikarenakan kesalahan tersebut.
- m. Uraian spesifikasi teknis objek penilaian yang dilaporkan hanya merupakan identifikasi saja dan objek penilaian yang dinilai merupakan satu kesatuan lengkap.
- n. Pemberi Tugas merujuk kepada seseorang, kelompok atau suatu entitas atau yang mewakilinya atau penasihat profesionalnya yang penugasan penilaiannya dilakukan IDR.



- o. Pengguna Laporan merujuk kepada seseorang, kelompok atau suatu entitas atau yang mewakilinya atau penasihat profesionalnya sebagai pengguna hasil penilaian yang didasarkan dari hasil perikatan penugasan antara IDR dan Pemberi Tugas.
 - p. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain termasuk informasi letak dan lokasi data pembanding dari pihak lain kepada Penilai seperti yang telah disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya adalah tanggung jawab Pemberi Tugas.
 - q. Setiap informasi yang berasal dari Data Pribadi yang diperoleh dan/atau digunakan Penilai dalam penugasan ini hanya digunakan untuk kepentingan sesuai tujuan penilaian, dan selanjutnya data dan informasi yang dimaksud dikecualikan sebagai Data Pribadi sebagaimana diatur dalam ketentuan dan perundang-undangan yang terkait Perlindungan Data Pribadi.
 - r. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Penilai tidak melaksanakan *survey/pemetaan/pengukuran* dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
 - s. Pemberi Tugas secara tegas menyatakan akan membebaskan IDR dari segala tuntutan ganti rugi dari pihak lain, jika pihak lain menuntut IDR karena penugasan penilaian yang diberikan Pemberi Tugas kepada IDR.
 - t. Laporan ini tidak sah jika tidak dibubuhi tanda tangan Pemimpin Rekan/Rekan dan stempel/*seal*/ perusahaan KJPP Iskandar dan Rekan serta tidak dapat dipertanggungjawabkan bilamana Pemberi Tugas tidak melunasi imbalan jasa atas pekerjaan penilaian ini.
 - u. Laporan ini bukan merupakan rekomendasi untuk melakukan atau tidak melakukan suatu transaksi sesuai dengan tujuan dalam laporan ini, dan laporan ini tidak terikat dengan transaksi yang dilakukan dan transaksi yang dilakukan adalah mutlak keputusan dari pihak-pihak yang bertransaksi.
 - v. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Apabila pengguna hasil penilaian menemukan kondisi tersebut, disarankan untuk menugaskan Penilai melakukan *reviu* terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, Penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.
 - w. Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan (*integral*) dari laporan penilaian.
14. Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi
Siapapun kecuali Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan yang mendapat laporan ini atau tembusan daripadanya tidak ada hak untuk melakukan publikasi dan/atau menggunakan informasi baik secara keseluruhan ataupun sebagian dari laporan ini untuk keperluan apapun tanpa izin tertulis dari Penilai.
15. Tanggung Jawab Penilai terhadap Pihak Lain
Penilai tidak bertanggung jawab terhadap pihak-pihak lain, kecuali kepada Pemberi Tugas yang tercantum dalam laporan penilaian.



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

16. Konfirmasi bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan SPI

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

17. Pendekatan Penilaian, Pemilihan Pendekatan dan Alasan Penggunaannya

17.1. Pendekatan Penilaian

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

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

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

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

17.2. Pemilihan Pendekatan Penilaian dan Alasan Penggunaannya

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

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

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

Objek Penilaian	Pendekatan	Metode	Alasan Penggunaan
Tanah Kosong	Pasar	Perbandingan data pasar	Data harga penawaran/transaksi dari properti perbandingan yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tersedia.
Tanah dan Bangunan	Biaya	Penjumlahan	Tanah yang di atasnya berdiri bangunan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Data harga penawaran/transaksi dari properti perbandingan yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tidak tersedia, dan sesuai dengan prinsip kontribusi nilai objek penilaian adalah nilai tanah ditambahkan nilai bangunan. Estimasi nilai pasar tanah diperoleh melalui pendekatan pasar, mengingat harga penawaran/transaksi properti



			pembandingan tersedia dan indikasi nilai pasar bangunan diperoleh dengan pendekatan biaya dengan pertimbangan biaya pembuatan/penggantian baru (<i>Reproduction/Replacement Cost New. RCN</i>), penyusutan (fisik, fungsi dan ekonomis), umur ekonomis dan kondisi dapat ditentukan. Estimasi nilai diperoleh dengan mengurangi RCN dengan penyusutan.
	Pendapatan	<i>Gross Income Multiplier (GIM)</i>	Merupakan properti yang menghasilkan pendapatan, baik sudah beroperasi maupun belum beroperasi ataupun digunakan sendiri (<i>owner occupied</i>), di mana tersedia data pasar penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis, serta harga sewa objek penilaian diketahui.

Berdasarkan Surat Edaran OJK No. 33/SEOJK.04/2021 Romawi III Angka 4 Jenis objek Penilaian properti yang dapat dilakukan penilaian dengan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian, objek Penilaian berupa tanah kosong dapat dilakukan Penilaian dengan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian.

18. Proses Penilaian

18.1. Pendekatan Pasar

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

Prosedur penilaian dengan pendekatan pasar, dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran.

Dalam penerapan perbandingan data pasar dipersyaratkan data pembandingan cukup tersedia dan harus sebanding dengan memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

- Data pembandingan mempunyai peruntukan yang sama,
- Data pembandingan tersedia cukup banyak untuk menganalisis,
- Data pembandingan mempunyai banyak persamaan,
- Data pembandingan relatif baru.

Data ini kemudian dianalisis dan dilakukan perbandingan terhadap perbedaan-perbedaan antara properti yang sebanding, kemudian diadakan penyesuaian berdasarkan faktor-faktor pembandingan yang memengaruhi nilai properti.

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

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

18.2. Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya digunakan untuk menilai setiap aset/properti objek penilaian selain tanah.

Dalam menilai aset selain tanah, prosedur penilaian dengan pendekatan biaya adalah:

- Mengestimasi biaya reproduksi/pengganti baru (*Reproduction/Replacement Cost New, RCN*) berdasarkan harga pasar yang berlaku pada tanggal penilaian.
- Menghitung jumlah penyusutan dari objek penilaian.
- Nilai Pasar adalah RCN dikurangi dengan penyusutan.

Untuk perhitungan RCN bangunan dengan harga satuan per meter persegi bangunan merupakan hasil analisis harga satuan bangunan berdasarkan biaya langsung dan tidak langsung serta pajak terkait dengan pembangunan bangunan, berdasarkan harga penawaran dari kontraktor bangunan sejenis dan sebanding dengan objek penilaian. Selain itu, sebagai referensi digunakan panduan terbaru dari MAPPI mengenai panduan Biaya dan Teknis Bangunan (BTB).

Perhitungan penyusutan fisik dengan menggunakan metode umur ekonomis, dengan terlebih dahulu memperoleh data sebagai berikut:

- Umur aktual, dengan cara menghitung jumlah tahun sejak properti selesai didirikan atau dibuat sampai dengan tanggal penilaian.
- Umur efektif, dengan cara melakukan penyesuaian terhadap umur aktual berdasarkan kondisi dan kegunaan properti sesuai dengan kondisi terlihat (*observed condition*).

Kondisi dan Kegunaan Properti referensi MAPPI adalah sebagai berikut:

Penyusutan (%)	Kondisi dan Kegunaan	Sisa Umur Ekonomis (%)
	BARU	
0 – 5	Baru, belum pernah digunakan, kondisi prima	95 – 100
	SANGAT BAIK	
6 – 15	Seperti baru, baru dipakai sebentar, belum memerlukan perbaikan	85 – 94
	BAIK	
16 – 35	Telah dipergunakan dan pernah dilakukan perbaikan, kondisi prima	65 – 84
	WAJAR	
36 – 60	Telah dipergunakan dan pernah dilakukan perbaikan, serta masih memerlukan beberapa perbaikan minor	40 – 64
	CUKUP	
61 – 80	Telah dipergunakan dan pernah dilakukan perbaikan, serta masih memerlukan beberapa perbaikan serta penggantian bagian yang cukup penting	20 – 39
	BURUK	
81 – 95	Telah dipergunakan dan pernah dilakukan perbaikan, serta masih memerlukan beberapa perbaikan cukup banyak serta penggantian bagian pokok yang penting	5 – 19
	SANGAT BURUK (SCRAP)	
96 - 100	Dalam keadaan rusak, tidak dapat dipergunakan dan diperbaiki lagi	0 – 4

Prosedur perhitungan penyusutan fisik dengan menggunakan metode umur ekonomis adalah:

- Menentukan umur ekonomis dan umur efektif objek penilaian; dan
- Menentukan penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis objek penilaian.

Umur ekonomis/manfaat bangunan berdasarkan referensi MAPPI, adalah sebagai berikut:

BANGUNAN RUMAH TINGGAL	
1 Bangunan kelas Sangat Sederhana	10 tahun
2 Bangunan kelas Sederhana	20 tahun
3 Bangunan kelas Menengah	30 tahun
4 Bangunan kelas Menengah - Mewah	40 tahun
5 Bangunan kelas Mewah	50 tahun

BANGUNAN HOTEL / MOTEL	
1 Bangunan Villa tidak bertingkat	30 tahun
2 Bangunan Villa / Hotel / Motel bertingkat < 4 lantai	40 tahun
3 Bangunan Hotel / Motel bertingkat > 5 lantai	50 tahun

BANGUNAN RUMAH SUSUN	
1 Rusun sampai dengan 4 lantai	40 tahun
2 Rusun > 5 lantai	50 tahun

BANGUNAN INDUSTRI DAN GUDANG	
1 Bangunan Gudang / Industri kelas konstruksi Ringan	30 tahun
2 Bangunan Gudang / Industri kelas konstruksi Menengah & Berat	50 tahun

PUSAT PERBELANJAAN	
1 Toko / Kios Individu	20 tahun
2 Ruko / Rukan	30 tahun
3 Pasar Tradisional	30 tahun
4 Pusat Perbelanjaan / Mall	40 tahun

BANGUNAN DI KAWASAN PERKEBUNAN	
1 Bangunan dari bahan konstruksi kayu kelas Awet 4 & 5	15 tahun
2 Bangunan dari bahan konstruksi kayu kelas Awet 3	30 tahun
3 Bangunan dari bahan konstruksi kayu kelas Awet 1 & 2	50 tahun
4 Bangunan dari bahan konstruksi Beton Bertulang / Baja / Tembok Batu Bata diaci	50 tahun

BANGUNAN KANTOR	
1 Bangunan Kantor < 4 lantai	40 tahun
2 Bangunan Kantor > 5 lantai	50 tahun

BANGUNAN GEDUNG PEMERINTAH	
1 Bangunan Kantor Pemerintah, Sekolah, Pertemuan, Rumah Sakit	50 tahun
2 Bangunan Peribadatan & Pusat Kebudayaan	> 60 tahun

Dengan demikian metode umur ekonomis ini dapat digunakan, karena umur ekonomis dan umur efektif properti dapat ditentukan.

Perhitungan penyusutan akibat keusangan fungsional (*functional obsolescence*) dilakukan dengan cara menghitung estimasi besarnya biaya yang diperlukan untuk membuat objek penilaian berfungsi dengan optimal, atau memperkirakan inefisiensi operasional.

Perhitungan penyusutan akibat keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) dilakukan dengan memperhatikan hal-hal, antara lain:

- Dalam hal objek penilaian dapat diperjualbelikan, maka dihitung dari besarnya nilai perbandingan harga penjualan pada saat sebelum terjadinya keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) dengan pada saat sesudah terjadinya keusangan ekonomis (*economic obsolescence*);
- Dalam hal objek penilaian merupakan properti komersial, maka dihitung dari besarnya penurunan pendapatan objek penilaian dengan memperhatikan penyebab penurunan pendapatan tersebut; dan
- Dalam hal objek penilaian merupakan properti industri, maka dihitung dari besarnya penurunan produksi objek penilaian dengan memperhatikan penyebab penurunan produksi tersebut.

Dalam menilai aset tanah dan bangunan, nilai bangunan merupakan bagian dari kesatuan nilai yang tidak terpisahkan dari unsur nilai tanah dan bangunan, dengan demikian nilai bangunan tidak mencerminkan nilai pasar atas bangunan secara tersendiri melainkan hanya indikasi nilai.

Estimasi nilai pasar atas tanah diperoleh dengan metode perbandingan data pasar jika tersedia harga penawaran/transaksi di pasar dengan cara metode kisi-kisi. Jika tidak tersedia data pasar, menggunakan metode pengembangan lahan/*Land Residual Technique* berdasarkan penggunaan alternatif tanah tersebut.

Nilai properti berdasarkan prinsip kontribusi dengan menjumlahkan nilai dari setiap aset yang berkontribusi terhadap nilai properti.

18.3. Pendekatan Pendapatan

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

18.3.1. Metode GIM

Prosedur penilaian dengan metode GIM adalah sebagai berikut:

- a. Mengestimasi nilai jual dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian.
- b. Mengestimasi pendapatan kotor potensial dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian.
- c. Membagi nilai jual properti sebanding dan sejenis dengan pendapatan kotor potensial properti sebanding dan sejenis untuk memperoleh GIM.
- d. Mengestimasi pendapatan kotor potensial objek penilaian.
- e. Mengalikan GIM dengan pendapatan kotor potensial objek penilaian untuk memperoleh indikasi nilai objek penilaian.

19. Data Masukan

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

20. Pernyataan Independensi

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

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

21. Tenaga Ahli dan Hasil Pekerjaan Tenaga Ahli

Penilai tidak mendasarkan hasil penilaiannya pada hasil pekerjaan Tenaga Ahli.

22. Penilai Properti dan Hasil Penilaian Properti

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



23. Kejadian setelah Tanggal Penilaian

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

24. Kesimpulan Hasil Penilaian

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

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

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

Uraian	Luas	Satuan	Nilai Pasar (Rp.)
Properti #1			
Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten			
- Tanah Kosong	3.264	m2	4.243.000.000
Properti #2			
Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten			
Tanah dan Bangunan Eks. Rumah Tinggal			
Pendekatan Biaya			485.000.000
- Tanah	323	m2	485.000.000
- Bangunan	120	m2	-
Pendekatan Pendapatan			488.000.000
Rekonsiliasi	Persentase (Bobot)		
Pendekatan Biaya	50%		242.500.000
Pendekatan Pendapatan	50%		244.000.000
Hasil Rekonsiliasi			486.500.000
Hasil Rekonsiliasi (Pembulatan)			487.000.000
Jumlah			4.730.000.000

p



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

Nilai Pasar:

Rp. 4.730.000.000,-
(EMPAT MILIAR TUJUH RATUS TIGA PULUH JUTA RUPIAH)

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

Hormat Kami,

KJPP ISKANDAR DAN REKAN



Radithe Pramudito, SE, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Rekan

Penilai Properti/Aset dan Bisnis
MAPPI No. 10-S-02670
RMK-2017.00316
NIPP Menkeu No. P-1. 13.00355
STTD OJK No: STTD.PPB-33/PJ-1/PM.02/2023



Laporan No. 00162/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024

File No. 049.5/IDR/DO.2/AL/VI/2024

**LAPORAN PENILAIAN PROPERTI
TANAH KOSONG SERTA TANAH DAN BANGUNAN
EDDY HARTONO**

yang berada di Komplek ADR dan Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya,
Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

Nama Pemberi Tugas : **PT SELAMAT SEMPURNA Tbk**

Wakil Pemberi Tugas : **1. Bapak Ang Andri Pribadi**

2. Bapak Jacob Djailani

**KJPP ISKANDAR DAN REKAN
JAKARTA
2024**



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

CERTIFICATE OF APPRAISAL

Laporan No. 00162/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024

Jakarta, 07 Juni 2024

File No. 049.5/IDR/DO.2/AL/VI/2024

Kepada Yth,
PT SELAMAT SEMPURNA Tbk
Jalan Kapuk Kamal 88
Kamal Muara, Penjaringan
Jakarta Utara, DKI Jakarta

Dengan hormat,

Perihal : Laporan Penilaian Properti Tanah Kosong serta Tanah dan Bangunan Eddy Hartono

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

Laporan penilaian ini meliputi penilaian atas properti yang berupa :

Properti #1 Tanah Kosong yang terletak di Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

Properti #2 Tanah dan Bangunan Eks. Rumah Tinggal yang terletak di Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan hasil analisis yang telah dilakukan serta pendekatan penilaian yang digunakan, maka kami berpendapat bahwa nilai properti tersebut pada tanggal **31 Desember 2023** adalah:

Nilai Pasar :

Rp. 4.730.000.000,-

(EMPAT MILIAR TUJUH RATUS TIGA PULUH JUTA RUPIAH)

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

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

Hormat kami,

KJPP ISKANDAR DAN REKAN

Radithe Pramudito, SE, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Rekan

Penilai Properti/Aset dan Bisnis
MAPPI No. 10-S-02670
RMK-2017.00316
NIPP Menkeu No. P-1. 13.00355
STTD OJK No. STTD.PPB-33/PJ-1/PM.02/2023

41663

**SURAT REPRESENTASI
(REPRESENTATION LETTER)**

Jakarta, 01 Februari 2024

Kepada Yth,

KJPP ISKANDAR DAN REKAN

Graha IDR, Komplek Rukan Malaka Country Estate
Jalan Malaka Merah II No. 5-6, Pondok Kopi
Jakarta Timur

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

Dengan Hormat,

Perihal: Surat Pernyataan atas Penilaian Properti dan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi Pembelian Tanah Kosong serta Tanah dan Bangunan milik EDDY HARTONO oleh PT SELAMAT SEMPURNA Tbk yang dibuat sesuai dengan Proposal/Kontrak Perjanjian Kerja No. 023.1/IDR/DO.2/Pr-BFO/II/2024 tanggal 01 Februari 2024 dan Adendumnya (jika ada)

Kami PT SELAMAT SEMPURNA Tbk selaku Pemberi Tugas telah menugaskan KJPP ISKANDAR DAN REKAN (selanjutnya disebut IDR) untuk melakukan penilaian dan membuat laporan penilaian yang ditujukan kepada PT SELAMAT SEMPURNA Tbk untuk Pengguna Laporan PT SELAMAT SEMPURNA Tbk dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

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

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

Demikian pernyataan dari kami atas dikeluarkannya laporan tersebut oleh IDR.

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

Hormat kami,
Pemberi Tugas,
PT SELAMAT SEMPURNA Tbk



Nama : Ang Andri Pribadi
Jabatan : Direktur.....
Tanggal : 7 Maret 2024.....



Laporan No. 00162/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024

Jakarta, 07 Juni 2024

File No. 049.5/IDR/DO.2/AL/VI/2024

Kepada Yth,

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk

Jalan Kapuk Kamal 88

Kamal Muara, Penjaringan

Jakarta Utara, DKI Jakarta

Dengan Hormat,

**Perihal : Laporan Penilaian Properti Tanah Kosong serta Tanah dan Bangunan
Eddy Hartono**

Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan (IDR atau Penilai atau Kami) telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 772/KM.1/2013 tanggal 12 November 2013 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S-774/PM.25/2013 tanggal 27 November 2013 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal yang telah dilakukan pendaftaran ulang dengan No. STTD.PPB-33/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 06 Juli 2023 sebagai Penilai Properti/Aset dan Bisnis di Pasar Modal.

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

1. Status Penilai

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

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

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

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

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

2. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

2.1. Pemberi Tugas

Nama Pemberi Tugas : PT SELAMAT SEMPURNA Tbk
Diwakili oleh: Bapak Ang Andri Pribadi

Bidang Usaha : Produksi Suku Cadang Otomotif dan Mesin Industri

Alamat : Jalan Kapuk Kamal 88, Kamal Muara, Penjaringan
Jakarta Utara, DKI Jakarta 14470

Nomor Telepon/Fax : (021) 6610033

Email/Website : lidiana.widjojo@adr-group.com / www.smsm.co.id

P



2.2. Pengguna Laporan

Pengguna laporan penilaian adalah PT SELAMAT SEMPURNA Tbk dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

3. Maksud dan Tujuan Penilaian

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

4. Dasar Penugasan

Penugasan berdasarkan proposal/kontrak perjanjian kerja yang telah disepakati bersama antara PT SELAMAT SEMPURNA Tbk (Pemberi Tugas) dengan IDR (Penerima Tugas) No. 023.1/IDR/DO.2/Pr-BFO/II/2024 tanggal 01 Februari 2024 yang telah disetujui oleh Pemberi Tugas sehingga sesuai dengan laporan ini.

5. Objek Penilaian dan Hak Kepemilikan

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

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

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

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

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

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

No.	Objek Penilaian	Lokasi	Identifikasi Hubungan dengan Aset Lain	Unit Penilaian (Agregasi)
1	Tanah Kosong	Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Objek penilaian tidak berhubungan dengan aset lain.	Objek penilaian dinilai secara individual sebagai aset tunggal
2	Tanah dan Bangunan Eks. Rumah Tinggal	Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Objek penilaian tidak berhubungan dengan aset lain.	Objek penilaian dinilai secara individual sebagai aset tunggal.

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

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

6. Tanggal Penilaian (Cut-Off Date)

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal laporan keuangan terakhir yaitu per tanggal 31 Desember 2023 dan inspeksi dilakukan pada tanggal 22 Maret 2024.



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

7. Jenis Mata Uang

Jenis mata uang yang digunakan dalam penilaian ini disajikan dalam Rupiah.

8. Dasar Nilai

Dasar nilai adalah suatu pernyataan dari asumsi pengukuran.

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

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

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

Dasar nilai yang digunakan adalah Nilai Pasar.

9. Definisi dan Istilah

Definisi dan istilah-istilah yang digunakan adalah:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

10. Ruang Lingkup Penilaian

Ruang lingkup penilaian mencakup:

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

11. Tingkat Kedalaman Investigasi

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



- e. Informasi mengenai jenis, spesifikasi dan ada/tidaknya utilitas bangunan diperoleh dari Pemberi Tugas dan dapat diverifikasi oleh Penilai yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas.
 - f. Informasi mengenai kondisi (daya dukung) tanah dan pondasi (yang relevan) diperoleh dari Pemberi Tugas dan dapat diverifikasi oleh Penilai namun apabila tidak terlihat dan tidak dapat diverifikasi maka sesuai yang diinformasikan oleh Pemberi Tugas.
 - g. Informasi ada atau tidaknya potensi risiko lingkungan baik aktual maupun potensial yang dapat memengaruhi hasil penilaian diperoleh dari Pemberi Tugas dan dapat diverifikasi oleh Penilai yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas, apabila tidak terlihat dan tidak dapat diverifikasi maka sesuai yang diinformasikan oleh Pemberi Tugas.
 - h. Informasi mengenai ketentuan tata ruang diperoleh dari Dinas terkait atau dari pengamatan lingkungan sekitar yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas.
 - i. Data pasar cukup tersedia dan dapat diverifikasi oleh Penilai yang kemudian memperoleh konfirmasi dari Pemberi Tugas.
 - j. Penilaian berdasarkan unit penilaian (agregasi) dan/atau berdasarkan kelompok fisik sesuai daya gunanya dan merupakan satu kesatuan lengkap.
 - k. Apabila Penilai mengalami keterbatasan akses saat inspeksi, misalnya tidak dapat memasuki objek penilaian, sehingga Penilai tidak mengetahui mengenai jumlah/luas, spesifikasi jenis dan kondisi objek penilaian, di mana data mengenai jumlah/luas, spesifikasi jenis dan kondisi objek penilaian tersebut diperoleh dari Pemberi Tugas, maka Pemberi Tugas bertanggung jawab atas kebenaran data/informasi tersebut. Hasil penilaian dapat berbeda jika data/informasi tersebut tidak sesuai dengan keadaan sesungguhnya.
 - l. Apabila pelaksanaan inspeksi lapangan tidak dapat dilakukan karena keberadaan objek penilaian tidak diketahui, maka penugasan ini tidak dapat diteruskan atau batal.
 - m. Apabila terdapat batasan tingkat kedalaman investigasi, misalnya dilakukannya inspeksi secara *sampling*, akan kami ungkapkan dalam laporan penilaian setiap properti objek penilaian.
 - n. Hal-hal yang berbeda secara signifikan dari tingkat kedalaman investigasi, akan dinyatakan dan dicantumkan dalam laporan secara tertulis.
12. Sifat Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan
Informasi yang dapat dipercaya dari pihak lain dapat bersumber dari Badan Pertanahan Nasional, Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik (BPS), Damodaran, Bloomberg, Penilai Harga Efek Indonesia, Asosiasi Profesi Penilai.
Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan Penilai terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang.
13. Asumsi – Asumsi dan Kondisi Pembatas
- 13.1. Asumsi dan Asumsi Khusus
 - a. Legalitas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian adalah benar dan tidak menyesatkan.
 - b. Data dan informasi yang relevan yang diperoleh dari sumber yang layak adalah benar dan tidak menyesatkan.
 - c. Pemberi Tugas telah memberikan informasi yang lengkap mengenai objek penilaian dan tidak ada hal-hal yang disembunyikan yang dapat berpengaruh secara signifikan terhadap kesimpulan nilai.



- d. Penilai beranggapan bahwa bagian-bagian properti yang tidak diinspeksi tidak memiliki kerusakan yang berarti dan tidak menyebabkan perubahan nilai.
- e. Objek penilaian diasumsikan tidak dibangun dengan material ataupun mengandung material yang bersifat merusak dan berbahaya, yang menyebabkan pencemaran lingkungan yang berpengaruh terhadap kesimpulan nilai.
- f. Asumsi Khusus adalah asumsi yang berbeda dengan fakta yang sebenarnya pada tanggal penilaian. Jika terdapat asumsi khusus akan diungkapkan dalam laporan penilaian.
- g. Jika objek penilaian disewakan kepada pihak lain diasumsikan masa sewa telah habis pada tanggal penilaian.

13.2. Kondisi dan Syarat Pembatas

- a. Penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. Penilai melakukan pemeriksaan atas status hukum dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- c. Penilai bertanggung jawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
- d. Penilai memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari Pemberi Tugas.
- e. Penilai tidak melakukan penyelidikan atas legalitas/status hukum dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian. Adalah bukan tugas Penilai untuk melakukan uji tuntas (*due diligence*) dari aspek hukum atas catatan publik serta catatan kepemilikan.
- f. Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*Fiduciary Duty*), jika penilaian menggunakan proyeksi keuangan.
- g. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- h. Laporan penilaian ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat memengaruhi operasional perusahaan.
- i. Data dan informasi diperoleh dari sumber yang dapat dipercaya
- j. Jika penilaian diperuntukan untuk kepentingan Pasar Modal, data dan informasi dalam penilaian bersumber dari atau divalidasi oleh Asosiasi Profesi Penilai (MAPPI).
- k. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan tujuan/kepentingan dari laporan penilaian.
- l. Data dan informasi yang diterima Penilai dari Pemberi Tugas adalah akurat dan benar serta dapat dipertanggungjawabkan, antara lain termasuk penunjukan letak lokasi tempat, spesifikasi jenis dan jumlah aset objek penilaian dan apabila data dan informasi tersebut tidak benar maka Pemberi Tugas membebaskan Penilai dari tanggung jawab atas hasil penilaian yang tidak tepat dikarenakan kesalahan tersebut.
- m. Uraian spesifikasi teknis objek penilaian yang dilaporkan hanya merupakan identifikasi saja dan objek penilaian yang dinilai merupakan satu kesatuan lengkap.
- n. Pemberi Tugas merujuk kepada seseorang, kelompok atau suatu entitas atau yang mewakilinya atau penasihat profesionalnya yang penugasan penilaiannya dilakukan IDR.



- o. Pengguna Laporan merujuk kepada seseorang, kelompok atau suatu entitas atau yang mewakilinya atau penasihat profesionalnya sebagai pengguna hasil penilaian yang didasarkan dari hasil perikatan penugasan antara IDR dan Pemberi Tugas.
 - p. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain termasuk informasi letak dan lokasi data pembanding dari pihak lain kepada Penilai seperti yang telah disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya adalah tanggung jawab Pemberi Tugas.
 - q. Setiap informasi yang berasal dari Data Pribadi yang diperoleh dan/atau digunakan Penilai dalam penugasan ini hanya digunakan untuk kepentingan sesuai tujuan penilaian, dan selanjutnya data dan informasi yang dimaksud dikecualikan sebagai Data Pribadi sebagaimana diatur dalam ketentuan dan perundang-undangan yang terkait Perlindungan Data Pribadi.
 - r. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Penilai tidak melaksanakan *survey/pemetaan/pengukuran* dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
 - s. Pemberi Tugas secara tegas menyatakan akan membebaskan IDR dari segala tuntutan ganti rugi dari pihak lain, jika pihak lain menuntut IDR karena penugasan penilaian yang diberikan Pemberi Tugas kepada IDR.
 - t. Laporan ini tidak sah jika tidak dibubuhi tanda tangan Pemimpin Rekan/Rekan dan stempel/*seal*/ perusahaan KJPP Iskandar dan Rekan serta tidak dapat dipertanggungjawabkan bilamana Pemberi Tugas tidak melunasi imbalan jasa atas pekerjaan penilaian ini.
 - u. Laporan ini bukan merupakan rekomendasi untuk melakukan atau tidak melakukan suatu transaksi sesuai dengan tujuan dalam laporan ini, dan laporan ini tidak terikat dengan transaksi yang dilakukan dan transaksi yang dilakukan adalah mutlak keputusan dari pihak-pihak yang bertransaksi.
 - v. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Apabila pengguna hasil penilaian menemukan kondisi tersebut, disarankan untuk menugaskan Penilai melakukan *review* terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, Penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.
 - w. Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan (*integral*) dari laporan penilaian.
14. Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi
Siapapun kecuali Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan yang mendapat laporan ini atau tembusan daripadanya tidak ada hak untuk melakukan publikasi dan/atau menggunakan informasi baik secara keseluruhan ataupun sebagian dari laporan ini untuk keperluan apapun tanpa izin tertulis dari Penilai.
15. Tanggung Jawab Penilai terhadap Pihak Lain
Penilai tidak bertanggung jawab terhadap pihak-pihak lain, kecuali kepada Pemberi Tugas yang tercantum dalam laporan penilaian.



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

16. Konfirmasi bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan SPI

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

17. Pendekatan Penilaian, Pemilihan Pendekatan dan Alasan Penggunaannya

17.1. Pendekatan Penilaian

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

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

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

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

17.2. Pemilihan Pendekatan Penilaian dan Alasan Penggunaannya

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

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

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

Objek Penilaian	Pendekatan	Metode	Alasan Penggunaan
Tanah Kosong	Pasar	Perbandingan data pasar	Data harga penawaran/transaksi dari properti pembanding yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tersedia.
Tanah dan Bangunan	Biaya	Penjumlahan	Tanah yang di atasnya berdiri bangunan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Data harga penawaran/transaksi dari properti pembanding yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tidak tersedia, dan sesuai dengan prinsip kontribusi nilai objek penilaian adalah nilai tanah ditambahkan nilai bangunan. Estimasi nilai pasar tanah diperoleh melalui pendekatan pasar, mengingat harga penawaran/transaksi properti



			pembanding tersedia dan indikasi nilai pasar bangunan diperoleh dengan pendekatan biaya dengan pertimbangan biaya pembuatan/penggantian baru (<i>Reproduction/Replacement Cost New. RCN</i>), penyusutan (fisik, fungsi dan ekonomis), umur ekonomis dan kondisi dapat ditentukan. Estimasi nilai diperoleh dengan mengurangi RCN dengan penyusutan.
	Pendapatan	<i>Gross Income Multiplier (GIM)</i>	Merupakan properti yang menghasilkan pendapatan, baik sudah beroperasi maupun belum beroperasi ataupun digunakan sendiri (<i>owner occupied</i>), di mana tersedia data pasar penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis, serta harga sewa objek penilaian diketahui.

Berdasarkan Surat Edaran OJK No. 33/SEOJK.04/2021 Romawi III Angka 4 Jenis objek Penilaian properti yang dapat dilakukan penilaian dengan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian, objek Penilaian berupa tanah kosong dapat dilakukan Penilaian dengan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian.

18. Proses Penilaian

18.1. Pendekatan Pasar

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

Prosedur penilaian dengan pendekatan pasar, dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran.

Dalam penerapan perbandingan data pasar dipersyaratkan data pembanding cukup tersedia dan harus sebanding dengan memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

- Data pembanding mempunyai peruntukan yang sama,
- Data pembanding tersedia cukup banyak untuk menganalisis,
- Data pembanding mempunyai banyak persamaan,
- Data pembanding relatif baru.

Data ini kemudian dianalisis dan dilakukan perbandingan terhadap perbedaan-perbedaan antara properti yang sebanding, kemudian diadakan penyesuaian berdasarkan faktor-faktor pembanding yang memengaruhi nilai properti.

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

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

18.2. Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya digunakan untuk menilai setiap aset/properti objek penilaian selain tanah.

Dalam menilai aset selain tanah, prosedur penilaian dengan pendekatan biaya adalah:

- Mengestimasi biaya reproduksi/pengganti baru (*Reproduction/Replacement Cost New, RCN*) berdasarkan harga pasar yang berlaku pada tanggal penilaian.
- Menghitung jumlah penyusutan dari objek penilaian.
- Nilai Pasar adalah RCN dikurangi dengan penyusutan.

Untuk perhitungan RCN bangunan dengan harga satuan per meter persegi bangunan merupakan hasil analisis harga satuan bangunan berdasarkan biaya langsung dan tidak langsung serta pajak terkait dengan pembangunan bangunan, berdasarkan harga penawaran dari kontraktor bangunan sejenis dan sebanding dengan objek penilaian. Selain itu, sebagai referensi digunakan panduan terbaru dari MAPPI mengenai panduan Biaya dan Teknis Bangunan (BTB).

Perhitungan penyusutan fisik dengan menggunakan metode umur ekonomis, dengan terlebih dahulu memperoleh data sebagai berikut:

- Umur aktual, dengan cara menghitung jumlah tahun sejak properti selesai didirikan atau dibuat sampai dengan tanggal penilaian.
- Umur efektif, dengan cara melakukan penyesuaian terhadap umur aktual berdasarkan kondisi dan kegunaan properti sesuai dengan kondisi terlihat (*observed condition*).

Kondisi dan Kegunaan Properti referensi MAPPI adalah sebagai berikut:

Penyusutan (%)	Kondisi dan Kegunaan	Sisa Umur Ekonomis (%)
	BARU	
0 – 5	Baru, belum pernah digunakan, kondisi prima	95 – 100
	SANGAT BAIK	
6 – 15	Seperti baru, baru dipakai sebentar, belum memerlukan perbaikan	85 – 94
	BAIK	
16 – 35	Telah dipergunakan dan pernah dilakukan perbaikan, kondisi prima	65 – 84
	WAJAR	
36 – 60	Telah dipergunakan dan pernah dilakukan perbaikan, serta masih memerlukan beberapa perbaikan minor	40 – 64
	CUKUP	
61 – 80	Telah dipergunakan dan pernah dilakukan perbaikan, serta masih memerlukan beberapa perbaikan serta penggantian bagian yang cukup penting	20 – 39
	BURUK	
81 – 95	Telah dipergunakan dan pernah dilakukan perbaikan, serta masih memerlukan beberapa perbaikan cukup banyak serta penggantian bagian pokok yang penting	5 – 19
	SANGAT BURUK (SCRAP)	
96 - 100	Dalam keadaan rusak, tidak dapat dipergunakan dan diperbaiki lagi	0 – 4

Prosedur perhitungan penyusutan fisik dengan menggunakan metode umur ekonomis adalah:

- Menentukan umur ekonomis dan umur efektif objek penilaian; dan
- Menentukan penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis objek penilaian.

Umur ekonomis/manfaat bangunan berdasarkan referensi MAPPI, adalah sebagai berikut:

BANGUNAN RUMAH TINGGAL	
1	Bangunan kelas Sangat Sederhana 10 tahun
2	Bangunan kelas Sederhana 20 tahun
3	Bangunan kelas Menengah 30 tahun
4	Bangunan kelas Menengah - Mewah 40 tahun
5	Bangunan kelas Mewah 50 tahun

BANGUNAN RUMAH SUSUN	
1	Rusun sampai dengan 4 lantai 40 tahun
2	Rusun > 5 lantai 50 tahun

PUSAT PERBELANJAAN	
1	Toko / Kios Individu 20 tahun
2	Ruko / Rukan 30 tahun
3	Pasar Tradisional 30 tahun
4	Pusat Perbelanjaan / Mall 40 tahun

BANGUNAN KANTOR	
1	Bangunan Kantor < 4 lantai 40 tahun
2	Bangunan Kantor > 5 lantai 50 tahun

BANGUNAN GEDUNG PEMERINTAH	
1	Bangunan Kantor Pemerintah, Sekolah, Pertemuan, Rumah Sakit 50 tahun
2	Bangunan Peribadatan & Pusat Kebudayaan > 60 tahun

BANGUNAN HOTEL / MOTEL	
1	Bangunan Villa tidak bertingkat 30 tahun
2	Bangunan Villa / Hotel / Motel bertingkat < 4 lantai 40 tahun
3	Bangunan Hotel / Motel bertingkat > 5 lantai 50 tahun

BANGUNAN INDUSTRI DAN GUDANG	
1	Bangunan Gudang / Industri kelas konstruksi Ringan 30 tahun
2	Bangunan Gudang / Industri kelas konstruksi Menengah & Berat 50 tahun

BANGUNAN DI KAWASAN PERKEBUNAN	
1	Bangunan dari bahan konstruksi kayu kelas Awet 4 & 5 15 tahun
2	Bangunan dari bahan konstruksi kayu kelas Awet 3 30 tahun
3	Bangunan dari bahan konstruksi kayu kelas Awet 1 & 2 50 tahun
4	Bangunan dari bahan konstruksi Beton Bertulang / Baja / Tembok Batu Bata diaci 50 tahun

Dengan demikian metode umur ekonomis ini dapat digunakan, karena umur ekonomis dan umur efektif properti dapat ditentukan.

Perhitungan penyusutan akibat keusangan fungsional (*functional obsolescence*) dilakukan dengan cara menghitung estimasi besarnya biaya yang diperlukan untuk membuat objek penilaian berfungsi dengan optimal, atau memperkirakan inefisiensi operasional.

Perhitungan penyusutan akibat keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) dilakukan dengan memperhatikan hal-hal, antara lain:

- Dalam hal objek penilaian dapat diperjualbelikan, maka dihitung dari besarnya nilai perbandingan harga penjualan pada saat sebelum terjadinya keusangan ekonomis (*economic obsolescence*) dengan pada saat sesudah terjadinya keusangan ekonomis (*economic obsolescence*);
- Dalam hal objek penilaian merupakan properti komersial, maka dihitung dari besarnya penurunan pendapatan objek penilaian dengan memperhatikan penyebab penurunan pendapatan tersebut; dan
- Dalam hal objek penilaian merupakan properti industri, maka dihitung dari besarnya penurunan produksi objek penilaian dengan memperhatikan penyebab penurunan produksi tersebut.

Dalam menilai aset tanah dan bangunan, nilai bangunan merupakan bagian dari kesatuan nilai yang tidak terpisahkan dari unsur nilai tanah dan bangunan, dengan demikian nilai bangunan tidak mencerminkan nilai pasar atas bangunan secara tersendiri melainkan hanya indikasi nilai.



Estimasi nilai pasar atas tanah diperoleh dengan metode perbandingan data pasar jika tersedia harga penawaran/transaksi di pasar dengan cara metode kisi-kisi. Jika tidak tersedia data pasar, menggunakan metode pengembangan lahan/*Land Residual Technique* berdasarkan penggunaan alternatif tanah tersebut.

Nilai properti berdasarkan prinsip kontribusi dengan menjumlahkan nilai dari setiap aset yang berkontribusi terhadap nilai properti.

18.3. Pendekatan Pendapatan

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

18.3.1. Metode GIM

Prosedur penilaian dengan metode GIM adalah sebagai berikut:

- a. Mengestimasi nilai jual dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian.
- b. Mengestimasi pendapatan kotor potensial dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian.
- c. Membagi nilai jual properti sebanding dan sejenis dengan pendapatan kotor potensial properti sebanding dan sejenis untuk memperoleh GIM.
- d. Mengestimasi pendapatan kotor potensial objek penilaian.
- e. Mengalikan GIM dengan pendapatan kotor potensial objek penilaian untuk memperoleh indikasi nilai objek penilaian.

19. Data Masukan

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

20. Pernyataan Independensi

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

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

21. Tenaga Ahli dan Hasil Pekerjaan Tenaga Ahli

Penilai tidak mendasarkan hasil penilaiannya pada hasil pekerjaan Tenaga Ahli.

22. Penilai Properti dan Hasil Penilaian Properti

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



23. Kejadian setelah Tanggal Penilaian

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

24. Kesimpulan Hasil Penilaian

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

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

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

Uraian	Luas	Satuan	Nilai Pasar (Rp.)
Properti #1			
Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten			
- Tanah Kosong	3.264	m2	4.243.000.000
Properti #2			
Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten			
Tanah dan Bangunan Eks. Rumah Tinggal			
Pendekatan Biaya			485.000.000
- Tanah	323	m2	485.000.000
- Bangunan	120	m2	-
Pendekatan Pendapatan			488.000.000
Rekonsiliasi	Persentase (Bobot)		
Pendekatan Biaya	50%		242.500.000
Pendekatan Pendapatan	50%		244.000.000
Hasil Rekonsiliasi			486.500.000
Hasil Rekonsiliasi (Pembulatan)			487.000.000
Jumlah			4.730.000.000

p



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

Nilai Pasar:

Rp. 4.730.000.000,-
(EMPAT MILIAR TUJUH RATUS TIGA PULUH JUTA RUPIAH)

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

Hormat Kami,

KJPP ISKANDAR DAN REKAN

Radithe Pramudito, SE, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Rekan

Penilai Properti/Aset dan Bisnis
MAPPI No. 10-S-02670
RMK-2017.00316
NIPP Menkeu No. P-1. 13.00355
STTD OJK No: STTD.PPB-33/PJ-1/PM.02/2023





PERNYATAAN PENILAI
Laporan No. 00162/2.0118-00/PI/04/0355/1/VI/2024
File No. 049.5/IDR/DO.2/AL/VI/2024

1. Pemberi Tugas : PT SELAMAT SEMPURNA Tbk
2. Alamat Pemberi Tugas : Jalan Kapuk Kamal 88, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta
3. Pengguna Laporan : PT SELAMAT SEMPURNA, Tbk dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK)
4. Laporan Ditujukan Kepada : PT SELAMAT SEMPURNA Tbk
5. Tujuan Penilaian : Jual - Beli (*Transfer of Ownership*)
6. Objek Penilaian : Tanah Kosong serta Tanah dan Bangunan Eks. Rumah Tinggal Eddy Hartono
7. Dasar Penugasan (SPK/Proposal) : No. 023.1/IDR/DO.2/Pr-BFO/II/2024 tanggal 01 Februari 2024
8. Tanggal Penilaian : 31 Desember 2023
9. Tanggal Inspeksi : 22 Maret 2024
10. Tanggal Laporan : 07 Juni 2024
11. Ringkasan Hasil Penilaian :

Uraian	Luas	Satuan	Nilai Pasar (Rp.)
Properti #1			
Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten			
- Tanah Kosong	3.264	m ²	4.243.000.000
Properti #2			
Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten			
Tanah dan Bangunan Eks. Rumah Tinggal			
Pendekatan Biaya			
- Tanah			485.000.000
- Bangunan	323	m ²	485.000.000
Pendekatan Pendapatan	120	m ²	488.000.000
Rekonsiliasi		Persentase (Bobot)	
Pendekatan Biaya		50%	242.500.000
Pendekatan Pendapatan		50%	244.000.000
Hasil Rekonsiliasi			486.500.000
Hasil Rekonsiliasi (Pembulatan)			487.000.000
Jumlah			4.730.000.000

Terbilang : Empat Miliar Tujuh Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah merupakan Nilai Pasar dari Properti tersebut.

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

Penilai Publik

Radithe Pramudita, SE, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Penilai Properti/Asesor Bisnis
MAPPI No. 10-S-02670
RMK-2017 0031
NIPP Menk. No. P-1. 13.00355
STTD OJK No. STTD.PPB.3075/1/PI/02/2023

Reviuer

Penilai

Adhitya Anindito, S.I.Kom., S.H., MM, MAPPI (Cert.)

MAPPI No. 11-S-03079
RMK-2017 00547

Eka Fajar Alam, ST

MAPPI No. 14-P-04972
No. RMK-2018 02195

Sallias Putri Hutami Suprihana, ST

MAPPI No. 23-P-11878
No. RMK-2019 02687

DAFTAR ISI

 <i>Certificate of Appraisal</i>	
 <i>Representation Letter</i>	
 Surat Penilaian	<i>i</i>
 Pernyataan Penilai	<i>xv</i>
 Daftar Isi	<i>xvi</i>
PROPERTI #1	
PENILAIAN PROPERTI TANAH KOSONG DI KOMPLEK ADR, DESA KADU JAYA, KECAMATAN CURUG, KABUPATEN TANGERANG, PROVINSI BANTEN.	
1. Identifikasi Objek Penilaian	Properti # 1-1
2. Inspeksi untuk Pengumpulan Data	Properti # 1-2
3. Data dan Informasi	Properti # 1-2
4. Penilaian.....	Properti # 1-9
6. Kesimpulan.....	Properti # 1-11
Lampiran	
- Foto-Foto	
- Peta Lokasi	
- Gambar Situasi Tanah	
PROPERTI #2	
PENILAIAN PROPERTI TANAH DAN BANGUNAN EKS. RUMAH TINGGAL DI JALAN VETERAN, DESA KADU JAYA, KECAMATAN CURUG, KABUPATEN TANGERANG, PROVINSI BANTEN.	
1. Identifikasi Objek Penilaian	Properti # 2-1
2. Inspeksi untuk Pengumpulan Data	Properti # 2-2
3. Data dan Informasi	Properti # 2-2
4. Penilaian.....	Properti # 2-9
5. Kesimpulan.....	Properti # 2-15
Lampiran	
- Foto-Foto	
- Peta Lokasi	
- Gambar Situasi Tanah	
- Gambar Situasi Tanah dan Bangunan	



PROPERTI #1
PENILAIAN TANAH KOSONG

Yang berada di
Komplek ADR, Desa Kadu Jaya,
Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

PROPERTI # 1
PENILAIAN TANAH KOSONG
DI KOMPLEK ADR, DESA KADU JAYA, KECAMATAN CURUG,
KABUPATEN TANGERANG, PROVINSI BANTEN

1. IDENTIFIKASI OBJEK PENILAIAN

Objek Penilaian

Objek penilaian adalah Tanah Kosong di Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

Identifikasi Agregasi Objek Penilaian terhadap Hubungan dengan Aset Lain

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

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

Manfaat dari aset sangat tergantung dari hubungannya dengan aset lain dan hubungan tersebut sangat menentukan nilai ekonomis aset. Dengan demikian dalam penilaian nilai ekonomis aset objek penilaian perlu diketahui hubungan aset objek penilaian dengan aset lain untuk menentukan unit penilaian (agregasi) aset objek penilaian.

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

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

Objek Penilaian	Lokasi	Identifikasi Hubungan dengan Aset Lain	Unit Penilaian (Agregasi)
Tanah Kosong	Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Objek penilaian tidak berhubungan dengan aset lain	Objek penilaian dinilai secara individual sebagai aset tunggal

Analisis Hubungan Objek Penilaian dengan Aset Lain

Objek penilaian tidak berhubungan dengan aset lain.

Agregasi Objek Penilaian

Berdasarkan analisis hubungan objek penilaian dengan aset lain, maka objek penilaian dinilai dengan agregasi Objek penilaian dinilai secara individual sebagai aset tunggal.

Klasifikasi Aset

Klasifikasi aset objek penilaian adalah berdasarkan kondisi penggunaan aset oleh pemilik yaitu sebagai aset operasional atau aset non operasional.

Berdasarkan hasil identifikasi, klasifikasi aset objek penilaian adalah Aset Non Operasional.



Dokumen dari Pemberi Tugas

Dokumen dari Pemberi Tugas adalah dokumen yang berisi data dan informasi yang diterima Penilai dari Pemberi Tugas dalam bentuk salinan berupa *hardcopy* maupun *softcopy*.

Dokumen dari Pemberi Tugas adalah sebagai berikut:

- Bukti-bukti hak kepemilikan tanah dan gambar situasinya

Kami telah melakukan konfirmasi dengan Pemberi Tugas untuk memastikan kebenaran dokumen yang kami terima sehingga tidak ada keraguan yang dapat memengaruhi hasil penilaian.

2. INSPEKSI UNTUK PENGUMPULAN DATA

Inspeksi objek penilaian dilakukan oleh **Eka Fajar Alam, ST** pada tanggal **22 Maret 2024**. Penelaahan status hukum dokumen yang digunakan dalam penilaian, perhitungan dan analisis dilakukan oleh **Eka Fajar Alam, ST** dan **Sallas Putri Hutami Suprihana, ST** dengan Reviuer **Adhitya Anindito, S.I.Kom., S.H., MM, MAPPI (Cert.)**. Letak dan lokasi objek penilaian ditunjukkan oleh Bapak Jacob Djailani jabatan Staf PT Selamat Sempurna Tbk yang ditunjuk dan ditugaskan berdasarkan Surat Tugas No. 0055/SS/III/24 tanggal 13 Maret 2024 oleh Bapak Ang Andri Pribadi jabatan Direktur PT Selamat Sempurna Tbk. Dengan demikian Bapak Ang Andri Pribadi dan Bapak Jacob Djailani seluruhnya merupakan Wakil Pemberi Tugas.

Dalam melaksanakan inspeksi, kami tidak mengalami keterbatasan akses.

3. DATA DAN INFORMASI

3.1. Bentuk Kepemilikan

Tanah

No.	Jenis/No. Sertifikat	Alamat dalam Sertifikat	Tempat & Tanggal Penerbitan	Pemegang Hak	No. & Tanggal Gambar Situasi & Surat Ukur	Luas (m2)
1	SHM No. 477	Desa Kadu Jaya	Tangerang, 28 April 2000	EDDY HARTONO	No. 23/Kadu Jaya/2000 Tgl. 29 Maret 2000	200
2	SHM No. 478	Desa Kadu Jaya	Tangerang, 28 April 2000	EDDY HARTONO	No. 22/Kadu Jaya/2000 Tgl. 29 Maret 2000	127
3	SHM No. 479	Desa Kadu Jaya	Tangerang, 28 April 2000	EDDY HARTONO	No. 20/Kadu Jaya/2000 Tgl. 29 Maret 2000	393
4	SHM No. 480	Desa Kadu Jaya	Tangerang, 15 May 2000	EDDY HARTONO	No. 24/Kadu Jaya/2000 Tgl. 29 Maret 2000	150
Jumlah						870

No.	Jenis/No/ Tgl Akta	Objek Jual Beli	Pihak Penjual	Pihak Pembeli (Pemegang Hak)	Luas Tanah (m2)
1	AJB No. 546/2001	Hak Milik atas sebidang tanah : Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT : 0143	ARJO DIKORO	EDDY HARTONO	180
2	AJB No. 817/2003	Hak Milik atas sebidang tanah : Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT : 0142	SURJAYA dan NURSIAH	EDDY HARTONO	644
3	AJB No. 818/2003	Hak Milik atas sebidang tanah : Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT : 0128	HAJAH ICAH dan HAJI SIIN	EDDY HARTONO	1.570
Jumlah					2.394
Total SHM dan AJB					3.264

Rincikan Bidang

Berdasarkan gambar rincian tanah dari surat hak tanah tersebut yang kami peroleh dari Pemberi Tugas, bidang-bidang tanah dari surat hak tanah tersebut bersambungan dan berdampingan dengan bidang tanah Pabrik PT Selamat Sempurna Tbk. Penilai tidak melakukan perincian atas bidang-bidang tanah dalam daftar bukti hak kepemilikan tanah tersebut. Penilai mengasumsikan informasi tersebut adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan oleh Pemberi Tugas.

Kebenarannya dapat dilakukan pengecekan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hasil penilaian dapat berbeda jika informasi tersebut tidak sesuai dengan keadaan sesungguhnya.

Pengukuran

Kami tidak melakukan pengukuran luas bidang tersebut, luas bidang adalah sesuai dengan yang tercantum dalam bukti hak kepemilikannya.

Gambar, denah ataupun peta yang disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja.

3.2. Sifat Hubungan Pemegang Hak Objek Penilaian dengan Pemberi Tugas

Hubungan Pemegang Hak Objek Penilaian dan Pemberi Tugas adalah:

- Pemegang Hak Objek Penilaian dan Pemberi Tugas merencanakan suatu transaksi atas objek penilaian.

3.3. Status Hak Kepemilikan Objek Penilaian

Status hak objek penilaian ditentukan oleh ada atau tidaknya ikatan yang melekat pada hak objek penilaian yaitu berupa perjanjian kredit/sewa guna usaha (SGU/*leasing*) dan jika masih ada ikatan maka objek penilaian diberikan status "aset kredit" dan jika tidak ada ikatan dengan status "aset milik sendiri".

Nilai yang dicantumkan dalam status tersebut bukan nilai *outstanding* utang tetapi nilai aset yang memiliki status tersebut.

Pembagian nilai aset dengan status "aset milik sendiri" dan "aset kredit" akan diungkapkan jika laporan penilaian untuk tujuan IPO dan akan dimasukkan kedalam Prospektus, sedangkan untuk tujuan selain itu tidak diungkapkan kecuali ada permintaan dari Pemberi Tugas.

3.4. Tempat Objek Penilaian

3.4.1. Lokasi dan Aksesibilitas

Lokasi dan Identifikasi

Objek penilaian berada di Provinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Curug, Desa Kadu Jaya dan dapat diidentifikasi sebagai Komplek ADR.

Properti yang berada di sekitar yang mudah diidentifikasi yang dapat dijadikan acuan lokasi tanah adalah:

- Kantor Pemadam Kebakaran Curug,
- Rumah Sakit Hermina Bitung,
- Perumahan Tataka Puri.

Letak properti di sebelah utara jalan lingkungan yang merupakan jalan di depan lokasi properti atau dalam radius:

- kurang lebih 550 meter di sebelah barat dari persimpangan antara jalan lingkungan di depan lokasi properti dan Jalan Raya Curug yang berpotongan langsung dengan jalan di depan lokasi properti.
- kurang lebih 1,2 km di sebelah barat daya dari Rumah Sakit Hermina Bitung.
- kurang lebih 850 meter di sebelah barat laut dari Kantor Pemadam Kebakaran Curug.
- kurang lebih 800 meter di sebelah barat dari Perumahan Tataka Puri.



Aksesibilitas

Aksesibilitas jalan ke lokasi mudah. Lokasi properti tersebut dapat dicapai dengan cara melalui Jalan Tol Jakarta-Merak keluar Pintu Tol Bitung 2, lalu ke arah selatan menuju Jalan Raya Curug, lalu ke arah barat menuju jalan lingkungan yang berada di depan lokasi tersebut.

Jalan Akses ke Lokasi Objek Penilaian

- Jalan depan lokasi: Jalan Lingkungan, lebar \pm 3 m, kondisi baik.
- Jalan Utama: Jalan Raya Curug, lebar \pm 6 m, jarak ke lokasi \pm 550 m, kondisi baik.

3.4.2. Data Lingkungan

Penggunaan Tanah Sekitar

Penggunaan tanah di sekitar lokasi pada umumnya adalah untuk Industri dan Pemukiman.

Fasilitas Umum

Fasilitas pelayanan umum seperti jaringan listrik dari PLN, jaringan air bersih dari PDAM, serta jaringan telepon dari TELKOM telah ada dan telah disambungkan ke lokasi.

Sumber air bersih penduduk sekitarnya adalah berupa air dari sumur gali/bor dan dari PDAM yang selalu terjamin ketersediaannya sepanjang tahun.

Sarana transportasi umum berupa ojek online dan taksi online terdapat di Jalan Raya Curug yang berada \pm 550 meter dari lokasi.

Keadaan jalan utama dan jalan lingkungan pada umumnya baik.

Sarana pelayanan umum lainnya seperti: sekolah, kantor pemerintah dan swasta, pasar, supermarket, tempat ibadah, rumah sakit, puskesmas, restoran dan sebagainya telah ada di sekitar daerah tersebut.

3.4.3. Data Tanah

Frontage

Lebar sisi tanah yang berhadapan dengan jalan \pm 40 m.

Jalan Depan Lokasi

Lebar badan jalan di depan lokasi \pm 3 m, dengan konstruksi aspal. Pada sisi jalan tidak terdapat trotoar dan saluran pembuangan dengan lebar \pm 0.5 m. Jalan di depan lokasi merupakan jalan dua arah.

Batas-Batas Tanah

- Sebelah Utara : Tanah dan Bangunan Pabrik PT Selamat Sempurna Tbk,
- Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan Pabrik PT Selamat Sempurna Tbk,
- Sebelah Selatan : Jalan Lingkungan,
- Sebelah Barat : Pemukiman.

Posisi Tanah

Posisi tanah terletak di tengah pada jalan di depan lokasi.

Bentuk Tanah

Bentuk tanah segi banyak.

Kontur Tanah

Kontur tanah datar dengan tinggi permukaan tanah lebih rendah dari permukaan jalan di depan lokasi.

Kondisi Fisik Tanah

Tanah merupakan tanah matang yang masih dalam keadaan kosong.

Keadaan drainase baik dan tidak terdapat genangan air.

3.4.4. Rencana Umum Tata Ruang

Objek penilaian berada di daerah untuk peruntukan Industri.

Rencana umum tata ruang di daerah lokasi objek penilaian belum ada batasan penggunaan tanah secara detail yang mencakup KDB, KLB, GSB dan lapis bangunan.

3.4.5. Pemanfaatan Tanah saat Inspeksi

Tanah masih berupa tanah kosong yang tidak dimanfaatkan oleh pemiliknya.

3.4.6. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use, HBU*)

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik adalah penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut.

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu aset dapat dilihat dari dua kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*). Dalam kondisi tertentu aset dinilai sebagai gabungan antara tanah dan bangunan (sesuatu yang terikat dengan tanah), di mana estimasi nilai akan mempertimbangkan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada.

Tanah dengan Kondisi Kosong (*as Vacant*)

Pengembangan tanah sesuai HBU adalah untuk Industri.

3.4.7. Harga Penawaran/Transaksi Properti Pembanding

Properti pembanding merupakan properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian yang telah ditawarkan atau ditransaksikan yang berada di lingkungan sekitar atau kawasan sejenis.

Sumber data properti pembanding adalah: agen properti, *supplier, dealer*, distributor, *showroom, current market* di lokasi, media cetak dan elektronik.



Harga penawaran/transaksi jual tanah adalah sebagai berikut:

Uraian	Data 1	Data 2	Data 3
Sumber/ Foto	https://www.rumah123.com/properti/tangerang/las3884772/	https://www.olx.co.id/item/di-jual-tanah-industri-di-curug-tangerang-iid-907994015	https://www.rumah123.com/properti/tangerang/las2906856/
Alamat Properti	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten
Jenis Properti	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG
Luas Tanah (m2)	3.400	800	7.000
Luas Bangunan (m2)	-	-	-
Hak Kepemilikan	Girik	Girik	Girik
Data Transaksi / Penawaran			
- Contact Person/ No. Telp.	Teddy / 081239332696	M. Siregar/081219368121	Eryawan / 082122653567
- Tgl Data Penawaran	Maret 2024	Maret 2024	Maret 2024
- Lama dipasarkan	-	-	-
- Status Harga	Penawaran	Penawaran	Penawaran
- Harga Penawaran Jual	7.820.000.000	1.800.000.000	17.500.000.000

3.5. Ketidaksesuaian Data/Informasi dalam Dokumen dengan Keadaan di Lapangan

Data/informasi dalam dokumen sesuai dengan keadaan di lapangan.

3.6. Perizinan dan Rekomendasi

Penilai tidak memperoleh perizinan dan rekomendasi objek penilaian.

3.7. Marketability Objek Penilaian

Marketability adalah kemampuan objek penilaian untuk menarik pembeli potensial (*potential buyer*) jika ditawarkan dengan pemasaran yang layak dalam jangka waktu yang dapat memenuhi definisi Nilai Pasar.

Marketability objek penilaian atas pengaruh tempat lokasi dan faktor lingkungan adalah sebagai berikut:

- Tanah objek penilaian memiliki akses.
- Bentuk tanah segibanyak.
- Tempat Pembuangan Sampah (TPS) berjarak > 1 km dari lokasi tanah objek penilaian.
- Makam/kuburan berjarak > 200 m dari lokasi tanah objek penilaian.
- SUTET terletak jauh dari lokasi tanah objek penilaian.
- Lingkungan tanah objek penilaian tidak rawan banjir.
- Tanah objek penilaian tidak posisi tusuk sate.
- Tanah objek penilaian tidak di jalan buntu.
- Tanah objek penilaian terletak jauh dari jurang yang berpotensi longsor.
- Tanah objek penilaian berjarak ± 200 m dari Masjid.
- Tingkat hunian di sekitar tanah objek penilaian sedang.
- Tanah objek penilaian tidak menghadap arah barat/barat daya dan barat laut.
- Akses jalan ke lokasi tanah objek penilaian tidak melalui lingkungan kumuh atau daerah "hitam", rawan gangguan.

- Penggunaan tanah objek penilaian sesuai HBU.
- Tanah objek penilaian terawat.

Berdasarkan aspek tempat lokasi dan faktor lingkungan tersebut di atas, tidak ada aspek negatif terhadap *marketability* tanah objek penilaian, dengan *marketability* cukup *marketable*.

3.8. Beban terhadap Properti

Kami tidak memperoleh informasi dari Pemberi Tugas/pemilik aset mengenai ada atau tidak adanya hak/kepentingan/ikatan lain yang membebani objek penilaian.

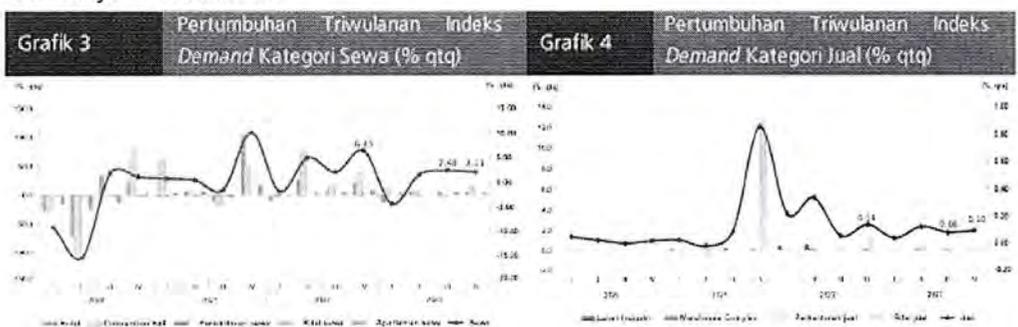
3.9. Tinjauan Pasar

Perkembangan Permintaan Properti Komersial

Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 secara tahunan tumbuh sebesar 1,91% (yoy), lebih tinggi dibandingkan 6,22% (yoy) pada triwulan III 2023 (Grafik 1). Perlambatan indeks permintaan untuk kategori sewa terjadi pada mayoritas segmen terkecuali segmen ritel. Perlambatan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya indeks permintaan segmen hotel di Semarang. Sementara itu, indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan IV 2023 tumbuh sebesar 0,34% (yoy) (Grafik 2). Hal tersebut dipengaruhi oleh terjaganya permintaan segmen pergudangan dan lahan industri.

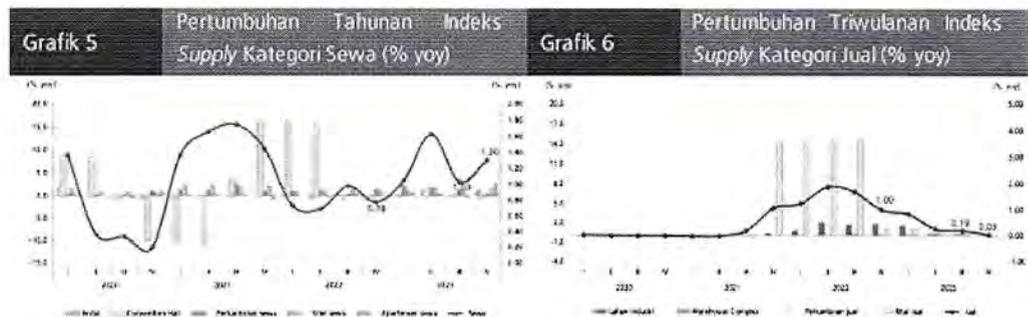


Sejalan dengan perkembangan tahunan, secara triwulan pertumbuhan Indeks Permintaan Properti Komersial pada kategori sewa melambat dari 2,48% (qtq) pada triwulan sebelumnya menjadi 2,11% (qtq) pada triwulan IV 2023 (Grafik 3). Perlambatan indeks permintaan pada segmen hotel di Jakarta, Banten, Makassar dan Denpasar, serta menurunnya indeks permintaan pada segmen apartemen sewa di Jakarta. Sementara itu, Indeks Permintaan Properti Komersial triwulan IV 2023 pada kategori jual tumbuh sebesar 0,10% (qtq), relatif stabil dibandingkan triwulan III 2023 yang tumbuh 0,08% (qtq) (Grafik 4). Terjaganya pertumbuhan permintaan ini terutama disebabkan oleh pertumbuhan permintaan pada segmen perkantoran jual di Surabaya dan Jakarta.

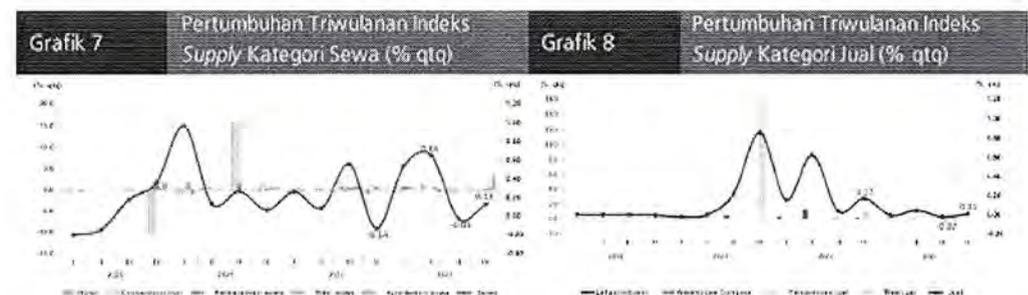


Perkembangan Pasokan Properti Komersial

Indeks Pasokan Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 tumbuh sebesar 1,30% (yoy), lebih tinggi dibandingkan triwulan III 2023 yang sebesar 1,03% (yoy) (Grafik 5). Hal ini didorong peningkatan indeks pasokan pada segmen ritel sewa, apartemen sewa dan hotel. Di sisi lain, Indeks Pasokan untuk kategori jual melambat dari 0,19% (yoy) pada triwulan sebelumnya menjadi 0,03% (yoy) (Grafik 6). Kondisi ini terutama dipengaruhi oleh melambatnya pasokan perkantoran jual di Jakarta dan lahan industri di Medan.

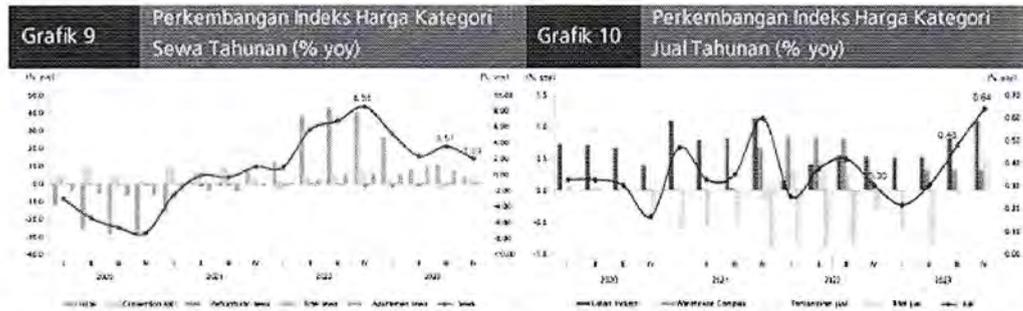


Secara triwulanan, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori sewa pada triwulan IV 2023 meningkat 0,13% (qtq), setelah sebelumnya terkontraksi sebesar 0,03% (qtq) (Grafik 7). Kondisi ini terutama didorong oleh peningkatan indeks pasokan pada segmen apartemen sewa di Bandung dan Denpasar. disebabkan oleh penurunan indeks pasokan pada segmen ritel sewa dan *convention hall* di Jakarta serta segmen apartemen di Denpasar. Selanjutnya, Indeks Pasokan Properti Komersial katogori jual juga terkonstraksi sebesar 0,02% (qtq) disebabkan oleh penurunan pasokan perkantoran jual di Surabaya (Grafik 8).

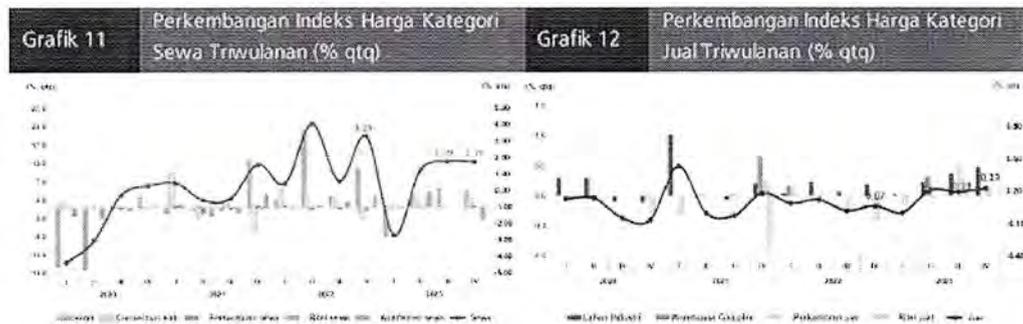


Perkembangan Harga Properti Komersial

Indeks Pasokan Properti Komersial yang meningkat di tengah perlambatan Indeks Permintaan Properti Komersial mendorong perlambatan pada Indeks Harga Properti Komersial terutama untuk kategori sewa. Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 sebesar 2,03% (yoy), melambat dibandingkan pertumbuhan pada triwulan sebelumnya sebesar 3,57% (yoy) (Grafik 9). Hal ini terutama disebabkan penurunan indeks harga pada segmen hotel di Banten. Selanjutnya, perkembangan Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan IV 2023 mengalami kenaikan sebesar 0,64% (yoy), lenih tinggi dibandingkan kenaikan triwulan III 2023 sebesar 0,48% (Grafik 10). Hal ini seiring peningkatan indeks harga segmen perkantoran jual di Surabaya dan segmen lahan industri di Semarang.



Secara triwulanan, Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 naik 1,76% (qtq) sedikit melambat dibanding kenaikan triwulan sebelumnya sebesar 1,79% (qtq) (Grafik 11). Perlambatan indeks harga tersebut terutama disebabkan penurunan indeks harga di Jakarta dan Surabaya. Di sisi lain, Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan IV 2023 naik 0,23% (yoy) sedikit lebih tinggi daripada kenaikan triwulan sebelumnya sebesar 0,19% (qtq) (Grafik 12). Hal ini didorong oleh peningkatan indeks harga pada segmen lahan industri di Semarang.



Sumber: Bank Indonesia

4. PENILAIAN

4.1. Penilaian Tanah Kosong

Metodologi dan Proses Perhitungan

Pendekatan penilaian yang digunakan adalah pendekatan pasar dengan metode perbandingan data pasar, dengan melakukan penyesuaian harga penawaran/transaksi dari properti pembanding yang sejenis dan sebanding yang berada di sekitar daerah kawasan sejenis dengan objek penilaian.

Estimasi nilai dengan melakukan proses perbandingan objek penilaian dengan properti pembanding, dengan melakukan penyesuaian terhadap faktor-faktor pembanding/element pembanding. Penyesuaian dilakukan terhadap faktor-faktor pembanding/element pembanding mengenai keunggulan atau keburukan objek penilaian dibandingkan properti pembanding dalam bentuk persentase.

Faktor-faktor pembanding/element pembanding objek penilaian adalah: hak atas properti yang dialihkan, syarat pembiayaan, kondisi penjualan, kondisi pembayaran, kondisi pasar, lokasi, karakteristik fisik, penggunaan dan komponen *non-realty* dalam penjualan.

Hasil Perhitungan

Berdasarkan analisis dan metode yang digunakan, hasil perhitungan adalah sebagai berikut:

Informasi Umum	Objek Penilaian	Pembanding 1	Pembanding 2	Pembanding 3			
Alamat Properti	Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten			
Koordinat							
Contact Person & No Hp		Tedy / 08123932696	M. Siragan/081213969121	Eryawan / 082122653567			
Jenis Data (Transaksi/Penawaran)		Penawaran	Penawaran	Penawaran			
Lama waktu dipasarkan							
Waktu Transaksi/Penawaran		Maret 2024	Maret 2024	Maret 2024			
Jenis Properti	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG			
Data Properti							
TANAH							
Luas Tanah (m2)	3.264	3.400	800	7.000			
Ketentuan Pengembangan							
Peruntukan	Industri	Campuran	Campuran	Campuran			
UNIT PERBANDINGAN							
Unit	m2						
Mata Uang	Rp						
Indikasi Harga							
Harga Penawaran/Transaksi		7.820.000.000	1.800.000.000	17.500.000.000			
Diskon		5,00%	5,00%	10,00%			
Harga Setelah Diskon		7.429.000.000	1.710.000.000	15.750.000.000			
Kemungkinan Transaksi		7.429.000.000	1.710.000.000	15.750.000.000			
Kemungkinan Transaksi per m2		2.185.000	2.137.500	2.250.000			
ELEMEN PERBANDINGAN							
DATA DAN PENYESUAIAN TRANSAKSI							
(1) Hak atas Properti yang diihkan	AJib dan SHM	1,00%	21.850	1,00%	21.375	1,00%	22.500
Adjusted Price		Girik	2.206.850	Girik	2.158.875	Girik	2.272.500
(2) Syarat Pembayaran	Tunai	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Adjusted Price		Tunai	2.206.850	Tunai	2.158.875	Tunai	2.272.500
(3) Kondisi Penjualan	Normal	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Adjusted Price		Normal	2.206.850	Normal	2.158.875	Normal	2.272.500
(4) Pengeluaran yang Dilakukan Segera Setelah Pembelian	Tidak ada	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Adjusted Price		Tidak ada	2.206.850	Tidak ada	2.158.875	Tidak ada	2.272.500
(5) Kondisi Pasar	Normal	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Adjusted Price		Normal	2.206.850	Normal	2.158.875	Normal	2.272.500
PENYESUAIAN PROPERTI							
Lokasi							
Jarak Dengan Pusat Keramaian	5 km	Relatif Sama	0,00%	Relatif Sama	0,00%	Relatif Sama	0,00%
Penyesuaian		Lebih Besar	-35,00%	Lebih Besar	-35,00%	Lebih Besar	-35,00%
Lebar Jalan	3 meter		(772.398)		(756.606)		(795.375)
Penyesuaian		Mudah	0,00%	Mudah	0,00%	Mudah	0,00%
Aksesibilitas		Tidak ada Aspek Negatif	0,00%	Tidak ada Aspek Negatif	0,00%	Tidak ada Aspek Negatif	0,00%
Kondisi Lingkungan		Tengah	0,00%	Tengah	0,00%	Tengah	0,00%
Penyesuaian			0,00%		0,00%		0,00%
Karakteristik Fisik							
Luas	3.264 meter persegi	3.400 meter persegi	-5,00%	800 meter persegi	-75,00%	7.000 meter persegi	107,944%
Penyesuaian		Bentuk	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang	
Elevasi Terhadap Jalan di Depan Lokasi	Lebih Rendah	Sama Rata	-5,00%	Sama Rata	-5,00%	Sama Rata	-5,00%
Penyesuaian		Topograf	Datar	Datar	Datar	Datar	
Lebar Muka	40 meter	>12 meter	0,00%	>12 meter	0,00%	>12 meter	0,00%
Penyesuaian		Karakteristik Ekonomi					
Kualitas Pendapatan		0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Biaya Operasional		0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Kemudahan Sewa		0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Manajemen		0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Penggunaan							
Peruntukan	Industri	Campuran	0,00%	Campuran	0,00%	Campuran	0,00%
Penyesuaian		Komponen non-really dalam penjualan					
Furniture, Fixture & Equipment	Tidak ada	Tidak ada	0,00%	Tidak ada	0,00%	Tidak ada	0,00%
Penyesuaian		Mesin	Tidak ada	Tidak ada	0,00%	Tidak ada	0,00%
Net Adjustment			(862.740)		(971.494)		(909.000)
Indikasi Nilai setelah Penyesuaian			1.324.110		1.187.381		1.363.500
REKONSILIASI							
Net Adjustment*		-39%	(860.890)	-44%	(950.119)	-39%	(886.500)
Gross Adjustment*		41%		46%		41%	
Indikasi Nilai Pasar Total			4.321.895.040		3.875.612.400		4.450.464.000
Bobot			34,59%		457.963		30,83%
					366.035		34,59%
							471.586

Kisaran Nilai (Rp)	
Max	1.363.500
Min	1.187.381
Deviasi	14,83%
Kesimpulan Nilai Pasar	
Nilai Pasar Tanah per m2	1.300.000

*) termasuk seluruh faktor penyesuaian data transaksi dan data properti



Dengan demikian nilai tanah objek penilaian adalah sebagai berikut:

Uraian	Luas	Sat	Harga Satuan (Rp)	Nilai Pasar (Rp)
Tanah Sesuai Bukti Hak	3.264	m2	1.300.000	4.243.000.000

5. KESIMPULAN

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan hasil analisis yang telah dilakukan serta pendekatan penilaian yang digunakan, kami berpendapat bahwa nilai seluruh objek penilaian pada tanggal penilaian adalah:

Nilai Pasar:

Rp. 4.243.000.000,-

(EMPAT MILIAR DUA RATUS EMPAT PULUH TIGA JUTA RUPIAH)

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



LAMPIRAN # 1

- FOTO-FOTO
- PETA LOKASI
- GAMBAR SITUASI TANAH



Tampak Jalan di Depan Properti



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah



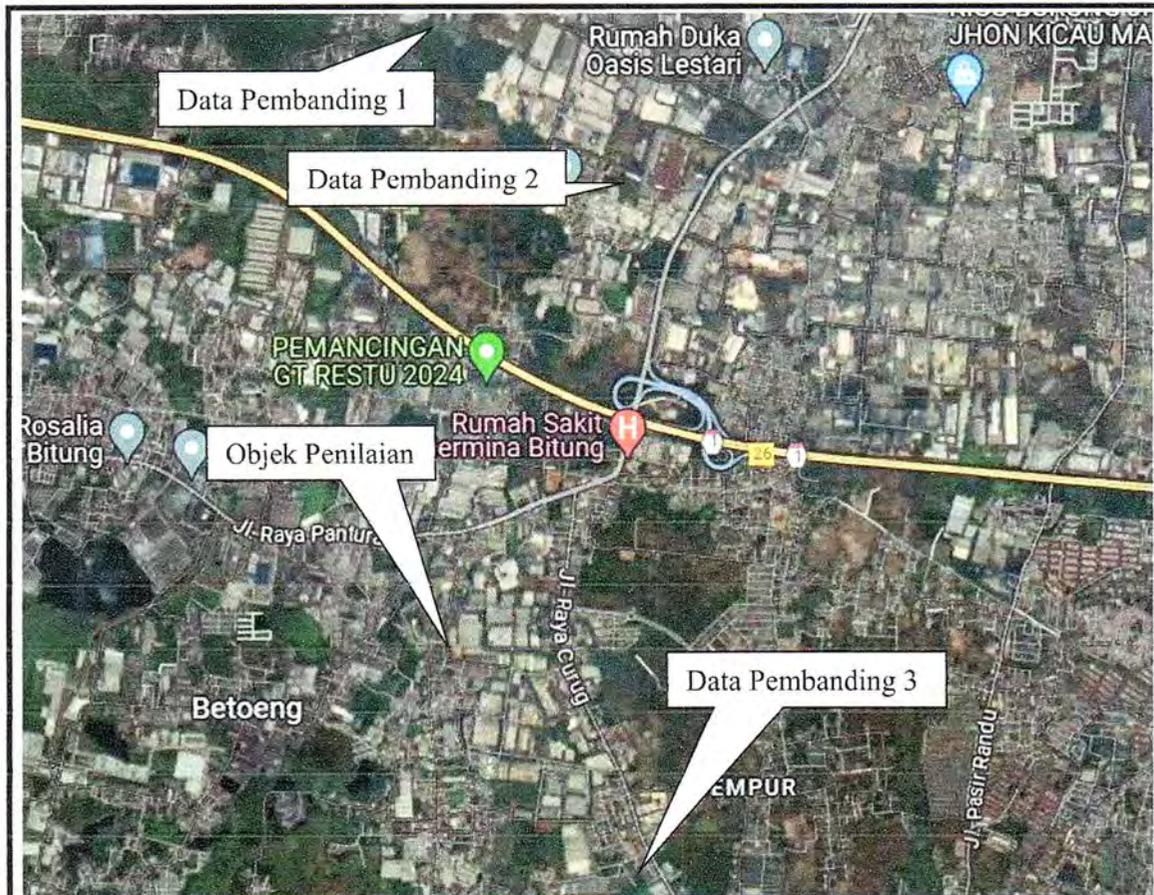
Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tampak Sebagian Bidang Tanah



Tanpa Skala

**PROPERTI #1
PETA LOKASI
EDDY HARTONO**

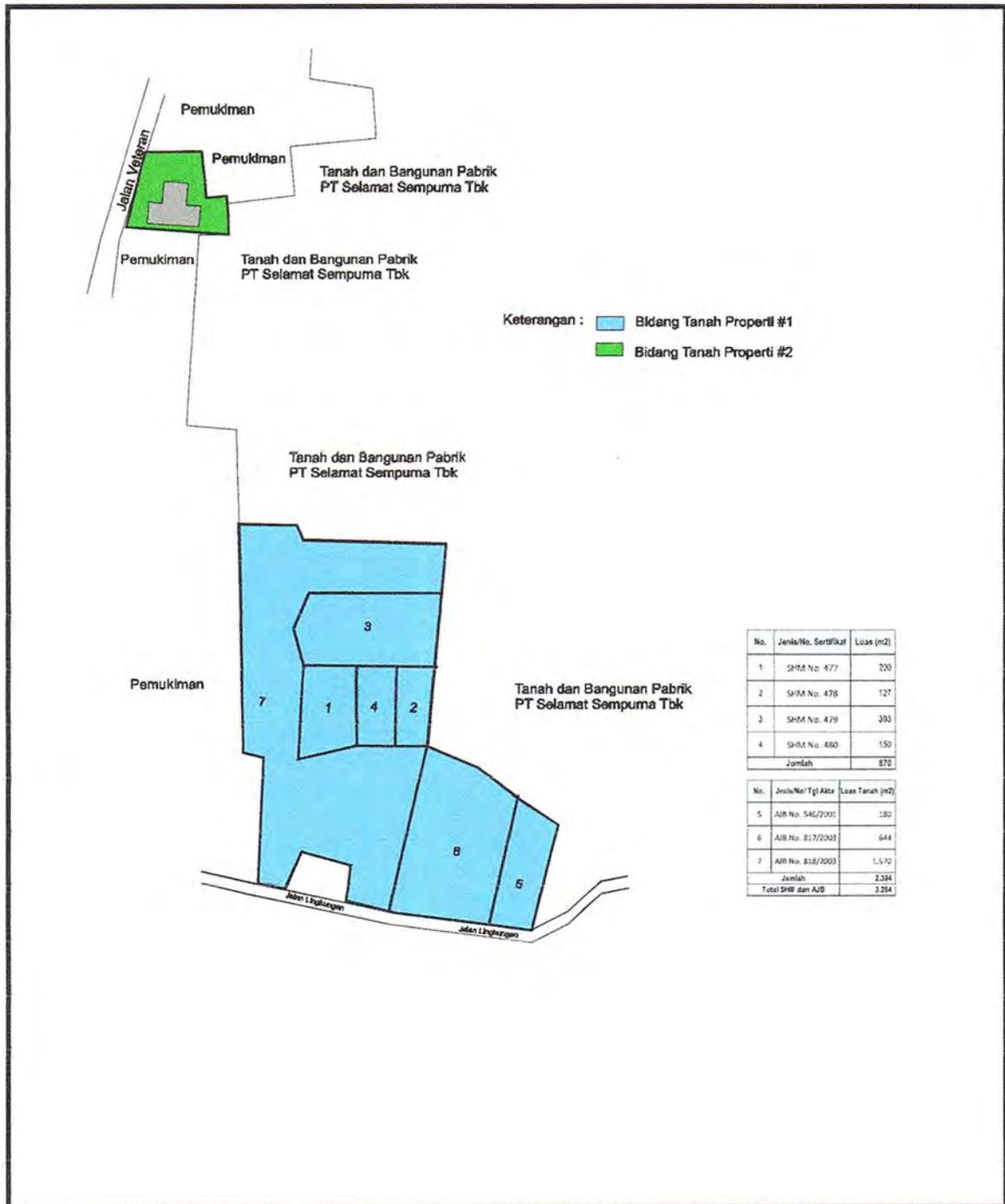
Berlokasi di

Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug,
Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

Dikerjakan Oleh :



Kantor Jasa Penilai Publik
ISKANDAR DAN REKAN
Registered Property & Business Appraisers



Tanpa Skala

PROPERTI #1
GAMBAR SITUASI TANAH
EDDY HARTONO

Berlokasi di
 Komplek ADR, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug,
 Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

Dikerjakan Oleh :



Kantor Jasa Penilai Publik
ISKANDAR DAN REKAN
 Registered Property & Business Appraisers

PROPERTI #2
PENILAIAN TANAH DAN BANGUNAN EKS. RUMAH TINGGAL

Yang berada di
Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya,
Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

PROPERTI #2
PENILAIAN TANAH DAN BANGUNAN EKS. RUMAH TINGGAL
DI JALAN VETERAN, DESA KADU JAYA, KECAMATAN CURUG,
KABUPATEN TANGERANG, PROVINSI BANTEN

1. IDENTIFIKASI OBJEK PENILAIAN

Objek Penilaian

Objek penilaian adalah Tanah dan Bangunan Eks. Rumah Tinggal di Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

Identifikasi Agregasi Objek Penilaian terhadap Hubungan dengan Aset Lain

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

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

Manfaat dari aset sangat tergantung dari hubungannya dengan aset lain dan hubungan tersebut sangat menentukan nilai ekonomis aset. Dengan demikian dalam penilaian nilai ekonomis aset objek penilaian perlu diketahui hubungan aset objek penilaian dengan aset lain untuk menentukan unit penilaian (agregasi) aset objek penilaian.

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

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

Objek Penilaian	Lokasi	Identifikasi Hubungan dengan Aset Lain	Unit Penilaian (Agregasi)
Tanah dan bangunan Eks. Rumah Tinggal	Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Objek penilaian tidak berhubungan dengan aset lain	Objek penilaian dinilai secara individual sebagai aset tunggal.

Analisis Hubungan Objek Penilaian dengan Aset Lain

Objek penilaian tidak berhubungan dengan aset lain.

Agregasi Objek Penilaian

Berdasarkan analisis hubungan objek penilaian dengan aset lain, maka objek penilaian dinilai dengan agregasi objek penilaian dinilai secara individual sebagai aset tunggal.

Klasifikasi Aset

Klasifikasi aset objek penilaian adalah berdasarkan kondisi penggunaan aset oleh pemilik yaitu sebagai aset operasional atau aset non operasional.

Berdasarkan hasil identifikasi, klasifikasi aset objek penilaian adalah Aset Operasional.

Dokumen dari Pemberi Tugas

Dokumen dari Pemberi Tugas adalah dokumen yang berisi data dan informasi yang diterima Penilai dari Pemberi Tugas dalam bentuk salinan berupa *hardcopy* maupun *softcopy*.

Dokumen dari Pemberi Tugas adalah sebagai berikut:

- Bukti-bukti hak kepemilikan tanah dan gambar situasinya.

Kami telah melakukan konfirmasi dengan Pemberi Tugas untuk memastikan kebenaran dokumen yang kami terima sehingga tidak ada keraguan yang dapat memengaruhi hasil penilaian.

2. INSPEKSI UNTUK PENGUMPULAN DATA

Inspeksi objek penilaian dilakukan oleh **Eka Fajar Alam, ST** pada tanggal **22 Maret 2024**. Penelaahan status hukum dokumen yang digunakan dalam penilaian, perhitungan dan analisis dilakukan oleh **Eka Fajar Alam, ST** dan **Sallas Putri Hutami Suprihana, ST** dengan Reviuer **Adhitya Anindito, S.I.Kom., S.H., MM, MAPPI (Cert.)**. Letak dan lokasi objek penilaian ditunjukkan oleh Bapak Jacob Djailani jabatan Staf PT Selamat Sempurna, Tbk yang ditunjuk dan ditugaskan berdasarkan Surat Tugas No. 0055/SS/III/24 tanggal 13 Maret 2024 oleh Bapak Ang Andri Pribadi jabatan Direktur PT Selamat Sempurna, Tbk. Dengan demikian Bapak Ang Andri Pribadi dan Bapak Jacob Djailani seluruhnya merupakan Wakil Pemberi Tugas.

Dalam melaksanakan inspeksi, kami tidak mengalami keterbatasan akses.

3. DATA DAN INFORMASI

3.1. Bentuk Kepemilikan

Tanah

Jenis/No. Sertifikat	Alamat dalam Sertifikat	Tempat & Tanggal Penerbitan	Pemegang Hak	No. & Tanggal Gambar Situasi & Surat Ukur	Luas (m2)
SHM No. 421	Desa Kadujaya	Tangerang, 05 May 1997	EDDY HARTONO	No. 12260 Tgl. 28 April 1997	323

Rincikan Bidang

Tidak ada rincikan bidang, karena bidang objek penilaian terdiri atas satu sertipikat dan berdasarkan Gambar Situasi dalam Sertipikat tersebut merupakan satu bidang.

Pengukuran

Kami tidak melakukan pengukuran luas bidang tersebut, luas bidang adalah sesuai dengan yang tercantum dalam bukti hak kepemilikannya.

Gambar, denah ataupun peta yang disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja.

3.2. Sifat Hubungan Pemegang Hak Objek Penilaian dengan Pemberi Tugas

Hubungan Pemegang Hak Objek Penilaian dan Pemberi Tugas adalah:

- Pemegang Hak Objek Penilaian dan Pemberi Tugas merencanakan suatu transaksi atas objek penilaian.

3.3. Status Hak Kepemilikan Objek Penilaian

Status hak objek penilaian ditentukan oleh ada atau tidaknya ikatan yang melekat pada hak objek penilaian yaitu berupa perjanjian kredit/sewa guna usaha (SGU/*leasing*) dan jika masih ada ikatan maka objek penilaian diberikan status "aset kredit" dan jika tidak ada ikatan dengan status "aset milik sendiri".



Nilai yang dicantumkan dalam status tersebut bukan nilai *outstanding* utang tetapi nilai aset yang memiliki status tersebut.

Pembagian nilai aset dengan status "aset milik sendiri" dan "aset kredit" akan diungkapkan jika laporan penilaian untuk tujuan IPO dan akan dimasukkan kedalam Prospektus, sedangkan untuk tujuan selain itu tidak diungkapkan kecuali ada permintaan dari Pemberi Tugas.

Berdasarkan informasi dari pemberi tugas, status objek penilaian adalah aset milik sendiri.

3.4. Tempat Objek Penilaian

3.4.1. Lokasi dan Aksesibilitas

Lokasi dan Identifikasi

Objek penilaian berada di Provinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Curug, Desa Kadu Jaya dan dapat diidentifikasi sebagai Jalan Veteran.

Properti yang berada di sekitar yang mudah diidentifikasi yang dapat dijadikan acuan lokasi tanah adalah:

- Kantor Pemadam Kebakaran Curug,
- Rumah Sakit Hermina Bitung,
- Perumahan Tataka Puri.

Letak properti di sebelah timur Jalan Veteran yang merupakan jalan di depan lokasi properti atau dalam radius:

- kurang lebih 500 meter di sebelah selatan dari persimpangan antara Jalan Veteran di depan lokasi properti dan Jalan Raya Serang yang berpotongan langsung dengan jalan di depan lokasi properti.
- kurang lebih 1,2 km di sebelah barat daya dari Rumah Sakit Hermina Bitung.
- kurang lebih 1 km di sebelah barat laut dari Kantor Pemadam Kebakaran Curug.
- kurang lebih 700 meter di sebelah barat dari Perumahan Tataka Puri.

Aksesibilitas

Aksesibilitas jalan ke lokasi mudah. Lokasi properti tersebut dapat dicapai dengan cara melalui Jalan Tol Jakarta-Merak keluar Pintu Tol Bitung 2, lalu ke arah barat daya menuju jalan raya Serang, lalu ke arah selatan menuju Jalan Veteran yang berada di depan lokasi tersebut.

Jalan Akses ke Lokasi Objek Penilaian

- Jalan depan lokasi: Jalan Veteran, lebar \pm 6 m, kondisi baik.
- Jalan Utama: Jalan Raya Serang, lebar \pm 12 m, jarak ke lokasi \pm 500 m, kondisi baik.

3.4.2. Data Lingkungan

Penggunaan Tanah Sekitar

Penggunaan tanah di sekitar lokasi pada umumnya adalah untuk Industri.

Fasilitas Umum

Fasilitas pelayanan umum seperti jaringan listrik dari PLN, jaringan air bersih dari PDAM, serta jaringan telepon dari TELKOM telah ada akan tetapi belum tersambung ke lokasi.

Sumber air bersih penduduk sekitarnya adalah berupa air dari sumur gali/bor dan dari PDAM yang selalu terjamin ketersediaannya sepanjang tahun.

Sarana transportasi umum berupa bus, mini bus dan angkutan kota terdapat di Jalan Raya Serang yang berada \pm 500 meter dari lokasi.

Keadaan jalan utama dan jalan lingkungan pada umumnya baik.

Sarana pelayanan umum lainnya seperti: sekolah, kantor pemerintah dan swasta, pasar, supermarket, tempat ibadah, rumah sakit, puskesmas, restoran dan sebagainya telah ada di sekitar daerah tersebut.

3.4.3. Data Tanah

Frontage

Lebar sisi tanah yang berhadapan dengan jalan \pm 18 m.

Jalan Depan Lokasi

Lebar badan jalan di depan lokasi \pm 6 m, dengan konstruksi aspal. Pada sisi jalan terdapat saluran pembuangan dengan lebar \pm 0,5 m. Jalan di depan lokasi merupakan jalan dua arah.

Batas-Batas Tanah

- Sebelah Utara : Pemukiman,
- Sebelah Timur : Pemukiman dan Pabrik PT Selamat Sempurna Tbk,
- Sebelah Selatan : Pemukiman,
- Sebelah Barat : Jalan Veteran.

Posisi Tanah

Posisi tanah terletak di tengah pada jalan di depan lokasi.

Bentuk Tanah

Bentuk tanah segi banyak.

Kontur Tanah

Kontur tanah datar dengan tinggi permukaan tanah sama rata dengan permukaan jalan di depan lokasi.

Kondisi Fisik Tanah

Tanah merupakan tanah matang yang di atasnya telah dibangun bangunan eks rumah.

3.4.4. Rencana Umum Tata Ruang

Objek penilaian berada di daerah untuk peruntukan Industri.

3.4.5. Pemanfaatan Tanah saat Inspeksi

Di atas permukaan tanah telah berdiri bangunan eks rumah dengan kondisi tidak terpelihara dan tidak dihuni oleh pemiliknya.

3.4.6. Bangunan

Penilai tidak memperoleh perizinan bangunan.

Bangunan tidak dilakukan pemeliharaan yang teratur.

3.4.7. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use, HBU*)

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik adalah penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut.

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu aset dapat dilihat dari dua kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*). Dalam kondisi tertentu aset dinilai sebagai gabungan antara tanah dan bangunan (sesuatu yang terikat dengan tanah), di mana estimasi nilai akan mempertimbangkan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada.

Tanah dengan Kondisi Kosong (*as Vacant*)

Pengembangan tanah sesuai HBU adalah untuk Industri.

Tanah dengan Kondisi Terbangun saat Ini (*as Improved*)

- Penggunaan yang ada tidak sesuai dengan peruntukan.
- Penggunaan yang ada secara hukum tidak diizinkan.
- Properti secara fisik layak dan sesuai dengan penggunaan yang ada atau dapat diadaptasi untuk penggunaan tersebut.
- Penggunaan yang ada secara finansial memiliki risiko yang merugikan, karena secara fisik tidak sesuai dengan peruntukan (bangunan berupa rumah tinggal berada pada peruntukan industri). Pembeli atau pemilik baru akan membongkar bangunan tersebut untuk dibangun bangunan komersial.
- Penggunaan yang ada tidak menghasilkan produktivitas tertinggi.
- Dengan demikian, dalam penilaian akan menggunakan penggunaan alternatif untuk menghasilkan produktivitas tertinggi sehingga memenuhi prinsip HBU.

3.4.8. Harga Penawaran/Transaksi Properti Pembanding

Properti pembanding merupakan properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian yang telah ditawarkan atau ditransaksikan yang berada di lingkungan sekitar atau kawasan sejenis.

Sumber data properti pembanding adalah: agen properti, *supplier, dealer, distributor, showroom, current market* di lokasi, media cetak dan elektronik.

Harga penawaran/transaksi jual tanah adalah sebagai berikut:

Uraian	Data 1	Data 2	Data 3
Sumber/ Foto	https://www.rumah123.com/properti/tangerang/las3884772/	https://www.olx.co.id/item/di-jual-tanah-industri-di-curug-tangerang-iid-907994015	https://www.rumah123.com/properti/tangerang/las2906856/
Alamat Properti	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten
Jenis Properti	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG
Luas Tanah (m2)	3.400	800	7.000
Luas Bangunan (m2)	-	-	-
Hak Kepemilikan	Girik	Girik	Girik
Data Transaksi / Penawaran			
- Contact Person/ No. Telp.	Teddy / 081239332696	M. Siregar/081219368121	Eryawan / 082122653567
- Tgl Data Penawaran	Maret 2024	Maret 2024	Maret 2024
- Lama dipasarkan	-	-	-
- Status Harga	Penawaran	Penawaran	Penawaran
- Harga Penawaran Jual	7.820.000.000	1.800.000.000	17.500.000.000

3.5. Ketidaksesuaian Data/Informasi dalam Dokumen dengan Keadaan di Lapangan

Data/informasi dalam dokumen sesuai dengan keadaan di lapangan

3.6. Perizinan dan Rekomendasi

Penilai tidak memperoleh perizinan dan rekomendasi objek penilaian.

3.7. *Marketability* Objek Penilaian

Marketability adalah kemampuan objek penilaian untuk menarik pembeli potensial (*potential buyer*) jika ditawarkan dengan pemasaran yang layak dalam jangka waktu yang dapat memenuhi definisi Nilai Pasar.

Marketability objek penilaian atas pengaruh tempat lokasi dan faktor lingkungan adalah sebagai berikut:

- Tanah dan bangunan objek penilaian memiliki akses.
- Bentuk tanah segi banyak.
- Tempat Pembuangan Sampah (TPS) berjarak > 1 km dari lokasi tanah dan bangunan objek penilaian.
- Makam/kuburan berjarak > 200 m dari lokasi tanah dan bangunan objek penilaian.
- SUTET terletak jauh dari lokasi tanah dan bangunan objek penilaian.
- Lingkungan tanah dan bangunan objek penilaian tidak rawan banjir.
- Tanah dan bangunan objek penilaian tidak posisi tusuk sate.
- Tanah dan bangunan objek penilaian tidak di jalan buntu.
- Tanah dan bangunan objek penilaian terletak jauh dari jurang yang berpotensi longsor.
- Tanah dan bangunan objek penilaian berjarak \pm 200 m dari Gereja/Masjid.
- Tingkat hunian di sekitar tanah dan bangunan objek penilaian sedang.
- Akses jalan ke lokasi tanah dan bangunan objek penilaian tidak melalui lingkungan kumuh atau daerah "hitam", rawan gangguan.
- Penggunaan tanah dan bangunan objek penilaian tidak sesuai HBU, karena bangunan tidak sesuai dengan perizinannya.
- Tanah dan bangunan objek penilaian terawat.

Berdasarkan aspek tempat lokasi dan faktor lingkungan tersebut di atas terdapat aspek negatif terhadap *marketability* tanah dan bangunan objek penilaian, yaitu:

- Penggunaan tanah dan bangunan objek penilaian tidak sesuai HBU, karena melanggar Peruntukan dan tidak memiliki IMB.

Dengan adanya aspek negatif tersebut, untuk penjualan tanah dan bangunan objek penilaian membutuhkan waktu pemasaran yang layak lebih lama, dengan *marketability* cukup *marketable*.

3.8. Tinjauan Pasar

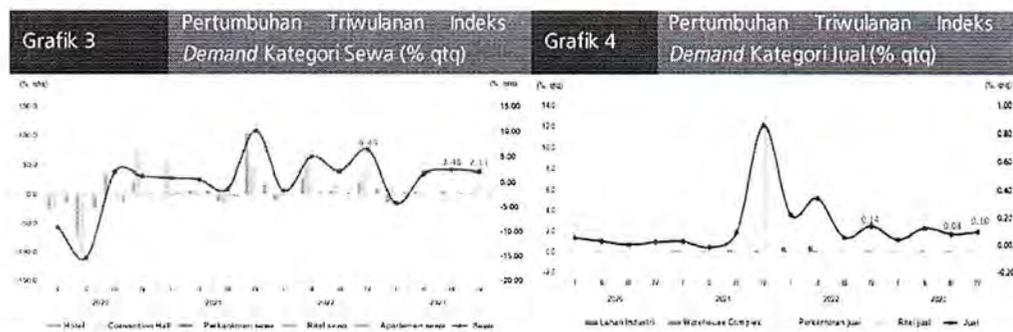
Perkembangan Permintaan Properti Komersial

Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 secara tahunan tumbuh sebesar 1,91% (yoy), lebih tinggi dibandingkan 6,22% (yoy) pada triwulan III 2023 (Grafik 1). Perlambatan indeks permintaan untuk kategori sewa terjadi pada mayoritas segmen terkecuali segmen ritel. Perlambatan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya indeks permintaan segmen hotel di Semarang. Sementara itu, indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori jual

pada triwulan IV 2023 tumbuh sebesar 0,34% (yoy) (Grafik 2). Hal tersebut dipengaruhi oleh terjaganya permintaan segmen pergedungan dan lahan industri.

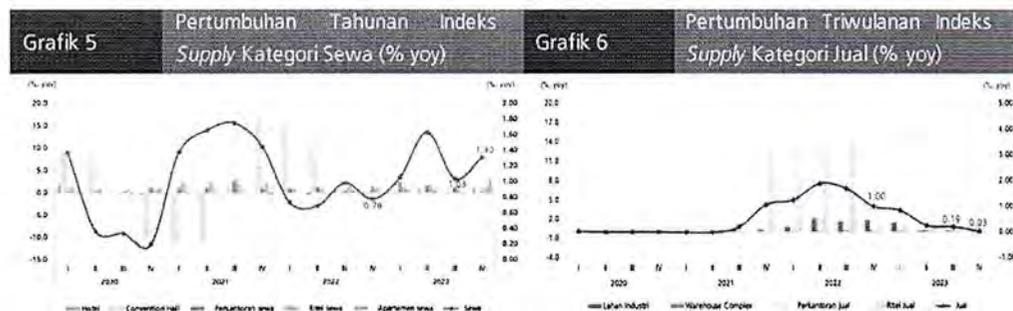


Sejalan dengan perkembangan tahunan, secara triwulan pertumbuhan Indeks Permintaan Properti Komersial pada kategori sewa melambat dari 2,48% (qtq) pada triwulan sebelumnya menjadi 2,11% (qtq) pada triwulan IV 2023 (Grafik 3). Perlambatan indeks permintaan pada segmen hotel di Jakarta, Banten, Makassar dan Denpasar, serta menurunnya indeks permintaan pada segmen apartemen sewa di Jakarta. Sementara itu, Indeks Permintaan Properti Komersial triwulan IV 2023 pada kategori jual tumbuh sebesar 0,10% (qtq), relatif stabil dibandingkan triwulan III 2023 yang tumbuh 0,08% (qtq) (Grafik 4). Terjaganya pertumbuhan permintaan ini terutama disebabkan oleh pertumbuhan permintaan pada segmen perkantoran jual di Surabaya dan Jakarta.

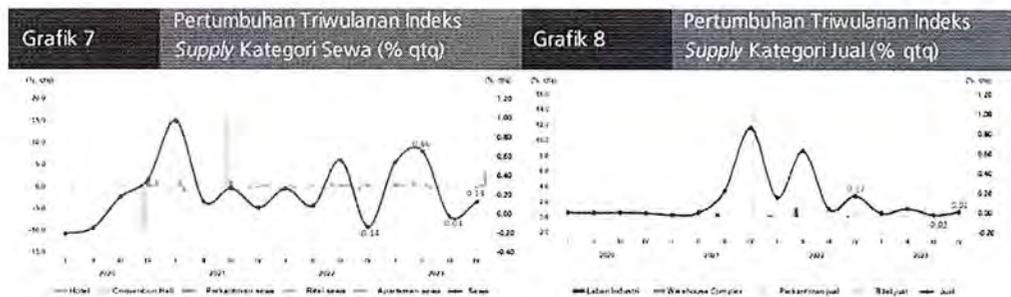


Perkembangan Pasokan Properti Komersial

Indeks Pasokan Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 tumbuh sebesar 1,30% (yoy), lebih tinggi dibandingkan triwulan III 2023 yang sebesar 1,03% (yoy) (Grafik 5). Hal ini didorong peningkatan indeks pasokan pada segmen ritel sewa, apartemen sewa dan hotel. Di sisi lain, Indeks Pasokan untuk kategori jual melambat dari 0,19% (yoy) pada triwulan sebelumnya menjadi 0,03% (yoy) (Grafik 6). Kondisi ini terutama dipengaruhi oleh melambatnya pasokan perkantoran jual di Jakarta dan lahan industri di Medan.

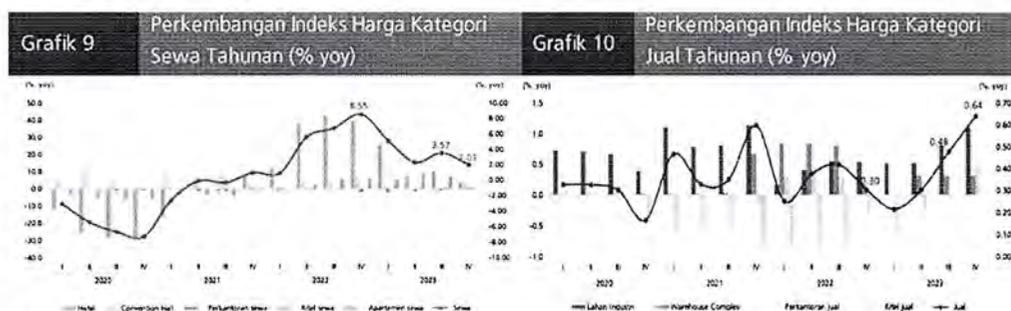


Secara triwulanan, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori sewa pada triwulan IV 2023 meningkat 0,13% (qtq), setelah sebelumnya terkontraksi sebesar 0,03% (qtq) (Grafik 7). Kondisi ini terutama didorong oleh peningkatan indeks pasokan pada segmen apartemen sewa di Bandung dan Denpasar. disebabkan oleh penurunan indeks pasokan pada segmen ritel sewa dan *convention hall* di Jakarta serta segmen apartemen di Denpasar. Selanjutnya, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori jual juga terkontraksi sebesar 0,02% (qtq) disebabkan oleh penurunan pasokan perkantoran jual di Surabaya (Grafik 8).

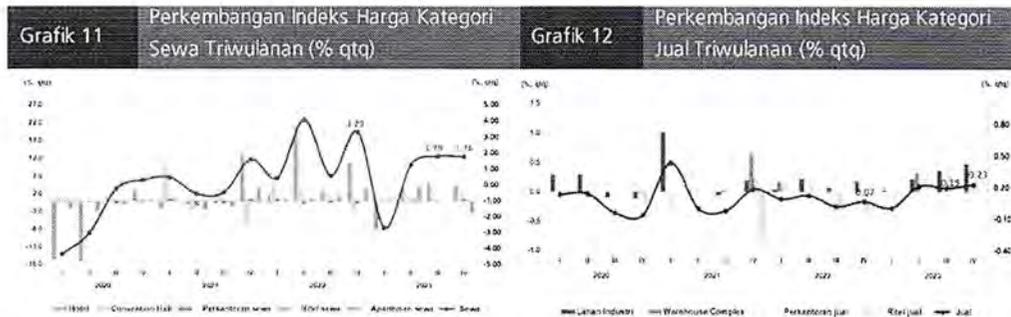


Perkembangan Harga Properti Komersial

Indeks Pasokan Properti Komersial yang meningkat di tengah perlambatan Indeks Permintaan Properti Komersial mendorong perlambatan pada Indeks Harga Properti Komersial terutama untuk kategori sewa. Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 sebesar 2,03% (yoy), melambat dibandingkan pertumbuhan pada triwulan sebelumnya sebesar 3,57% (yoy) (Grafik 9). Hal ini terutama disebabkan penurunan indeks harga pada segmen hotel di Banten. Selanjutnya, perkembangan Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan IV 2023 mengalami kenaikan sebesar 0,64% (yoy), lebih tinggi dibandingkan kenaikan triwulan III 2023 sebesar 0,48% (Grafik 10). Hal ini seiring peningkatan indeks harga segmen perkantoran jual di Surabaya dan segmen lahan industri di Semarang.



Secara triwulanan, Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan IV 2023 naik 1,76% (qtq) sedikit melambat dibanding kenaikan triwulan sebelumnya sebesar 1,79% (qtq) (Grafik 11). Perlambatan indeks harga tersebut terutama disebabkan penurunan indeks harga di Jakarta dan Surabaya. Di sisi lain, Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan IV 2023 naik 0,23% (yoy) sedikit lebih tinggi daripada kenaikan triwulan sebelumnya sebesar 0,19% (qtq) (Grafik 12). Hal ini didorong oleh peningkatan indeks harga pada segmen lahan industri di Semarang.



Sumber: Bank Indonesia

4. PENILAIAN

4.1. Penilaian Tanah dan Bangunan dengan Pendekatan Biaya

Metodologi dan Proses Perhitungan

Estimasi nilai menggunakan pendekatan biaya, di mana tanah dinilai dengan pendekatan pasar dan bangunan dinilai dengan pendekatan biaya.

4.1.1. Penilaian Tanah

Pendekatan penilaian yang digunakan adalah pendekatan pasar dengan metode perbandingan data pasar, dengan melakukan penyesuaian harga penawaran/transaksi dari properti pembanding yang sejenis dan sebanding yang berada di sekitar daerah kawasan sejenis dengan objek penilaian.

Estimasi nilai dengan melakukan proses perbandingan objek penilaian dengan properti pembanding, dengan melakukan penyesuaian terhadap faktor-faktor pembanding/elemen pembanding. Penyesuaian dilakukan terhadap faktor-faktor pembanding/elemen pembanding mengenai keunggulan atau keburukan objek penilaian dibandingkan properti pembanding dalam bentuk persentase.

Faktor-faktor pembanding/elemen pembanding objek penilaian adalah: hak atas properti yang dialihkan, syarat pembiayaan, kondisi penjualan, kondisi pembayaran, kondisi pasar, lokasi, karakteristik fisik, penggunaan dan komponen *non-realty* dalam penjualan.



Hasil Perhitungan

Berdasarkan analisis dan metode yang digunakan, hasil perhitungan adalah sebagai berikut:

Informasi Umum	Objek Penilaian	Pembanding 1	Pembanding 2	Pembanding 3	
Alamat Properti	Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	
Koordinat					
Contact Person & No Hp		Teddy / 08123832799	M. Siregar 08121935817	Ervanah / 08712953507	
Jenis Data (Transaksi/Penawaran)		Penawaran	Penawaran	Penawaran	
Lama waktu dipasarkan					
Waktu Transaksi/Penawaran		Mei 2024	Mei 2024	Mei 2024	
Jenis Properti	TANAH DAN BANGUNAN	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG	
Data Properti					
TANAH					
Luas Tanah (m2)	323	3.400	800	7.000	
Ketentuan Pengembangan					
Peruntukan	Industri	Campuran	Campuran	Campuran	
UNIT PERBANDINGAN					
Unit	m2				
Mata Uang	Rp				
Indikasi Harga					
Harga Penawaran/Transaksi		7.820.000.000	1.800.000.000	17.500.000.000	
Diskon		5,00%	5,00%	10,00%	
Harga Setelah Diskon		7.429.000.000	1.710.000.000	15.750.000.000	
Kemungkinan Transaksi		7.429.000.000	1.710.000.000	15.750.000.000	
Kemungkinan Transaksi per m2		2.185.000	2.137.500	2.250.000	
ELEMEN PERBANDINGAN					
DATA DAN PENYESUJUAN TRANSAKSI					
(1) Hak atas Properti yang diihkan	SHM	1,00%	1,00%	1,00%	
Adjusted Price		21.850	21.375	22.500	
(2) Syarat Pembiayaan	Tunai	0,00%	0,00%	0,00%	
Adjusted Price		2.206.850	2.158.875	2.272.500	
(3) Kondisi Penjualan	Normal	0,00%	0,00%	0,00%	
Adjusted Price		2.206.850	2.158.875	2.272.500	
(4) Pengeluaran yang Dilakukan Segera Setelah Pembelian	Tidak ada	0,00%	0,00%	0,00%	
Adjusted Price		2.206.850	2.158.875	2.272.500	
(5) Kondisi Pasar	Normal	0,00%	0,00%	0,00%	
Adjusted Price		2.206.850	2.158.875	2.272.500	
PENYESUJUAN PROPERTI					
Lokasi					
Jarak Dengan Pusat Keramaian	5 km	Relatif Sama	Relatif Sama	Relatif Sama	
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%	
Lebar Jalan	5 meter	Lebih Besar	Lebih Besar	Lebih Besar	
Penyesuaian		+34,00%	+34,00%	+34,00%	
Aksesibilitas	Mudah	Mudah	Mudah	Mudah	
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%	
Kondisi Lingkungan	Tidak ada Aspek Negatif	Tidak ada Aspek Negatif	Tidak ada Aspek Negatif	Tidak ada Aspek Negatif	
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%	
Posisi Letak/Sudut	Tengah	Tengah	Tengah	Tengah	
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%	
Karakteristik Fisik					
Luas	323 meter persegi	3.400 meter persegi	800 meter persegi	7.000 meter persegi	
Penyesuaian		3,00%	0,00%	3,00%	
Bentuk	Segi Banyak	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang	
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%	
Elevasi Terhadap Jalan di Depan Lokasi	Sama Rata	Sama Rata	Sama Rata	Sama Rata	
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%	
Topografi	Datar	Datar	Datar	Datar	
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%	
Lebar Muka	26 meter	1 - 6 meter	1 - 6 meter	1 - 6 meter	
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%	
Karakteristik Ekonomi					
Kualitas Pendapatan		0,00%	0,00%	0,00%	
Biaya Operasional		0,00%	0,00%	0,00%	
Kelenturan Sewa		0,00%	0,00%	0,00%	
Manajemen		0,00%	0,00%	0,00%	
PENGUNTAHAN					
Peruntukan	Industri	Campuran	Campuran	Campuran	
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%	
Komponen non-realty dalam penjualan					
Furniture, Fixture & Equipment	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada	
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%	
Mesin	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada	
Penyesuaian		0,00%	0,00%	0,00%	
Net Adjustment		(684.124)	(734.018)	(704.475)	
Indikasi Nilai setelah Penyesuaian		1.522.727	1.424.858	1.568.025	
REKONSILIASI					
Net Adjustment*		-30%	(662.274)	-33%	(712.643)
Gross Adjustment*		38%	491.840.660	35%	460.228.973
Indikasi Nilai Pasar Total		491.840.660	460.228.973	506.472.075	
Bobot		32,41%	493.476	35,19%	501.339
32,41%			501.339		508.156

Kisaran Nilai (Rp)	
Max	1.568.025
Min	1.424.858
Deviasi	10,05%
Kesimpulan Nilai Pasar	
Nilai Pasar Tanah per m2	1.500.000

* termasuk seluruh faktor penyesuaian data transaksi dan data properti



Dengan demikian nilai tanah objek penilaian adalah sebagai berikut:

Uraian	Qty	Sat	Harga Satuan (Rp)	Nilai Pasar (Rp)
Tanah Sesuai Bukti Hak	323	m ²	1.500.000	485.000.000

4.1.2. Penilaian Bangunan

Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan biaya, karena Nilai Pasar bangunan yang melekat di atas tanah tidak diperjualbelikan secara terpisah.

Biaya pembuatan/penggantian baru (*Reproduction/Replacement Cost New, RCN*) bangunan dengan harga satuan per meter persegi merupakan hasil perhitungan analisis harga satuan bangunan berdasarkan biaya langsung dan tidak langsung serta pajak terkait dengan pembangunan bangunan. Selain itu, sebagai referensi digunakan panduan terbaru dari MAPPI mengenai Panduan Biaya dan Teknis Bangunan (BTB).

Umur ekonomis suatu bangunan belum ada standar atau panduannya. Dari berbagai referensi dan bahan konstruksi yang digunakan, umur bangunan dapat diperkirakan. Umur efektif suatu bangunan ditentukan berdasarkan kondisi dan kegunaannya sesuai dengan kondisi terlihat (*observed condition*).

Nilai bangunan diperoleh dari RCN dikurangi dengan penyusutan yang disebabkan oleh keusangan fisik, serta kemunduran fungsional dan ekonomis jika ada terhadap bangunan objek penilaian.

Perizinan Bangunan

Kami tidak menerima data IMB.

Penilai tidak memperoleh perizinan bangunan, namun berdasarkan informasi dari Pemberi Tugas bangunan tersebut telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian pondasi (yang relevan) telah sesuai dengan kondisi (daya dukung) tanahnya.

Uraian bangunan dengan hasil penilaiannya adalah sebagai berikut:

A. BANGUNAN

1. Nama Bangunan	: EKS RUMAH
1.1. Spesifikasi	
a. Jenis bangunan	: RUMAH SEDERHANA
b. Tahun dibangun	: - direnovasi terakhir tahun -
c. Jumlah lantai	: 1 Bangunan - Basement
d. Luas Tapak	: 120 m ²
e. IMB No	: TIDAK ADA
f. Konstruksi	: BETON BERTULANG
g. Pondasi	: BATU KALI
h. Basement	: TIDAK ADA BASEMENT
i. Rangka atap	: KAYU (ATAP GENTENG)
j. Penutup atap	: GENTENG TANAH LIAT
k. Plafon	: TRIPLEK
l. Dinding luar	: BATA MERAH, DILAPIS CAT (DIPELESTER & DIACI)
m. Dinding dalam/partisi	: BATA MERAH, DILAPIS CAT (DIPELESTER & DIACI)
n. Pintu/Jendela	: PINTU KAYU DOBEL TRIPLEK/HPL, JENDELA KACA RK KAYU
o. Instalasi Listrik	: TERTANAM DALAM DINDING, LENGKAP DENGAN STOP KONTAK DAN FITTING
p. Sanitasi	: TOILET LENGKAP DENGAN KLOSET, SERTA INSTALASI AIR BERSIH DAN AIR KOTOR
q. Lantai	: KERAMIK

Uraian Lantai	Luas (m ²)
Lantai 1	120
Jumlah	120

r. Pelanggaran GSB	: - m ²
s. Pelanggaran KDB/KLB	: - m ²
Jumlah Pelanggaran	: - m ²
t. Luas Sesuai Tata Kota	: 120 m ²
u. Luas Sesuai IMB	: - m ²
v. Kondisi Fisik	: Buruk

1.2. Penilaian	
RCN (Rp)	: 377.000.000
Nilai Pasar (Rp)	: 0

Dengan demikian nilai bangunan objek penilaian adalah sebagai berikut:

URAIAN BANGUNAN	SAT	LUAS	PEMO-TONGAN IZIN	LUAS SESUAI PERIZINAN	BIAYA SATUAN (Rp)	RCN (Rp)	UMUR EKONOMIS (Tahun)	DEPRESIASI PASAR (%)			PERKIRAAN SISA UMUR EKONOMIS (TAHUN)	Kondisi			NILAI PASAR (Rp)
								FISIK	FUNGSI	EKONO MIS		% Pasar	% Fisik	Kategori Fisik	
Eks Rumah Tinggal	m ²	120	-	120	3.142.000	377.000.000	20	85	100	100	3	0,00	15,00	Buruk	0

4.1.3. Penilaian

Estimasi nilai objek penilaian dengan menambahkan nilai tanah dan nilai bangunan sesuai dengan prinsip kontribusi, di mana nilai aset tanah dan bangunan merupakan satu kesatuan karena bangunan yang melekat di atas tanah tidak dapat dipisahkan dari tanahnya.

Hasil perhitungan

Dengan demikian nilai objek penilaian adalah sebagai berikut:

Uraian	Luas	Satuan	Nilai Pasar (Rp)
Tanah	323	m ²	485.000.000
Bangunan	120	m ²	-
Jumlah			485.000.000



4.2. Penilaian Tanah dan Bangunan dengan Pendekatan Pendapatan

Metodologi dan Proses Perhitungan

Estimasi nilai menggunakan pendekatan pendapatan, dengan metode *Gross Income Multiplier* (GIM), karena harga transaksi atau penawaran jual dan sewa dari properti sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tersedia, serta harga sewa objek penilaian tersedia.

Nilai Pasar objek penilaian adalah perkalian harga sewa objek penilaian dengan GIM rata-rata.

Prosedur penilaian dengan metode GIM adalah sebagai berikut:

- a. Mengestimasi nilai jual dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian.
- b. Mengestimasi pendapatan kotor potensial dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian.
- c. Membagi nilai jual properti sebanding dan sejenis dengan pendapatan kotor potensial properti sebanding dan sejenis untuk memperoleh GIM.
- d. Mengestimasi pendapatan kotor potensial objek penilaian.
- e. Mengalikan GIM dengan pendapatan kotor potensial objek penilaian untuk memperoleh indikasi Nilai objek penilaian.

Perhitungan Nilai Pasar Objek Penilaian adalah sebagai berikut:

Estimasi Harga Sewa dengan Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar dengan metode perbandingan langsung antara properti pembanding dengan objek penilaian terhadap perbedaan-perbedaan yang ada, kemudian dilakukan penyesuaian berdasarkan faktor-faktor pembanding/elemen pembanding yang mempengaruhi nilai properti.



Nilai Sewa Properti dengan pendekatan pasar adalah sebagai berikut:

Informasi Umum	Objek Penilaian	Pembanding 1	Pembanding 2	Pembanding 3
Alamat Properti	Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten	Desa Kadujaya, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten
Contact Person & No Hp		Teddy / 081239332696	M. Siregar/081219388121	Eryawan / 082122653567
Jenis Data (Transaksi/Penawaran)		Penawaran	Penawaran	Penawaran
Lama waktu dipasarkan		-	-	-
Waktu Transaksi/Penawaran		Maret 2024	Maret 2024	Maret 2024
Jenis Properti	TANAH DAN BANGUNAN	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG	TANAH KOSONG
Data Properti				
TANAH				
Luas Tanah (m2)	323	3.400	800	7.000
Ketentuan Pengembangan				
Peruntukan	Industri	Campuran	Campuran	Campuran
UNIT PERBANDINGAN				
Unit	m2			
Meta Uang	Rp			
Indikasi Harga				
Harga Penawaran/Transaksi Jual		7.820.000.000	1.800.000.000	17.500.000.000
Diskon		5,00%	5,00%	10,00%
Harga Jual Setelah Diskon		7.429.000.000	1.710.000.000	15.750.000.000
Harga Penawaran/Transaksi Sewa per Tahun		500.000.000	120.000.000	1.000.000.000
Diskon		5,00%	5,00%	5,00%
Harga Sewa per Tahun Setelah Diskon		475.000.000	114.000.000	950.000.000
Kemungkinan Transaksi per m2 per Tahun (Tanah+Bangunan)		139.706	142.500	135.714
ELEMEN PERBANDINGAN				
DATA DAN PENYESUAIAN TRANSAKSI				
(1) Hak atas Properti yang dialihkan	SPH	0,00%	0,00%	0,00%
Adjusted Price		Girik 139.706	Girik 142.500	Girik 135.714
(2) Syarat Pembiayaan	Tunai	0,00%	0,00%	0,00%
Adjusted Price		Tunai 139.706	Tunai 142.500	Tunai 135.714
(3) Kondisi Penjualan	Normal	0,00%	0,00%	0,00%
Adjusted Price		Normal 139.706	Normal 142.500	Normal 135.714
(4) Pengeluaran yang Dilakukan Segera Setelah Pembelian	Tidak ada	0,00%	0,00%	0,00%
Adjusted Price		Tidak ada 139.706	Tidak ada 142.500	Tidak ada 135.714
(5) Kondisi Pasar	Normal	0,00%	0,00%	0,00%
Adjusted Price		Normal 139.706	Normal 142.500	Normal 135.714
PENYESUAIAN PROPERTI				
Lokasi		Relatif Sama	Relatif Sama	Relatif Sama
Jarak Dengan Pusat Keramaian	Penyesuaian	0,00%	0,00%	0,00%
Lebar Jalan	6 meter	0,00% Lebih Besar	0,00% Lebih Besar	0,00% Lebih Besar
Aksesibilitas	Mudah	-34,00% Mudah (47.500)	-34,00% Mudah (48.450)	-34,00% Mudah (46.143)
Kondisi Lingkungan	Tidak ada Aspek Negatif	0,00%	0,00%	0,00%
Posisi Lotak/Sudut	Tengah	0,00%	0,00%	0,00%
Karakteristik Fisik				
Luas (Tanah+Bangunan)	323 meter persegi	3.400 meter persegi 4.191	800 meter persegi 3.000	7.000 meter persegi 4.071
Bentuk	Persagi Panjang	0,00% Persagi Panjang	0,00% Persagi Panjang	0,00% Persagi Panjang
Elevasi Terhadap Jalan di Depan Lokasi	Lebih Tinggi	0,00% Lebih Tinggi	0,00% Lebih Tinggi	0,00% Lebih Tinggi
Topografi	Datar	0,00% Datar	0,00% Datar	0,00% Datar
Lebar Muka	18 meter	0,00% >6 - 12 meter	0,00% >6 - 12 meter	0,00% >6 - 12 meter
Penggunaan	Industri	0,00%	0,00%	0,00%
Peruntukan	Campuran	0,00%	0,00%	0,00%
Komponen non-realty dalam penjualan				
Furniture, Fixture & Equipment	Tidak ada	0,00% Tidak ada	0,00% Tidak ada	0,00% Tidak ada
Mesin	Tidak ada	0,00% Tidak ada	0,00% Tidak ada	0,00% Tidak ada
Net Adjustment		(43.309)	(48.450)	(42.071)
Indikasi Nilai setelah Penyesuaian		96.397	94.050	93.643
REKONSILIASI				
Net Adjustment*		-31% (43.309)	-34% (48.450)	-31% (42.071)
Gross Adjustment*		37%	34%	37%
Bobot		32,38%	31,214	35,24%
		33,141	32,38%	30,322
Kisaran Nilai (Rp)				
Max		96.397		
Min		93.643		
Deviasi		2,94%		
Kesimpulan Nilai Sewa				
Nilai Sewa per m2 (Tanah+Bangunan)		95.000		
Nilai Sewa (Tanah+Bangunan)		31.000.000		

*) termasuk seluruh faktor penyesuaian data transaksi dan data properti



Penilaian dengan GIM

Estimasi nilai menggunakan pendekatan pendapatan, dengan metode *Gross Income Multiplier* (GIM), karena harga transaksi atau penawaran jual dan sewa dari properti sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tersedia, serta harga sewa objek penilaian tersedia.

Nilai Pasar objek penilaian adalah perkalian harga sewa objek penilaian dengan GIM rata-rata.

Perhitungan Nilai Pasar objek penilaian adalah sebagai berikut:

Uraian	Pembanding 1	Pembanding 2	Pembanding 3
Harga Jual Setelah Diskon	7.429.000.000	1.710.000.000	15.750.000.000
Harga/Estimasi Sewa per Tahun Setelah Diskon	475.000.000	114.000.000	950.000.000
GIM	15,64	15,00	16,58
GIM Rata-Rata	15,74		

Indikasi Nilai	
Nilai Sewa Properti per Tahun	31.000.000
GIM Rata-Rata	15,74
Indikasi Nilai Properti	487.929.123
Nilai Pasar Properti (Dibulatkan)	488.000.000

4.3. Rekonsiliasi Nilai

Perhitungan Nilai Pasar objek penilaian dengan melakukan rekonsiliasi nilai terhadap indikasi nilai yang diperoleh dari pendekatan penilaian yang digunakan dengan cara pembobotan. Besarnya bobot ditentukan oleh "*professional judgement*" berdasarkan keyakinan Penilai dan relevansi pendekatan penilaian yang digunakan.

Dalam memberikan bobot, Penilai mempertimbangkan kondisi berikut:

- Data/informasi penawaran/transaksi yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tersedia di pasar.
- Informasi GIM yang sebanding tersedia di pasar dan pendapatan kotor potensial objek penilaian dapat diestimasi.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Penilai berkeyakinan Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pendapatan sama relevan digunakan dalam penilaian.

Hasil rekonsiliasi nilai adalah sebagai berikut:

Uraian	Indikasi Nilai Pasar (Rp)	Bobot	Nilai Bobot (Rp)
Pendekatan Biaya	485.000.000	50%	242.500.000
Pendekatan Pendapatan	488.000.000	50%	244.000.000
Nilai Pasar			486.500.000
Nilai Pasar (Round)			487.000.000

5. KESIMPULAN

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan hasil analisis yang telah dilakukan serta pendekatan penilaian yang digunakan, kami berpendapat bahwa nilai seluruh objek penilaian pada tanggal penilaian adalah:

Nilai Pasar:

Rp. 487.000.000,-

(EMPAT RATUS DELAPAN PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)

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



LAMPIRAN # 2

- **FOTO-FOTO**
- **PETA LOKASI**
- **GAMBAR SITUASI TANAH**
- **GAMBAR SITUASI TANAH DAN BANGUNAN**



Tampak Jalan di Depan Properti



Tampak Depan Properti



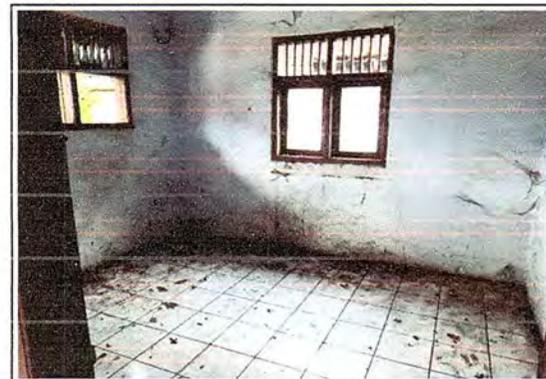
Tampak Sebagian Properti



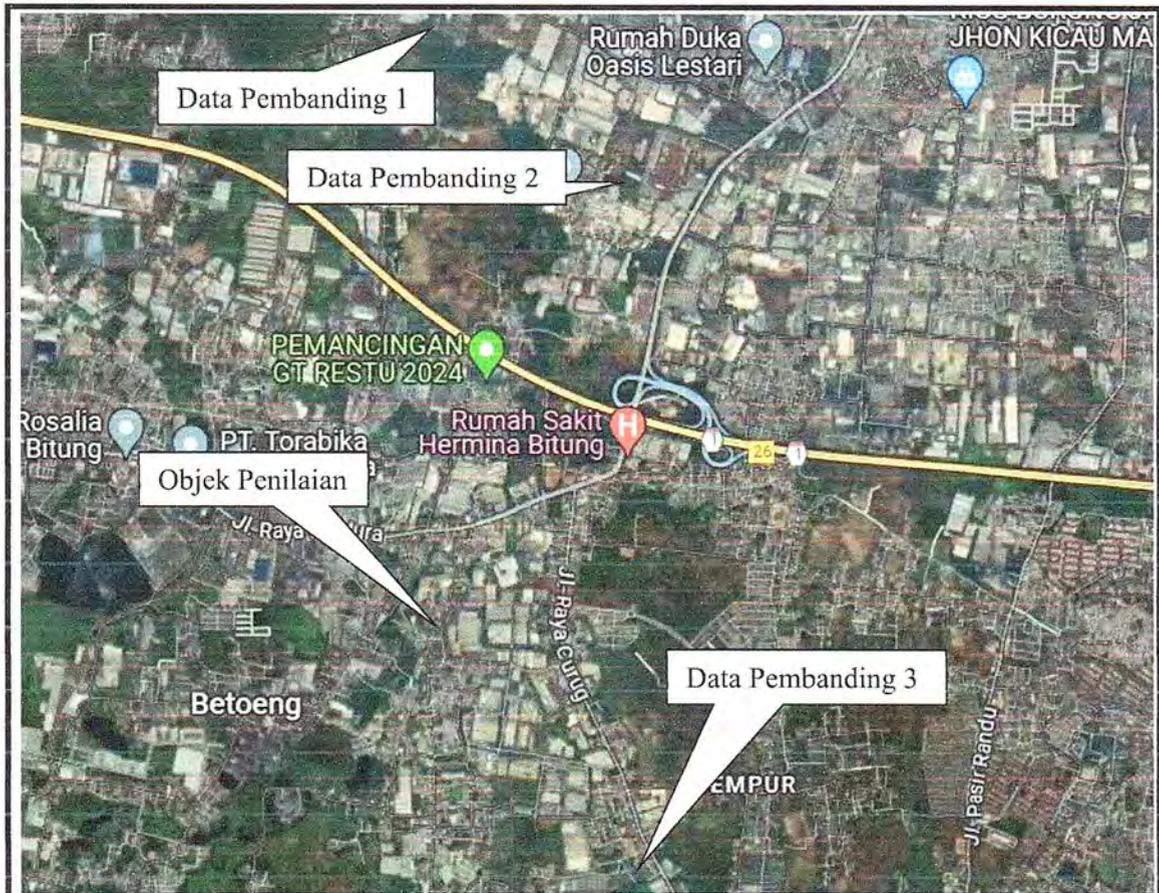
Tampak Sebagian Properti



Tampak Sebagian Properti



Tampak Sebagian Properti



Tanpa Skala

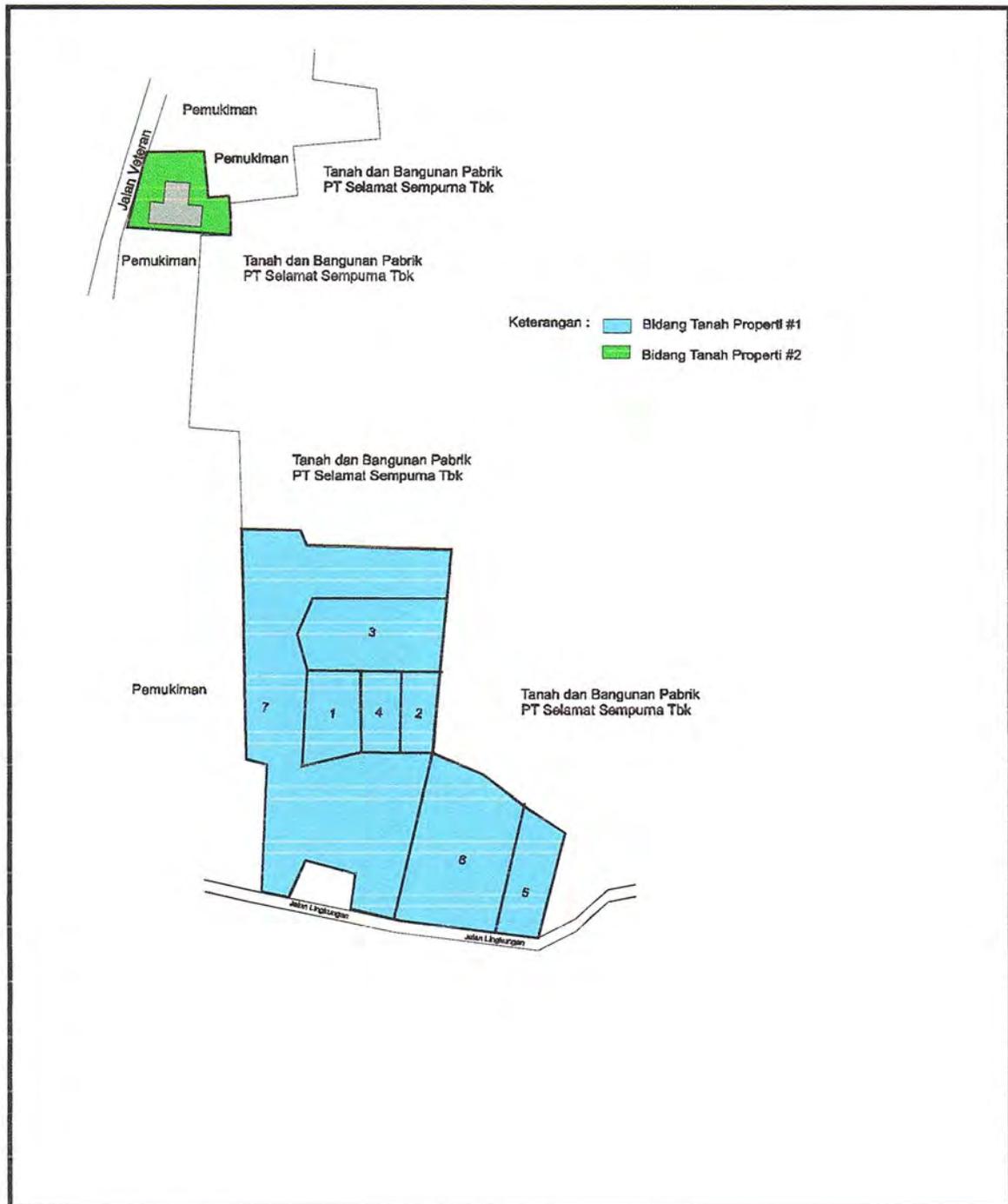
PROPERTI #2
PETA LOKASI EDDY HARTONO

Berlokasi di
 Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug,
 Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

Dikerjakan Oleh :



Kantor Jasa Penilai Publik
ISKANDAR DAN REKAN
 Registered Property & Business Appraisers



Tanpa Skala

PROPERTI #2
GAMBAR SITUASI TANAH
EDDY HARTONO

Berlokasi di
Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug,
Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

Dikerjakan Oleh :



Kantor Jasa Penilai Publik
ISKANDAR DAN REKAN
Registered Property & Business Appraisers



Tanpa Skala

PROPERTI #2
GAMBAR SITUASI TANAH DAN BANGUNAN
EDDY HARTONO

Berlokasi di
Jalan Veteran, Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug,
Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

Dikerjakan Oleh :



Kantor Jasa Penilai Publik
ISKANDAR DAN REKAN
Registered Property & Business Appraisers