

**LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN  
PT PALMA SERASIH Tbk**

**TRANSAKSI**

**JUNI 2024**



**Kusnanto & rekan**

**Independent Business Appraisers**

License : 2.19.0162  
Indonesia

No. : 00092/2.0162-00/BS/01/0153/1/VI/2024

28 Juni 2024

Kepada Yth.

**PT PALMA SERASIH Tbk**  
**Gedung Graha Arda Lt. 7 Zona B**  
**Jl. H.R. Rasuna Said Kav. B-6**  
**Jakarta Selatan 12910**

**U.p. : Direksi**

**Hal : Pendapat Kewajaran atas Transaksi**

Dengan hormat,

Pada tanggal 28 Juni 2024, PT Palma Serasih Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan**") dan PT Sarana Graha Wiraswasta Utama (selanjutnya disebut "**SGWU**"), pihak yang terafiliasi dengan Perseroan, telah menandatangani Pembaharuan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Sewa Menyewa Graha Arda (selanjutnya disebut "**PPKPSMGA**"), dimana Perseroan telah melakukan sewa ruang kantor yang terletak di Gedung Graha Arda Lantai 7 dan 8, Jalan H.R. Rasuna Said Kavling B-6, Kelurahan Setia Budi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12910 kepada SGWU, masing-masing dengan luas 1.169,40 m<sup>2</sup> dan 612,65 m<sup>2</sup> atau dengan luas keseluruhan 1.782,05 m<sup>2</sup> (selanjutnya disebut "**Ruang Kantor**") yang dilangsungkan sejak tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan tanggal 30 Juni 2029 dengan biaya sewa sebesar Rp 75.000/m<sup>2</sup>/bulan atau dengan biaya sewa per tahun sebesar Rp 1,60 miliar dan biaya *service charge* sebesar Rp 75.000/m<sup>2</sup>/bulan atau dengan biaya *service charge* per tahun sebesar Rp 1,60 miliar atau dengan nilai transaksi keseluruhan sebesar Rp 16,04 miliar (selanjutnya disebut "**Transaksi**").

Sehubungan dengan Transaksi tersebut, manajemen Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (selanjutnya disebut "**KJPP**") Kusnanto & rekan (selanjutnya disebut "**KR**" atau "**kami**") untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas kewajaran Transaksi sesuai dengan surat penugasan No. KR/240417-001 tanggal 17 April 2024 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan. Selanjutnya, kami sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut "**OJK**") dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023 (penilai bisnis), menyampaikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) (selanjutnya disebut "**Pendapat Kewajaran**") atas Transaksi.



## ALASAN DAN LATAR BELAKANG TRANSAKSI

Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*publicly-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah bergerak dalam bidang perusahaan *holding*, konsultasi manajemen, dan perdagangan. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 2008. Perseroan berdomisili di Gedung Graha Arda Lantai 7 Zone B, Jalan H.R. Rasuna Said, Kavling B-6, Jakarta Selatan 12910 dengan nomor telepon: (021) 5277 715, nomor faksimile: (021) 5277 716, dan *email*: [corporate.secretary@palmaserasih.co.id](mailto:corporate.secretary@palmaserasih.co.id).

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, sebelumnya Perseroan telah menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Graha Arda (selanjutnya disebut “**PSMGA**”) pada tanggal 5 Juni 2023, dimana Perseroan telah menyewa Ruang Kantor dari SGWU dengan jangka waktu sewa menyewa selama duabelas bulan atau satu tahun sejak tanggal 1 Juli 2023 sampai dengan tanggal 30 Juni 2024 per tahun yang dapat diperpanjang sesuai kesepakatan kedua belah pihak dengan biaya sewa sebesar Rp 60.000/m<sup>2</sup>/bulan dan biaya *service charge* sebesar Rp 75.000/m<sup>2</sup>/bulan. Dalam rangka penerapan strategi bisnis dan mitigasi risiko atas ketersediaan ruang kantor, Perseroan berupaya untuk melakukan perubahan syarat dan kondisi serta jangka waktu masa sewa Ruang Kantor guna memperoleh kepastian atas ketersediaan Ruang Kantor tersebut untuk digunakan sebagai kantor pusat Perseroan dimana aktivitas operasional Perseroan dilakukan sehari-hari.

Dengan melakukan Transaksi, maka terdapat perubahan masa jangka waktu sewa Ruang Kantor menjadi lima tahun yang terhitung sejak tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan tanggal 30 Juni 2029. Dengan adanya perubahan masa jangka waktu sewa Ruang Kantor tersebut, maka Perseroan dapat melakukan penghematan biaya sewa kantor karena biaya sewa dan biaya *service charge* yang berlaku akan tetap selama masa jangka waktu sewa, yaitu masing-masing sebesar Rp.75.000,-/m<sup>2</sup>/bulan.

Selanjutnya, mengingat Gedung Graha Arda yang dimiliki seluruhnya oleh SGWU memiliki kapasitas yang cukup bagi karyawan kantor pusat Perseroan dalam menjalankan aktivitas operasional kantor pusat saat ini serta di masa yang akan datang apabila terdapat perkembangan usaha sehingga Transaksi diharapkan dapat menciptakan efektivitas dan efisiensi kinerja dan biaya dengan lokasi kantor pusat Perseroan yang tersentralisasi. Transaksi merupakan salah satu langkah bisnis Perseroan dalam upaya untuk memitigasi potensi risiko pengeluaran biaya renovasi yang harus dikeluarkan apabila hendak melakukan relokasi kantor pusat karena pemilik Ruang Kantor menolak melanjutkan sewa Ruang Kantor.

Setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan diharapkan dapat memperoleh kemudahan koordinasi sehubungan dengan jasa dan fasilitas pendukung sewa ruang kantor dengan manajemen gedung ruang kantor yang diperlukan oleh Perseroan dalam melaksanakan kegiatan operasional kantor pusat sehingga hal tersebut diharapkan dapat memberikan dukungan terhadap kinerja keuangan Perseroan.



Alasan dilakukannya Transaksi adalah sebagai berikut:

- Sebelumnya, Perseroan telah menandatangani PSMGA pada tanggal 5 Juni 2023, dimana Perseroan telah menyewa Ruang Kantor dari SGWU dengan jangka waktu sewa menyewa selama duabelas bulan atau satu tahun sejak tanggal 1 Juli 2023 sampai dengan tanggal 30 Juni 2024 per tahun yang dapat diperpanjang sesuai kesepakatan kedua belah pihak dengan biaya sewa sebesar Rp 60.000/m<sup>2</sup>/bulan dan biaya *service charge* sebesar Rp 75.000/m<sup>2</sup>/bulan. Dalam rangka penerapan strategi bisnis dan mitigasi risiko atas ketersediaan ruang kantor, Perseroan berupaya untuk melakukan perubahan syarat dan kondisi serta jangka waktu masa sewa Ruang Kantor guna memperoleh kepastian atas ketersediaan Ruang Kantor tersebut untuk digunakan sebagai kantor pusat Perseroan dimana aktivitas operasional Perseroan dilakukan sehari-hari.
- Dengan melakukan Transaksi, maka terdapat perubahan masa jangka waktu sewa Ruang Kantor menjadi lima tahun yang terhitung sejak tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan tanggal 30 Juni 2029. Dengan adanya perubahan masa jangka waktu sewa Ruang Kantor tersebut, maka Perseroan dapat melakukan penghematan biaya sewa kantor karena biaya sewa dan biaya *service charge* yang berlaku akan tetap selama masa jangka waktu sewa, yaitu masing-masing sebesar Rp.75.000,-/m<sup>2</sup>/bulan.
- Mengingat Gedung Graha Arda yang dimiliki seluruhnya oleh SGWU memiliki kapasitas yang cukup bagi karyawan kantor pusat Perseroan dalam menjalankan aktivitas operasional kantor pusat saat ini serta di masa yang akan datang apabila terdapat perkembangan usaha sehingga Transaksi diharapkan dapat menciptakan efektivitas dan efisiensi kinerja dan biaya dengan lokasi kantor pusat Perseroan yang tersentralisasi. Transaksi merupakan salah satu langkah bisnis Perseroan dalam upaya untuk memitigasi potensi risiko pengeluaran biaya renovasi yang harus dikeluarkan apabila hendak melakukan relokasi kantor pusat karena pemilik Ruang Kantor menolak melanjutkan sewa Ruang Kantor.
- Setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan diharapkan dapat memperoleh kemudahan koordinasi sehubungan dengan jasa dan fasilitas pendukung sewa ruang kantor dengan manajemen gedung ruang kantor yang diperlukan oleh Perseroan dalam melaksanakan kegiatan operasional kantor pusat sehingga hal tersebut diharapkan dapat memberikan dukungan terhadap kinerja keuangan Perseroan.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, mengingat bahwa Perseroan dan SGWU berada di bawah pengendalian yang sama, dimana PT Jalinankasih Sesama (selanjutnya disebut “**JS**”) merupakan pemegang saham Perseroan dan SGWU secara langsung masing-masing dengan kepemilikan sebesar 43,50% dan 99,99% serta terdapat kesamaan pengurus antara Perseroan dan SGWU, maka Transaksi merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang “Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan” (selanjutnya disebut “**POJK 42/2020**”).



Selanjutnya, berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (selanjutnya disebut "**KAP**") Purwantono, Sungkoro & Surja (selanjutnya disebut "**PSS**"), jumlah ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp 2.237,12 miliar. Selanjutnya, berdasarkan PSM, nilai transaksi atas Transaksi tersebut adalah sebesar Rp 16,04 miliar.

Dengan demikian, jumlah nilai transaksi dari Transaksi tersebut mencerminkan kurang dari 20,00% ekuitas Perseroan per tanggal 31 Desember 2023, sehingga berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, Transaksi bukan merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang "Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha".

Untuk transaksi yang tergolong dalam kategori transaksi afiliasi, POJK 42/2020 mensyaratkan adanya laporan pendapat kewajaran atas transaksi tersebut, yang disiapkan oleh penilai independen.

Dengan demikian, dalam rangka pelaksanaan Transaksi tersebut, maka Perseroan menunjuk penilai independen, KR untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Transaksi.

Selanjutnya, Pendapat Kewajaran ini hanya dapat digunakan sehubungan dengan Transaksi dan tidak dapat digunakan untuk kepentingan lainnya. Pendapat Kewajaran ini juga tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui Transaksi atau mengambil tindakan tertentu atas Transaksi.

#### **OBJEK TRANSAKSI PENDAPAT KEWAJARAN**

Objek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Transaksi adalah transaksi dimana Perseroan telah melakukan sewa Ruang Kantor kepada SGWU, masing-masing dengan luas 1.169,40 m<sup>2</sup> dan 612,65 m<sup>2</sup> atau dengan luas keseluruhan 1.782,05 m<sup>2</sup> yang dilangsungkan sejak tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan tanggal 30 Juni 2029 dengan biaya sewa sebesar Rp 75.000/m<sup>2</sup>/bulan atau dengan biaya sewa per tahun sebesar Rp 1,60 miliar dan biaya *service charge* sebesar Rp 75.000/m<sup>2</sup>/bulan atau dengan biaya *service charge* per tahun sebesar Rp 1,60 miliar atau dengan nilai transaksi keseluruhan sebesar Rp 16,04 miliar.

#### **MAKSUD DAN TUJUAN PENDAPAT KEWAJARAN**

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Transaksi dari aspek keuangan dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK 42/2020.

Pendapat Kewajaran ini disusun dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang "Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal" tanggal 25 Mei 2020 (selanjutnya disebut "**POJK 35/2020**") serta Standar Penilaian Indonesia 2018, Edisi Revisi SPI300, SPI310, SPI320, SPI330 (selanjutnya disebut "**SPI**").



## **TANGGAL PENDAPAT KEWAJARAN**

Pendapat Kewajaran atas Transaksi dalam Laporan Pendapat Kewajaran diperhitungkan pada tanggal 31 Desember 2023. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan analisis Pendapat Kewajaran atas Transaksi.

## **JENIS LAPORAN**

Jenis Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi ini merupakan laporan terinci.

## **DATA DAN INFORMASI YANG DIGUNAKAN**

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

1. Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Transaksi yang disusun oleh manajemen Perseroan;
2. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00339/2.1032/AU.1/01/0685-4/1/III/2024 tanggal 27 Maret 2024 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
3. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00410/2.1032/AU.1/01/0685-1/1/III/2023 tanggal 27 Maret 2023 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
4. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00322/2.1032/AU.1/01/0695-3/1/III/2022 tanggal 25 Maret 2022 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
5. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00335/2.1032/AU.1/01/0695-2/1/III/2021 tanggal 29 Maret 2021 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
6. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00329/2.1032/AU.1/01/0695-1/1/III/2020 tanggal 27 Maret 2020 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
7. Laporan keuangan konsolidasian proforma Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sehubungan dengan Transaksi yang disusun oleh manajemen Perseroan;



8. Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Transaksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 – 2033 yang disusun oleh manajemen Perseroan;
9. PPKPSMGA
10. PSMGA;
11. Laporan Kajian atas Nilai Sewa Ruang Kantor per 31 Desember 2023 yang disusun oleh KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan (selanjutnya disebut “**SRR**”) sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 240620.001/SRR-JK/LP-A/PSGO/OR tanggal 20 Juni 2024;
12. Anggaran dasar Perseroan yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta No. 79 tanggal 20 Juni 2023 oleh Yulia, S.H.;
13. Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan, yaitu Astrida Niovita Bachtiar dengan posisi sebagai Direktur, mengenai alasan, latar belakang, dan hal-hal lain yang terkait dengan Transaksi;
14. Informasi mengenai rencana-rencana bisnis yang akan dilakukan oleh Perseroan di masa mendatang;
15. Dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan Transaksi;
16. Data dan informasi industri berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
17. Data dan informasi pasar berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
18. Data dan informasi ekonomi berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
19. Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan; dan
20. Berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak maupun elektronik dan hasil analisis lain yang kami anggap relevan.



## KONDISI PEMBATAS DAN ASUMSI-ASUMSI POKOK

Analisis Pendapat Kewajaran atas Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah kami telaah. Dalam melaksanakan analisis, kami bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum Perseroan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum dan kami tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, kami tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran kami dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. Kami telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan tersebut dan proyeksi laporan keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu kami lakukan terhadap target kinerja Perseroan.

Kami tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, kami juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Transaksi. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Transaksi hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. Kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, kami juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan berdasarkan anggaran dasar Perseroan.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan, atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisis suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Transaksi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Transaksi.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Transaksi pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.





Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta semua pihak yang terlibat dalam Transaksi. Transaksi akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta keakuratan informasi mengenai Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.

Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Transaksi ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi, serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan kami bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran.

Kesimpulan Pendapat Kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal, yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan, serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Transaksi mungkin berbeda.

#### **TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI**

Dalam menyusun Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi, KR diberikan kesempatan untuk melakukan inspeksi guna mendukung proses penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran.



## **INDEPENDENSI PENILAI**

Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi, KR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. KR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran kesimpulan yang dihasilkan dari proses analisis Pendapat Kewajaran ini dan KR hanya menerima imbalan sesuai dengan surat penugasan No. KR/240417-001 tanggal 17 April 2024 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

## **KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENDAPAT KEWAJARAN (*SUBSEQUENT EVENTS*)**

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, dari tanggal Pendapat Kewajaran, yaitu tanggal 31 Desember 2023, sampai dengan tanggal diterbitkannya Laporan Pendapat Kewajaran, tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal Pendapat Kewajaran (*subsequent events*), yang secara signifikan dapat mempengaruhi Pendapat Kewajaran.

## **PENDEKATAN DAN PROSEDUR PENDAPAT KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI**

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Transaksi ini, kami telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

- I. Analisis atas Transaksi;
- II. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Transaksi; dan
- III. Analisis atas Kewajaran Transaksi.



## I. ANALISIS TRANSAKSI

Berdasarkan pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Transaksi sebagaimana diuraikan di atas, analisis Transaksi adalah sebagai berikut:

### I.A. Identifikasi dan Analisis Hubungan antara Pihak-pihak yang Bertransaksi

#### I.A.1. PT Palma Serasih Tbk

Dalam Transaksi, Perseroan merupakan pihak yang telah melakukan sewa Ruang Kantor kepada SGWU, masing-masing dengan luas 1.169,40 m<sup>2</sup> dan 612,65 m<sup>2</sup> atau dengan luas keseluruhan 1.782,05 m<sup>2</sup> yang dilangsungkan sejak tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan tanggal 30 Juni 2029 dengan biaya sewa sebesar Rp 75.000/m<sup>2</sup>/bulan atau dengan biaya sewa per tahun sebesar Rp 1,60 miliar dan biaya *service charge* sebesar Rp 75.000/m<sup>2</sup>/bulan atau dengan biaya *service charge* per tahun sebesar Rp 1,60 miliar atau dengan nilai transaksi keseluruhan sebesar Rp 16,04 miliar.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Desember 2023, Perseroan merupakan pihak yang terafiliasi dengan SGWU. Latar belakang, manajemen, kepemilikan saham, dan kegiatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

#### I.A.1.a. Latar Belakang

Perseroan didirikan di Jakarta Selatan berdasarkan Akta Notaris Besri Zakaria, S.H., No. 1 tanggal 3 Juni 2008. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-44713.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 25 Juli 2008.

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir dimuat dalam Akta Notaris Yulia, S.H., No. 79 tanggal 20 Juni 2023. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0130113 dan AHU-AH.01.03-0080942 tanggal 21 Juni 2023.

Perseroan berdomisili di Jakarta Selatan dan berkantor pusat di Gedung Graha Arda Lantai 7 Zona B, Jalan H.R. Rasuna Said Kavling B-6, Jakarta Selatan 12910.



#### I.A.1.b. Manajemen

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

##### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Bungaran Saragih  
Komisaris : Ir. Martusin Yapriadi  
Komisaris Independen : Dikdik Sugiharto

##### Direksi

Direktur Utama : Budiono Tanbun  
Wakil Direktur Utama : Elisabeth Priska Chairil  
Direktur : Johannes Gosal  
Direktur : Angelica Octavia Chairil  
Direktur : Astrida Niovita Bachtiar  
Direktur : Chandra Wilson Harisun

#### I.A.1.c. Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham Perseroan berikut dengan kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

(Dalam Rupiah)			
<b>Pemegang Saham</b>	<b>Jumlah Saham</b>	<b>Persentase Kepemilikan</b>	<b>Jumlah Modal</b>
PT Jalinankasih Sesama	8.200.000.000	43,50%	820.000.000.000
PT Serasih Holdico	6.600.000.000	35,01%	660.000.000.000
Budiono Tanbun	1.600.000.000	8,49%	160.000.000.000
Masyarakat	2.450.000.000	13,00%	245.000.000.000
Jumlah	18.850.000.000	100,00%	1.885.000.000.000

#### I.A.1.d. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang perusahaan *holding*, konsultasi manajemen, dan perdagangan. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 2008.



#### I.A.1.e. Kegiatan Operasional dan Prospek Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang perusahaan *holding*, konsultasi manajemen, dan perdagangan. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 2008.

Perseroan, melalui entitas anaknya bergerak dalam satu segmen usaha, yaitu perkebunan dan pengolahan minyak kelapa sawit (*upstream*) yang lokasinya terletak di Provinsi Kalimantan Timur dengan target pasar di Indonesia. Per 31 Desember 2023, Perseroan memiliki total area tertanam sebesar 27.577 hektar dengan luas perkebunan inti 20.082 hektar dan luas perkebunan plasma 7.495 hektar, yang terdiri dari 97,00% tanaman menghasilkan (TM) dan 3,00% tanaman belum menghasilkan (TBM). Umur rata-rata tanaman kelapa sawit Perseroan adalah sembilan tahun dan tergolong usia tanaman muda. Perseroan memiliki dua Pabrik Kelapa Sawit (PKS) dengan total kapasitas olah sebesar 150,00 ton per jam.

Dalam kegiatan operasionalnya, Perseroan selalu berupaya untuk mengoptimalkan produktivitas tanamannya agar mampu memproduksi produk dengan kualitas tinggi. Selanjutnya, produk komoditas hasil perkebunan mudah mengalami risiko paparan hama dan penyakit. Untuk itu, Perseroan konsisten melakukan pencegahan dini terhadap potensi serangan hama seperti ulat api, rayap, dan tikus serta penyakit tanaman seperti serangan jamur melalui sensus hama dan penyakit. Untuk mengendalikan hama tanaman secara ramah lingkungan, Perseroan melakukan pencegahan dengan memelihara burung hantu, pengembangan jamur *cordyceps*, serta penanaman *antigonon* dan *turnera* sabulata sebagai tanaman inang *sycanus*, predator hama ulat api.

Perseroan menjalankan strategi usahanya dalam efisiensi biaya dengan melakukan otomatisasi melalui peningkatan sistem dan teknologi untuk meningkatkan akurasi, kecepatan penyajian data, dan kontrol. Selanjutnya, Perseroan juga menerapkan *best management practice* dan digitalisasi dalam setiap kegiatan operasional.

Sebagai salah satu komoditas fundamental dunia, industri minyak kelapa sawit memiliki prospek usaha yang menjanjikan karena penggunaannya yang bermanfaat di berbagai aspek. Dengan produktivitas yang tinggi, biaya produksi yang efisien, dan produk turunan yang bervariasi, permintaan dunia terhadap minyak kelapa sawit terus meningkat dari tahun ke tahun. Sebagai komoditas ekspor Indonesia yang berkontribusi besar terhadap perekonomian nasional, Pemerintah Indonesia berkomitmen mendukung perkembangan industri minyak kelapa sawit dengan menciptakan iklim usaha yang kondusif.



Gabungan Pengusaha Kelapa Sawit Indonesia (GAPKI) memprediksikan bahwa pertumbuhan produksi minyak kelapa sawit akan mengalami penurunan akibat dipengaruhi oleh rendahnya curah hujan dan pertumbuhan luas lahan perkebunan kelapa sawit yang relatif sangat kecil. Di sisi lain, konsumsi domestik minyak kelapa sawit diproyeksikan menjadi sekitar 25,00 juta ton untuk memenuhi kebutuhan pangan, industri oleokimia, dan produksi biodiesel B35. Dengan demikian, volume ekspor diperkirakan akan mengalami penurunan karena peningkatan konsumsi domestik.

S&P Global memproyeksikan harga minyak kelapa sawit di industri kelapa sawit Indonesia dan Malaysia akan berkisar di rata-rata yang lebih tinggi. Dengan proyeksi harga minyak kelapa sawit yang baik di tahun 2024, Perseroan memiliki potensi untuk terus berkembang terlebih lagi didukung oleh pertumbuhan produksi tandan buah segar seiring dengan penambahan umur tanaman Perseroan. Perseroan memiliki peluang yang besar untuk terus berkembang dengan mengoptimalkan potensinya dan melakukan perluasan usaha dengan melihat prospek industri minyak kelapa sawit yang masih dapat terus tumbuh pada masa yang akan datang.

#### I.A.2. PT Sarana Graha Wiraswasta Utama

Dalam Transaksi, SGWU merupakan pihak yang telah menyewakan Ruang Kantor kepada Perseroan, masing-masing dengan luas 1.169,40 m<sup>2</sup> dan 612,65 m<sup>2</sup> atau dengan luas keseluruhan 1.782,05 m<sup>2</sup> yang dilangsungkan sejak tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan tanggal 30 Juni 2029 dengan biaya sewa sebesar Rp 75.000/m<sup>2</sup>/bulan atau dengan biaya sewa per tahun sebesar Rp 1,60 miliar dan biaya *service charge* sebesar Rp 75.000/m<sup>2</sup>/bulan atau dengan biaya *service charge* per tahun sebesar Rp 1,60 miliar atau dengan nilai transaksi keseluruhan sebesar Rp 16,04 miliar.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Desember 2023, SGWU merupakan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. Latar belakang, manajemen, kepemilikan saham dan kegiatan usaha SGWU adalah sebagai berikut:

##### I.A.2.a. Latar Belakang

SGWU didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 178 tanggal 24 November 1983 dari Kartini Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No.C2-7835.HT.01.01.TH.85 tanggal 9 Desember 1985 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.7 Tambahan No. 82 tanggal 24 Januari 1986.



Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami perubahan, yang terakhir dengan Akta Notaris No. 62 tanggal 17 Februari 2020 dibuat oleh Yulia, S.H., mengenai perubahan modal ditempatkan dan disetor. Akta perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0031879.AH.01.02 tanggal 19 April 2020.

I.A.2.b. Manajemen

Susunan Komisaris dan Direksi SGWU pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

Komisaris : Elisabeth Priska Chairil

Direksi

Direktur Utama : Ir. Martusin Yapriadi

Direktur : Kwetariko Lawandra

I.A.2.c. Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham SGWU berikut dengan kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

(Dalam Rupiah)			
Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal
PT Jalinankasih Sesama	154.999	99,999%	154.999.000.000
Elisabeth Priska Chairil	1	0,001%	1.000.000
Jumlah	155.000	100,00%	155.000.000.000

I.A.2.d. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha SGWU adalah bergerak dalam bidang *real estate* atau properti komersial yang disewakan.



#### I.B. Analisis Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati dalam Transaksi

Pada tanggal 28 Juni 2024, Perseroan dan SGWU telah menandatangani PPKPSMGA sehubungan dengan Transaksi. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam PSM adalah sebagai berikut:

- Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan PPKPSMGA adalah Perseroan dan SGWU.

- Objek Transaksi

Objek transaksi berdasarkan PPKPSMGA adalah ruang kantor yang terletak di Gedung Graha Arda Lantai 7 dan 8, Jalan H.R. Rasuna Said Kavling B-6, Kelurahan Setia Budi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12910 masing-masing dengan luas 1.169,40 m<sup>2</sup> dan 612,65 m<sup>2</sup> atau dengan luas keseluruhan 1.782,05 m<sup>2</sup>.

#### Jangka Waktu Sewa

Jangka Waktu Sewa berdasarkan PPKPSMGA adalah sejak tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan 30 Juni 2029. Jika Perseroan ingin memperpanjang PPKPSMGA dari tanggal berakhirnya Jangka Waktu Sewa, Perseroan akan memberitahukan secara tertulis kepada SGWU sekurang-kurangnya enam bulan sebelum Jangka Waktu Sewa berakhir.

- Biaya Sewa

Biaya Sewa berdasarkan PPKPSMGA adalah sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	Luas Lantai (m <sup>2</sup> )	Biaya Sewa/Bulan/m <sup>2</sup> (Rp)	Biaya Sewa per Bulan (Rp)	Nilai Sewa per Tahun	Nilai Sewa
<b>Biaya Sewa Ruang Kantor</b>					
Lantai 7	1.169,40	75.000	87.705.000	1.052	5.262
Lantai 8	612,65	75.000	45.948.750	551	2.757
<b>Jumlah</b>	<b>1.782,05</b>		<b>133.653.750</b>	<b>1.604</b>	<b>8.019</b>
<b>Biaya Service Charge</b>					
Lantai 7	1.169,40	75.000	87.705.000	1.052	5.262
Lantai 8	612,65	75.000	45.948.750	551	2.757
<b>Jumlah</b>			<b>133.653.750</b>	<b>1.604</b>	<b>8.019</b>
<b>Jumlah Biaya Sewa + Service Charge</b>			<b>267.307.500</b>	<b>3.208</b>	<b>16.038</b>

- Penyelesaian Perselisihan

Perselisihan yang timbul sehubungan dengan PPKPSMGA ini, akan diselesaikan berdasarkan peraturan dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia.





#### I.C. Analisis atas Manfaat dan Risiko dari Transaksi

Manfaat Transaksi adalah sebagai berikut:

- Sebelumnya, Perseroan telah menandatangani PSMGA pada tanggal 5 Juni 2023, dimana Perseroan telah menyewa Ruang Kantor dari SGWU dengan jangka waktu sewa menyewa selama duabelas bulan atau satu tahun sejak tanggal 1 Juli 2023 sampai dengan tanggal 30 Juni 2024 per tahun yang dapat diperpanjang sesuai kesepakatan kedua belah pihak dengan biaya sewa sebesar Rp 60.000/m<sup>2</sup>/bulan dan biaya *service charge* sebesar Rp 75.000/m<sup>2</sup>/bulan. Dalam rangka penerapan strategi bisnis dan mitigasi risiko atas ketersediaan ruang kantor, Perseroan berupaya untuk melakukan perubahan syarat dan kondisi serta jangka waktu masa sewa Ruang Kantor guna memperoleh kepastian atas ketersediaan Ruang Kantor tersebut untuk digunakan sebagai kantor pusat Perseroan dimana aktivitas operasional Perseroan dilakukan sehari-hari.
- Dengan melakukan Transaksi, maka terdapat perubahan masa jangka waktu sewa Ruang Kantor menjadi lima tahun yang dihitung sejak tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan tanggal 30 Juni 2029. Dengan adanya perubahan masa jangka waktu sewa Ruang Kantor tersebut, maka Perseroan dapat melakukan penghematan biaya sewa kantor karena biaya sewa dan biaya *service charge* yang berlaku akan tetap selama masa jangka waktu sewa, yaitu masing-masing sebesar Rp.75.000,-/m<sup>2</sup>/bulan.
- Mengingat Gedung Graha Arda yang dimiliki seluruhnya oleh SGWU memiliki kapasitas yang cukup bagi karyawan kantor pusat Perseroan dalam menjalankan aktivitas operasional kantor pusat saat ini serta di masa yang akan datang apabila terdapat perkembangan usaha sehingga Transaksi diharapkan dapat menciptakan efektivitas dan efisiensi kinerja dan biaya dengan lokasi kantor pusat Perseroan yang tersentralisasi. Transaksi merupakan salah satu langkah bisnis Perseroan dalam upaya untuk memitigasi potensi risiko pengeluaran biaya renovasi yang harus dikeluarkan apabila hendak melakukan relokasi kantor pusat karena pemilik Ruang Kantor menolak melanjutkan sewa Ruang Kantor.
- Setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan diharapkan dapat memperoleh kemudahan koordinasi sehubungan dengan jasa dan fasilitas pendukung sewa ruang kantor dengan manajemen gedung ruang kantor yang diperlukan oleh Perseroan dalam melaksanakan kegiatan operasional kantor pusat sehingga hal tersebut diharapkan dapat memberikan dukungan terhadap kinerja keuangan Perseroan.



Risiko Transaksi adalah sebagai berikut:

- Perseroan memiliki kemungkinan untuk memperoleh biaya sewa atas ruang kantor yang lebih rendah dibandingkan dengan biaya sewa Ruang Kantor saat ini disepakati dengan SGWU. Hal ini akan memberikan potensi kerugian bagi kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.
- Transaksi memberikan jangka waktu sewa yang lebih panjang dari kondisi dan syarat sebelumnya sehingga Perseroan wajib terus melakukan kewajiban sewa atas Ruang Kantor kepada SGWU, dimana Perseroan mungkin kehilangan peluang untuk melakukan sewa kantor pada lokasi lain pada masa yang datang.



## II. ANALISIS KUALITATIF ATAS TRANSAKSI

### II.A. PT Palma Serasih Tbk

#### II.A.1. Latar Belakang

Perseroan didirikan di Jakarta Selatan berdasarkan Akta Notaris Besri Zakaria, S.H., No. 1 tanggal 3 Juni 2008. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-44713.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 25 Juli 2008.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir dimuat dalam Akta Notaris Yulia, S.H., No. 79 tanggal 20 Juni 2023. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0130113 dan AHU-AH.01.03-0080942 tanggal 21 Juni 2023.

Perseroan berdomisili di Jakarta Selatan dan berkantor pusat di Gedung Graha Arda Lantai 7 Zona B, Jalan H.R. Rasuna Said Kavling B-6, Jakarta Selatan 12910.

#### II.A.2. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang perusahaan *holding*, konsultasi manajemen, dan perdagangan. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 2008.

### II.B. Tinjauan Industri Minyak Kelapa Sawit

#### II.B.1. Tinjauan Industri Minyak Kelapa Sawit di Dunia

Kelapa sawit sebagai tanaman penghasil minyak sawit atau *crude palm oil* (CPO) dan inti sawit atau *palm kernel oil* (PKO) merupakan salah satu minyak yang paling banyak dikonsumsi dan produktif di dunia. Terutama dalam negara-negara berkembang, minyak kelapa sawit digunakan sebagai bahan makanan nabati. Selain digunakan dalam makanan, minyak kelapa sawit juga digunakan dalam deterjen, kosmetik, dan sebagian kecil sebagai bahan bakar nabati bahkan pada negara Amerika, lebih dari separuh produk kemasan yang dikonsumsi mengandung minyak kelapa sawit. Sebagian besar minyak sawit diproduksi di kawasan Asia, Afrika, dan Amerika Latin hal ini dipicu oleh pohon kelapa sawit yang membutuhkan suhu hangat, sinar matahari, dan curah hujan tinggi untuk memaksimalkan produksinya.

Selanjutnya, Indonesia merupakan salah satu negara produsen dan eksportir minyak sawit terbesar di dunia, dimana produksi minyak sawit dunia didominasi oleh Indonesia dan Malaysia masing-masing menghasilkan sekitar 85,00% – 90,00% dari total produksi minyak sawit dunia.



<b>Negara</b>	<b>Jumlah Produksi</b>
Indonesia	47.000
Malaysia	19.000
Thailand	3.450
Kolombia	1.900
Nigeria	1.500

Sumber: Statista

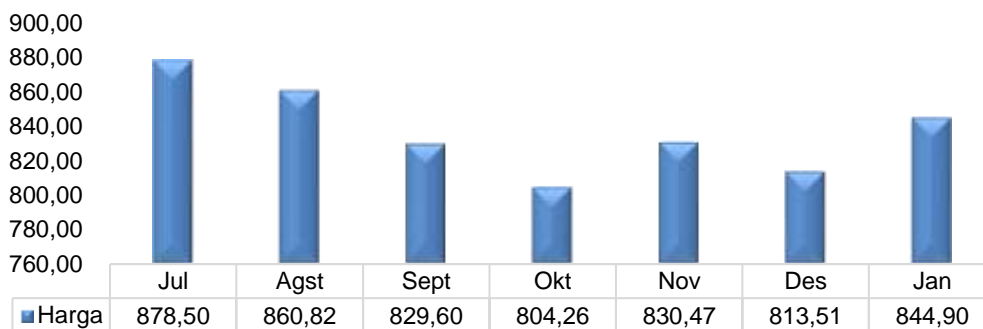
Berdasarkan data yang diperoleh dari Statista, jumlah produksi minyak sawit dunia terbesar pada tahun 2023/2024 terdapat di Indonesia dan Malaysia masing-masing sebesar 47,00 juta MT dan 19,00 juta MT. Kemudian diikuti oleh Thailand, Kolombia, dan Nigeria masing-masing dengan jumlah produksi minyak sawit sebesar 3,45 juta MT, 1,90 juta MT, dan 1,50 juta MT. Hal tersebut dipicu oleh kebutuhan tinggi minyak goreng dunia, dimana minyak sawit menghasilkan kira-kira 36,00% produksi minyak goreng dunia, penggunaan dalam industri oleokimia untuk memproduksi kosmetik, produk pembersih, serta produk derivatif minyak sawit sebagai bahan baku untuk memproduksi energi baru terbarukan telah mendorong permintaan minyak sawit dunia.

Sementara itu, menurut data yang diperoleh dari *Malaysian Palm Oil Board* (MPOB), rata-rata jumlah persediaan minyak kelapa sawit Malaysia pada September 2023 adalah sebesar 1,83 juta ton mengalami kenaikan sebesar 4,33%, sementara ekspor mengalami penurunan sebesar 1,20 juta ton. Selanjutnya, berdasarkan data MPOB, konsumsi minyak sawit Malaysia mengalami peningkatan hampir dua kali lipat menjadi sebesar 494,00 ribu ton pada September 2023 dibandingkan dengan periode yang sama di tahun sebelumnya.

Januari – Juni 2023, mengalami kenaikan sebesar 17,20% dibandingkan dengan rata-rata jumlah persediaan minyak kelapa sawit pada periode Januari – Juni 2022 yaitu mencapai sebesar 1.828,15 ton. Selanjutnya pada Agustus 2023 persediaan minyak kelapa sawit mengalami kenaikan mencapai sebesar 23,00% kenaikan tertinggi semenjak Januari 2023 hal ini disebabkan karena perkiraan tingkat produksi yang kuat dan melemahnya tingkat ekspor yang terjadi.



### Harga Bulanan untuk Minyak Sawit Juli 2023 – Januari 2024 (Dalam USD/ MT)



Sumber : Statista

Berdasarkan data dari Statista, harga minyak sawit di dunia pada periode Juli 2023 – Januari 2024 mengalami fluktuasi dimana pada bulan Agustus, September, Oktober, dan Desember 2023 masing-masing harga minyak sawit mengalami penurunan masing-masing sebesar USD 17,68 per MT, USD 31,22 per MT, USD 25,34 per MT dan USD 16,96 per MT atau masing-masing setara dengan 2,01%, 3,63%, 3,05%, dan 2,04% jika dibandingkan dengan bulan sebelumnya. Sementara itu, berdasarkan data yang diperoleh dari Fitch Ratings dalam laporannya dengan judul *Asian Crude Palm Oil Monitor 4Q23*, harga *spot* minyak sawit Malaysia pada Desember 2023 mengalami penurunan menjadi di bawah USD 800,00 per MT, pola iklim El Nino membawa dampak besar terhadap pasokan minyak sawit dunia.

Menurut data yang diperoleh dari Bloomberg, harga komoditas minyak sawit pada tahun 2024, 2025, 2026, dan 2027 masing-masing diproyeksikan sebesar MYR 3.545,00 per MT, MYR 3.380,00 per MT, MYR 3.000,00 per MT, dan MYR 3.250,00 per MT. Pada tahun 2025 dan 2026 harga minyak sawit mengalami penurunan masing-masing sebesar MYR 165,00 per MT dan MYR 380,00 per MT atau masing-masing setara dengan 4,65% dan 11,24% dibandingkan dengan bulan sebelumnya, sedangkan pada tahun 2027 harga minyak sawit mengalami kenaikan sebesar MYR 250,00 per MT atau setara dengan 8,33% dibandingkan dengan bulan sebelumnya.



Berdasarkan laporan dari *Custom Market Insights* dalam laporannya dengan judul *Palm Oil Market Size, Trends and Insights By Nature By Product Type, By End User, and By Region - Global Industry Overview, Statistical Data, Competitive Analysis, Share, Outlook, and Forecast 2024–2033*, pangsa pasar minyak kelapa sawit dunia diproyeksikan menjadi sebesar USD 103,60 miliar, mengalami pertumbuhan pada tingkat laju pertumbuhan majemuk tahunan (*compound annual growth rate/CAGR*) sebesar 4,25% dihitung sejak tahun 2023 sampai 2032. Industri minyak kelapa sawit dunia didorong oleh peningkatan permintaan produk minyak kelapa sawit yang berkelanjutan dipengaruhi oleh kesadaran akan kelestarian lingkungan dan peraturan Pemerintah dunia, selain itu rekanan dengan organisasi lingkungan dunia turut mempromosikan produk minyak kelapa sawit yang berkelanjutan untuk mendukung industri minyak kelapa sawit dalam jangka panjang di masa depan.

#### II.B.2. Tinjauan Industri Minyak Kelapa Sawit di Indonesia

Kelapa sawit merupakan salah satu komoditas hasil perkebunan yang mempunyai peran penting dalam kegiatan perekonomian di Indonesia hal ini disebabkan oleh kemampuannya dalam menghasilkan minyak nabati yang banyak dibutuhkan oleh sektor industri. Sifatnya yang tahan oksidasi dengan tekanan tinggi dan kemampuannya melarutkan bahan kimia yang tidak larut oleh bahan pelarut lainnya, serta daya melapis yang tinggi membuat minyak kelapa sawit dapat digunakan sebagai minyak masak, minyak industri, maupun *biodiesel*. Salah satu faktor yang mendukung industri minyak kelapa sawit di Indonesia, yaitu kondisi geografis dimana Indonesia merupakan negara dengan iklim tropis yang sangat cocok dalam membudidayakan pohon kelapa sawit. Perkebunan kelapa sawit terbesar di Indonesia tersebar di beberapa wilayah yaitu, pantai timur Sumatera, Aceh, Kalimantan, Sulawesi, dan Papua.

Industri minyak sawit merupakan industri strategis yang berkontribusi terhadap perekonomian Indonesia maupun meningkatkan kesejahteraan masyarakat baik dalam pembangunan ekonomi, berkontribusi atas devisa negara, pengembangan wilayah serta peningkatan produk domestik regional bruto, dan pengurangan kemiskinan pada sentra sawit. Menurut data dari GAPKI, perkebunan kelapa sawit merupakan rantai utama dari sistem rantai pasok industri minyak sawit Indonesia. Perkebunan kelapa sawit Indonesia terdiri dari perkebunan perusahaan swasta, Badan Usaha Milik Negara, dan perkebunan rakyat. Produksi kelapa sawit digunakan untuk memasok industri hilir menjadi berbagai produk olahan yang selanjutnya akan masuk ke pasar domestik maupun luar negeri.

Menurut data yang diperoleh dari GAPKI, volume ekspor minyak sawit Indonesia mengalami penurunan sekitar 4,00% dari 32,00 juta ton di tahun 2023 menjadi sebesar 29,00 juta ton atau 30,00 juta ton di tahun 2024. Penyebab turunnya volume ekspor tersebut adalah faktor geopolitik dan menurunnya pertumbuhan ekonomi Tiongkok. Nilai ekspor minyak sawit Indonesia berpotensi mencapai USD 30,00 miliar pada tahun 2024, dengan harga berada di sekitar USD 900,00 sampai USD 1.000 per ton.



Selanjutnya, berdasarkan data yang diperoleh dari GAPKI, total konsumsi lokal minyak kelapa sawit di Indonesia pada tahun 2023 adalah sebesar 23,13 juta ton, mengalami peningkatan sebesar 8,90%. Program biodiesel yang telah dijalankan sejak Juli 2022 telah meningkatkan konsumsi minyak sawit pada tahun 2023 sebesar 10,65 juta ton atau setara dengan 17,68% dibandingkan dengan tahun sebelumnya.

Sementara itu, berdasarkan data Badan Riset dan Inovasi Nasional, Pemerintah Indonesia sedang berupaya untuk melakukan hilirisasi untuk industri kelapa sawit, hilirisasi ini adalah untuk membuat produk yang berasal dari kelapa sawit menjadi lebih bernilai. Produk yang masih diekspor oleh Indonesia adalah dalam CPO dan PKO. Produk turunan hilir minyak kelapa sawit yang sedang dikembangkan adalah oleo pangan, oleokimia, dan *biofuel*. Oleokimia merupakan produk kimia yang berasal dari kelapa sawit, seperti kosmetik, farmasi, kesehatan, dan pertanian yang dinilai lebih ramah lingkungan dan *biodegradable*.

Selanjutnya, berdasarkan data Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia, Pemerintah turut membantu para petani sawit dengan cara melakukan Program Peremajaan Sawit Rakyat (PSR) yaitu program dengan memperbaharui kebun dengan bibit kelapa sawit yang unggul dan berkualitas, serta untuk mengurangi resiko adanya pembukaan lahan ilegal. Lalu ada upaya lain yang dibantu oleh Pemerintah dengan Program Sarana Prasarana yang berupa pemberian bantuan benih, pupuk, pestisida, dan mesin pertanian. Menurut Menko Perekonomian, Pemerintah masih menargetkan untuk 300 ribu petani yang akan mengikuti PSR.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Imarc dalam laporannya yang berjudul *Indonesia Palm Oil Market Report by Packaging Type, Packaging Material, Pack Size, Application, Distribution Channel, and Region 2024-2032*, nilai pasar minyak kelapa sawit di Indonesia pada tahun 2032 diproyeksikan akan menjadi sebesar USD 13,20 miliar, mengalami pertumbuhan pada tingkat CAGR sebesar 2,60% dihitung sejak tahun 2024 sampai 2032. Salah satu faktor pendukung industri minyak kelapa sawit Indonesia adalah peningkatan permintaan minyak goreng dalam industri makanan dan minuman, sebagaimana minyak goreng digunakan dalam banyak produk turunan makanan. Selain itu, program yang ditetapkan Pemerintah seperti Badan Pengelola Dana Perkebunan Sawit dan sertifikasi *Indonesia Sustainable Palm Oil* untuk mendukung petani sawit, meningkatkan produksi sawit, meningkatkan ekspor, dan mempromosikan praktik pengolahan sawit berkelanjutan diproyeksikan mendorong pertumbuhan industri minyak kelapa sawit nasional.



## II.C. Kegiatan Operasional dan Prospek Usaha

Ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah bergerak dalam bidang perusahaan *holding*, konsultasi manajemen, dan perdagangan. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 2008.

Perseroan, melalui entitas anaknya bergerak dalam satu segmen usaha, yaitu perkebunan dan pengolahan minyak kelapa sawit (*upstream*) yang lokasinya terletak di Provinsi Kalimantan Timur dengan target pasar di Indonesia. Per 31 Desember 2023, Perseroan memiliki total area tertanam sebesar 27.577 hektar dengan luas perkebunan inti 20.082 hektar dan luas perkebunan plasma 7.495 hektar, yang terdiri dari 97,00% TM dan 3,00% TBM. Umur rata-rata tanaman kelapa sawit Perseroan adalah sembilan tahun dan tergolong usia tanaman muda. Perseroan memiliki dua PKS dengan total kapasitas olah sebesar 150,00 ton per jam.

Dalam kegiatan operasionalnya, Perseroan selalu berupaya untuk mengoptimalkan produktivitas tanamannya agar mampu memproduksi produk dengan kualitas tinggi. Selanjutnya, produk komoditas hasil perkebunan mudah mengalami risiko paparan hama dan penyakit. Untuk itu, Perseroan konsisten melakukan pencegahan dini terhadap potensi serangan hama seperti ulat api, rayap, dan tikus serta penyakit tanaman seperti serangan jamur melalui sensus hama dan penyakit. Untuk mengendalikan hama tanaman secara ramah lingkungan, Perseroan melakukan pencegahan dengan memelihara burung hantu, pengembangan jamur *cordyceps*, serta penanaman *antigonon* dan *turnera* sabulata sebagai tanaman inang *sycanus*, predator hama ulat api.

Perseroan menjalankan strategi usahanya dalam efisiensi biaya dengan melakukan otomatisasi melalui peningkatan sistem dan teknologi untuk meningkatkan akurasi, kecepatan penyajian data, dan kontrol. Selanjutnya, Perseroan juga menerapkan *best management practice* dan digitalisasi dalam setiap kegiatan operasional.

Sebagai salah satu komoditas fundamental dunia, industri minyak kelapa sawit memiliki prospek usaha yang menjanjikan karena penggunaannya yang bermanfaat di berbagai aspek. Dengan produktivitas yang tinggi, biaya produksi yang efisien, dan produk turunan yang bervariasi, permintaan dunia terhadap minyak kelapa sawit terus meningkat dari tahun ke tahun. Sebagai komoditas ekspor Indonesia yang berkontribusi besar terhadap perekonomian nasional, Pemerintah Indonesia berkomitmen mendukung perkembangan industri minyak kelapa sawit dengan menciptakan iklim usaha yang kondusif.





GAPKI memprediksikan bahwa pertumbuhan produksi minyak kelapa sawit akan mengalami penurunan akibat dipengaruhi oleh rendahnya curah hujan dan pertumbuhan luas lahan perkebunan kelapa sawit yang relatif sangat kecil. Di sisi lain, konsumsi domestik minyak kelapa sawit diproyeksikan menjadi sekitar 25,00 juta ton untuk memenuhi kebutuhan pangan, industri oleokimia, dan produksi biodiesel B35. Dengan demikian, volume ekspor diperkirakan akan mengalami penurunan karena peningkatan konsumsi domestik.

S&P Global memproyeksikan harga minyak kelapa sawit di industri kelapa sawit Indonesia dan Malaysia akan berkisar di rata-rata yang lebih tinggi. Dengan proyeksi harga minyak kelapa sawit yang baik di tahun 2024, Perseroan memiliki potensi untuk terus berkembang terlebih lagi didukung oleh pertumbuhan produksi tandan buah segar seiring dengan pertambahan umur tanaman Perseroan. Perseroan memiliki peluang yang besar untuk terus berkembang dengan mengoptimalkan potensinya dan melakukan perluasan usaha dengan melihat prospek industri minyak kelapa sawit yang masih dapat terus tumbuh pada masa yang akan datang.

#### II.D. Alasan Dilakukan Transaksi

Alasan dilakukannya Transaksi adalah sebagai berikut:

- Sebelumnya, Perseroan telah menandatangani PSMGA pada tanggal 5 Juni 2023, dimana Perseroan telah menyewa Ruang Kantor dari SGWU dengan jangka waktu sewa menyewa selama duabelas bulan atau satu tahun sejak tanggal 1 Juli 2023 sampai dengan tanggal 30 Juni 2024 per tahun yang dapat diperpanjang sesuai kesepakatan kedua belah pihak dengan biaya sewa sebesar Rp 60.000/m<sup>2</sup>/bulan dan biaya *service charge* sebesar Rp 75.000/m<sup>2</sup>/bulan. Dalam rangka penerapan strategi bisnis dan mitigasi risiko atas ketersediaan ruang kantor, Perseroan berupaya untuk melakukan perubahan syarat dan kondisi serta jangka waktu masa sewa Ruang Kantor guna memperoleh kepastian atas ketersediaan Ruang Kantor tersebut untuk digunakan sebagai kantor pusat Perseroan dimana aktivitas operasional Perseroan dilakukan sehari-hari.
- Dengan melakukan Transaksi, maka terdapat perubahan masa jangka waktu sewa Ruang Kantor menjadi lima tahun yang terhitung sejak tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan tanggal 30 Juni 2029. Dengan adanya perubahan masa jangka waktu sewa Ruang Kantor tersebut, maka Perseroan dapat melakukan penghematan biaya sewa kantor karena biaya sewa dan biaya *service charge* yang berlaku akan tetap selama masa jangka waktu sewa, yaitu masing-masing sebesar Rp.75.000,-/m<sup>2</sup>/bulan.



- Mengingat Gedung Graha Arda yang dimiliki seluruhnya oleh SGWU memiliki kapasitas yang cukup bagi karyawan kantor pusat Perseroan dalam menjalankan aktivitas operasional kantor pusat saat ini serta di masa yang akan datang apabila terdapat perkembangan usaha sehingga Transaksi diharapkan dapat menciptakan efektivitas dan efisiensi kinerja dan biaya dengan lokasi kantor pusat Perseroan yang tersentralisasi. Transaksi merupakan salah satu langkah bisnis Perseroan dalam upaya untuk memitigasi potensi risiko pengeluaran biaya renovasi yang harus dikeluarkan apabila hendak melakukan relokasi kantor pusat karena pemilik Ruang Kantor menolak melanjutkan sewa Ruang Kantor.
- Setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan diharapkan dapat memperoleh kemudahan koordinasi sehubungan dengan jasa dan fasilitas pendukung sewa ruang kantor dengan manajemen gedung ruang kantor yang diperlukan oleh Perseroan dalam melaksanakan kegiatan operasional kantor pusat sehingga hal tersebut diharapkan dapat memberikan dukungan terhadap kinerja keuangan Perseroan.

#### II.E. Analisis Keuntungan dan Kerugian dari Transaksi

Keuntungan Transaksi adalah sebagai berikut:

- Sebelumnya, Perseroan telah menandatangani PSMGA pada tanggal 5 Juni 2023, dimana Perseroan telah menyewa Ruang Kantor dari SGWU dengan jangka waktu sewa menyewa selama duabelas bulan atau satu tahun sejak tanggal 1 Juli 2023 sampai dengan tanggal 30 Juni 2024 per tahun yang dapat diperpanjang sesuai kesepakatan kedua belah pihak dengan biaya sewa sebesar Rp 60.000/m<sup>2</sup>/bulan dan biaya *service charge* sebesar Rp 75.000/m<sup>2</sup>/bulan. Dalam rangka penerapan strategi bisnis dan mitigasi risiko atas ketersediaan ruang kantor, Perseroan berupaya untuk melakukan perubahan syarat dan kondisi serta jangka waktu masa sewa Ruang Kantor guna memperoleh kepastian atas ketersediaan Ruang Kantor tersebut untuk digunakan sebagai kantor pusat Perseroan dimana aktivitas operasional Perseroan dilakukan sehari-hari.
- Dengan melakukan Transaksi, maka terdapat perubahan masa jangka waktu sewa Ruang Kantor menjadi lima tahun yang dihitung sejak tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan tanggal 30 Juni 2029. Dengan adanya perubahan masa jangka waktu sewa Ruang Kantor tersebut, maka Perseroan dapat melakukan penghematan biaya sewa kantor karena biaya sewa dan biaya *service charge* yang berlaku akan tetap selama masa jangka waktu sewa, yaitu masing-masing sebesar Rp.75.000,-/m<sup>2</sup>/bulan.



- Mengingat Gedung Graha Arda yang dimiliki seluruhnya oleh SGWU memiliki kapasitas yang cukup bagi karyawan kantor pusat Perseroan dalam menjalankan aktivitas operasional kantor pusat saat ini serta di masa yang akan datang apabila terdapat perkembangan usaha sehingga Transaksi diharapkan dapat menciptakan efektivitas dan efisiensi kinerja dan biaya dengan lokasi kantor pusat Perseroan yang tersentralisasi. Transaksi merupakan salah satu langkah bisnis Perseroan dalam upaya untuk memitigasi potensi risiko pengeluaran biaya renovasi yang harus dikeluarkan apabila hendak melakukan relokasi kantor pusat karena pemilik Ruang Kantor menolak melanjutkan sewa Ruang Kantor.
- Setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan diharapkan dapat memperoleh kemudahan koordinasi sehubungan dengan jasa dan fasilitas pendukung sewa ruang kantor dengan manajemen gedung ruang kantor yang diperlukan oleh Perseroan dalam melaksanakan kegiatan operasional kantor pusat sehingga hal tersebut diharapkan dapat memberikan dukungan terhadap kinerja keuangan Perseroan.

Kerugian Transaksi adalah sebagai berikut:

- Perseroan memiliki kemungkinan untuk memperoleh biaya sewa atas ruang kantor yang lebih rendah dibandingkan dengan biaya sewa Ruang Kantor saat ini disepakati dengan SGWU. Hal ini akan memberikan potensi kerugian bagi kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.
- Transaksi memberikan jangka waktu sewa yang lebih panjang dari kondisi dan syarat sebelumnya sehingga Perseroan wajib terus melakukan kewajiban sewa atas Ruang Kantor kepada SGWU, dimana Perseroan mungkin kehilangan peluang untuk melakukan sewa kantor pada lokasi lain pada masa yang datang.



### III. ANALISIS KUANTITATIF ATAS TRANSAKSI

#### III.A. Analisis atas Kinerja Historis Perseroan

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023, 2022, 2021, 2020, dan 2019 telah diaudit oleh KAP PSS masing-masing dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

Ikhtisar data keuangan penting Perseroan adalah sebagai berikut:

#### III.A.1. Laporan Posisi Keuangan

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19
<b>A S E T</b>					
<b>ASET LANCAR</b>					
Kas dan bank	1.543.774	807.150	367.457	200.611	406.858
Piutang usaha					
pihak ketiga - neto	19.212	63.234	154.863	32.675	10.177
Piutang lain-lain pihak ketiga	27.460	17.519	2.115	1.865	710
Persediaan	132.409	222.782	73.945	53.555	73.044
Aset biologis	62.536	66.000	61.153	48.556	23.702
Pajak dibayar di muka	65.392	86.005	92.482	114.790	104.174
Uang muka dan biaya dibayar di muka	8.289	8.647	5.983	2.671	2.775
Piutang plasma - bagian lancar	6.324	33.567	125.129	105.376	10.808
Aset lancar lainnya	-	-	70.776	-	-
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>1.865.395</b>	<b>1.304.904</b>	<b>953.903</b>	<b>560.101</b>	<b>632.248</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>					
Uang muka jangka panjang	107.790	101.015	128.752	125.290	238.279
Aset tetap - neto	1.041.527	1.108.937	971.692	950.537	675.576
Tanaman produktif:					
Tanaman menghasilkan - neto	1.077.059	1.333.463	1.218.946	1.111.579	930.516
Tanaman belum menghasilkan	9.005	164.467	304.341	286.867	493.592
Pembibitan	5.821	25.378	28.795	28.306	26.977
Persiapan lahan	-	1.186	1.177	98.366	112.494
Aset takberwujud - neto	239	353	143	224	518
Taksiran tagihan pajak	11.663	7.646	7.727	8.768	1.545
Piutang plasma setelah dikurangi bagian lancar	14.800	37.200	44.066	176.775	83.311
Aset pajak tangguhan - neto	7.475	15.923	32.200	37.157	42.797
Aset tidak lancar lainnya	40.411	40.385	40.165	17.753	17.753
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>2.315.788</b>	<b>2.835.953</b>	<b>2.778.004</b>	<b>2.841.623</b>	<b>2.623.359</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>4.181.184</b>	<b>4.140.857</b>	<b>3.731.908</b>	<b>3.401.723</b>	<b>3.255.607</b>



(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>					
<b>LIABILITAS</b>					
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>					
Utang bank jangka pendek	124.048	211.758	69.941	34.937	31.498
Utang usaha - pihak ketiga	30.441	71.735	72.834	11.194	11.189
Utang lain-lain	43.114	15.496	30.566	32.738	53.048
Utang pajak	61.920	27.320	12.331	3.930	3.427
Utang plasma	54.370	28.822	3.758	-	-
Utang muka pelanggan	92.376	64.386	68.548	86.693	59.049
Beban akrual	19.386	23.161	21.866	22.715	20.490
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:					
Liabilitas sewa	5.136	6.917	3.342	8.488	-
Utang bank	199.328	161.600	120.256	78.984	58.427
Utang pembiayaan konsumen	33.569	27.553	14.224	9.830	5.796
Imbalan pasca kerja jangka pendek	9.818	12.160	383	-	-
Utang sewa pembiayaan	-	-	-	-	7.998
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>673.506</b>	<b>650.909</b>	<b>418.048</b>	<b>289.510</b>	<b>250.921</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>					
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:					
Liabilitas sewa	2.216	12.504	5.109	3.793	-
Utang bank	1.180.853	1.707.285	1.824.220	1.835.263	1.761.178
Utang pembiayaan konsumen	36.953	38.178	14.806	13.443	8.566
Utang sewa pembiayaan	-	-	-	-	8.460
Liabilitas pajak tangguhan - neto	12.489	11.492	6.391	8.286	8.387
Liabilitas imbalan kerja	38.047	34.396	38.521	41.200	40.974
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>1.270.557</b>	<b>1.803.856</b>	<b>1.889.047</b>	<b>1.901.985</b>	<b>1.827.565</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>1.944.063</b>	<b>2.454.765</b>	<b>2.307.096</b>	<b>2.191.495</b>	<b>2.078.486</b>
<b>EKUITAS</b>					
Modal saham	1.885.000	1.885.000	1.885.000	1.885.000	1.885.000
Tambahan modal disetor	(21.549)	(21.549)	(21.549)	(21.549)	(21.549)
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali	(1.579)	(1.579)	(1.579)	(1.579)	(1.579)
Penghasilan komprehensif lain	5.898	4.124	546	(436)	(7.424)
Saldo laba (defisit)	369.048	(180.196)	(437.878)	(651.720)	(677.840)
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.236.819	1.685.800	1.424.540	1.209.716	1.176.609
Kepentingan non-pengendali	302	292	272	512	512
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>2.237.121</b>	<b>1.686.092</b>	<b>1.424.812</b>	<b>1.210.228</b>	<b>1.177.121</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>4.181.184</b>	<b>4.140.857</b>	<b>3.731.908</b>	<b>3.401.723</b>	<b>3.255.607</b>

### III.A.2. Aset

Jumlah aset Perseroan pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023, 2022, 2021, 2020, dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 4.181,18 miliar, Rp 4.140,86 miliar, Rp 3.731,91 miliar, Rp 3.401,72 miliar, dan Rp 3.255,61 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2023, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar USD 40,33 miliar atau setara dengan 0,97% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2022. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan kas dan bank sebesar Rp 736,62 miliar, yang disertai dengan penurunan persediaan, tanaman menghasilkan - neto, dan tanaman belum menghasilkan masing-masing sebesar Rp 90,37 miliar, Rp 256,40 miliar, dan Rp 155,46 miliar.



Pada tanggal 31 Desember 2022, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar USD 408,95 miliar atau setara dengan 10,96% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan kas dan bank sebesar Rp 439,69 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 330,18 miliar atau setara dengan 9,71% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan kas dan bank serta piutang usaha – pihak ketiga neto masing-masing sebesar Rp 166,85 miliar dan Rp 122,19 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 146,12 miliar atau setara dengan 4,49% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh piutang plasma – bagian lancar, aset tetap – neto, dan tanaman menghasilkan neto masing-masing sebesar Rp 94,57 miliar, Rp 274,96 miliar, dan Rp 181,06 miliar, yang disertai dengan penurunan kas dan bank serta tanaman belum menghasilkan masing-masing sebesar Rp 206,25 miliar dan Rp 206,73 miliar.

### III.A.3. Liabilitas

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023, 2022, 2021, 2020, dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 1.944,06 miliar, Rp 2.454,77 miliar, Rp 2.307,10 miliar, Rp 2.191,50 miliar, dan Rp 2.078,49 juta.

Pada tanggal 31 Desember 2023, jumlah liabilitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 510,70 miliar atau setara dengan 20,80% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2022. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan utang bank sebesar Rp 488,70 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2022, jumlah liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 147,67 miliar atau setara dengan 6,40% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang bank jangka pendek sebesar Rp 141,82 juta.

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 115,60 miliar atau setara dengan 5,27% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang bank dan utang usaha masing-masing sebesar Rp 65,23 miliar dan Rp 61,64 miliar.



Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 113,01 miliar atau setara dengan 5,44% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan uang muka pelanggan dan utang bank masing-masing sebesar Rp 27,64 miliar dan Rp 94,64 miliar.

#### III.A.4. Ekuitas

Jumlah ekuitas Perseroan pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023, 2022, 2021, 2020, dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 2.237,12 miliar, Rp 1.686,09 miliar, Rp 1.424,81 miliar, Rp 1.210,23 miliar, dan Rp 1.177,12 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2023, jumlah ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 551,03 juta atau setara dengan 32,68% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2022. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh laba tahun berjalan yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 549,24 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2022, jumlah ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 261,28 miliar atau setara dengan 18,34% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh laba bersih yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 257,68 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 214,58 miliar atau setara dengan 17,73% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh laba tahun berjalan yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 213,84 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 33,11 miliar atau setara dengan 2,81% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh laba tahun berjalan yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 26,50 miliar.



### III.A.5. Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19
Penjualan neto	2.049.488	1.972.825	1.766.255	930.504	728.563
Beban pokok penjualan	1.480.090	1.408.516	1.329.816	662.204	600.698
Laba bruto	569.398	564.309	436.438	268.299	127.864
Beban penjualan	(98.277)	(69.486)	(52.453)	(52.739)	(68.058)
Beban umum dan administrasi	(119.684)	(101.120)	(75.312)	(81.852)	(86.749)
Laba atas perubahan nilai wajar aset biologis	2.557	4.847	12.597	24.854	10.092
Pendapatan usaha lainnya	57.284	65.874	50.263	28.321	16.015
Beban usaha lainnya	(23.505)	(792)	(3.454)	(10.209)	(42.060)
Laba usaha	387.773	463.631	368.079	176.674	(42.896)
Keuntungan atas pelepasan investasi	399.742	-	-	-	-
Beban keuangan	(147.501)	(152.581)	(147.616)	(148.233)	(137.568)
Pendapatan keuangan	24.926	9.557	5.811	6.912	5.280
Pajak final terkait dengan pendapatan keuangan	(4.985)	(1.911)	(1.162)	(1.382)	(1.056)
Laba sebelum manfaat (beban) pajak final dan penghasilan	659.955	318.696	225.112	33.970	(176.240)
Beban pajak final	(327)	(162)	(167)	(3.719)	(0)
Manfaat (beban) pajak penghasilan	(110.384)	(60.852)	(11.103)	(3.750)	15.252
Laba tahun berjalan	549.244	257.682	213.842	26.501	(160.988)
Pendapatan komprehensif lainnya	1.775	3.578	982	6.987	(2.979)
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	551.019	261.260	214.824	33.488	(163.967)
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:					
Pemilik entitas induk	549.244	257.682	213.842	26.501	(160.988)
Kepentingan non-pengendali	(0)	0	(0)	(0)	0

### III.A.6 Penjualan Neto

Penjualan neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023, 2022, 2021, 2020, dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 2.049,49 miliar, Rp 1.972,83 miliar, Rp 1.766,26 miliar, Rp 930,50 miliar, dan Rp 728,56 miliar.

Penjualan neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 mengalami kenaikan sebesar Rp 76,66 miliar atau setara dengan 3,89% dibandingkan dengan penjualan neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.

Penjualan neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami kenaikan sebesar Rp 206,57 miliar atau setara dengan 11,70% dibandingkan dengan penjualan neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Penjualan neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami kenaikan sebesar 835,75 miliar atau setara dengan 89,82% dibandingkan dengan penjualan neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Penjualan neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp 201,94 miliar atau setara dengan 27,72% dibandingkan dengan penjualan neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.





### III.A.7. Laba Tahun Berjalan

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023, 2022, 2021, dan 2020 masing-masing adalah sebesar Rp 549,24 miliar, Rp 257,68 miliar, Rp 213,84 miliar, dan Rp 26,50 miliar. Rugi tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp 160,99 miliar.

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 mengalami kenaikan sebesar Rp 291,56 miliar atau setara dengan 113,15% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami kenaikan sebesar Rp 43,84 miliar atau setara dengan 20,50% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp 187,34 miliar atau setara dengan 706,93% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp 187,49 miliar atau setara dengan 116,46% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.



### III.A.8. Laporan Arus Kas

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>					
Penerimaan dari pelanggan	2.109.332	2.061.305	1.624.545	935.392	724.527
Penerimaan dari pendapatan usaha lainnya	55.352	48.265	18.957	35.030	7.570
Penerimaan pendapatan keuangan	19.941	7.645	4.649	5.529	4.224
Pembayaran kepada pemasok	(1.096.500)	(1.289.767)	(1.092.102)	(477.022)	(415.912)
Pembayaran kepada karyawan	(278.250)	(173.646)	(141.302)	(134.185)	(116.739)
Pembayaran untuk pajak penghasilan	(63.736)	(31.031)	(42.457)	(84.900)	(133.608)
Pembayaran beban operasional	(73.921)	(88.116)	(3.285)	(438)	(1.545)
<b>Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi</b>	<b>672.218</b>	<b>534.656</b>	<b>369.005</b>	<b>279.406</b>	<b>68.517</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>					
Penerimaan dari penjualan entitas anak	568.243	-	-	-	5.098
Penerimaan atas piutang plasma - neto	28.768	104.073	146.253	(67.231)	(65.489)
Penerimaan penjualan aset tetap	150	927	-	3.918	3.612
Penambahan uang muka jangka panjang - aset tetap	(90.862)	(62.048)	(3.698)	(18.242)	(191.463)
Perolehan aset tetap	(71.719)	(60.867)	(57.144)	(188.088)	(106.938)
Penambahan tanaman belum menghasilkan	(8.802)	(28.257)	(53.561)	(83.150)	(25.628)
Penarikan (penempatan) pada kas yang dibatasi penggunaannya	(4.183)	70.557	(93.189)	-	-
Penambahan pembibitan	(1.510)	(1.392)	(4.344)	(5.596)	(9.313)
Penambahan persiapan lahan	(31)	(176)	(8.202)	(16.296)	(49.681)
Perolehan aset takberwujud	-	(314)	(48)	-	(91)
Penambahan uang muka perkebunan	-	-	(7.815)	(14.481)	-
<b>Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi</b>	<b>420.052</b>	<b>22.504</b>	<b>(81.747)</b>	<b>(389.167)</b>	<b>(439.894)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>					
Penerimaan atas pinjaman kepada entitas anak yang didekonsolidasi	87.674	-	-	-	-
Penarikan pinjaman bank jangka panjang	44.152	42.867	111.073	148.681	288.225
Setoran modal milik kepentingan nonpengendali pada entitas anak	10	20	(240)	-	-
Pembayaran pinjaman bank jangka panjang	(182.659)	(119.756)	(81.500)	(55.350)	(29.200)
Pembayaran beban keuangan	(150.255)	(158.335)	(164.227)	(176.830)	(179.434)
Penarikan (pembayaran) utang bank jangka pendek	(87.350)	142.409	35.004	3.439	(642.225)
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	(36.552)	(18.980)	(11.116)	(7.181)	(14.388)
Pembayaran liabilitas sewa	(8.096)	(5.690)	(9.406)	(9.245)	-
Penambahan modal disetor	-	-	-	-	507.800
Pembayaran dividen kas kepada kepentingan nonpengendali oleh entitas anak	(0)	-	-	-	-
Penambahan modal ditempatkan dan disetor penuh melalui penawaran umum perdana saham	-	-	-	-	293.754
Penerimaan dari pihak berelasi	-	-	-	-	5
Pembayaran untuk akuisisi entitas anak dari kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	(7.838)
<b>Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan</b>	<b>(333.076)</b>	<b>(117.466)</b>	<b>(120.413)</b>	<b>(96.486)</b>	<b>216.699</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>759.194</b>	<b>439.693</b>	<b>166.845</b>	<b>(206.247)</b>	<b>(154.678)</b>
<b>Kas dan setara kas entitas anak yang di dekonsolidasi</b>	<b>(22.570)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.694)</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN</b>	<b>807.150</b>	<b>367.457</b>	<b>200.611</b>	<b>406.858</b>	<b>572.229</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN</b>	<b>1.543.774</b>	<b>807.150</b>	<b>367.457</b>	<b>200.611</b>	<b>406.858</b>



### **Arus Kas Dari Aktivitas Operasi**

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023, 2022, 2021, 2020, dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 672,22 miliar, Rp 534,66 miliar, Rp 369,01 miliar, Rp 279,41 miliar, dan Rp 68,52 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp 672,22 miliar terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan dan penerimaan dari pendapatan usaha lainnya masing-masing sebesar Rp 2.109,33 miliar dan Rp 55,35 miliar, yang disertai dengan pembayaran kepada pemasok, pembayaran kepada karyawan, pembayaran untuk pajak penghasilan, dan pembayaran beban operasional masing-masing sebesar Rp 1.096,50 miliar, Rp 278,25 miliar, Rp 63,74 miliar, dan Rp 73,92 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp 534,66 miliar terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 2.061,31 miliar, yang disertai dengan pembayaran kepada pemasok, pembayaran kepada karyawan, dan pembayaran beban operasional masing-masing sebesar Rp 1.289,77 miliar, Rp 173,65 miliar, dan Rp 88,12 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 369,01 miliar terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 1.624,55 miliar, yang disertai dengan pembayaran kepada pemasok, pembayaran kepada karyawan, dan pembayaran untuk pajak penghasilan masing-masing sebesar Rp 1.092,10 miliar, Rp 141,30 miliar, dan Rp 42,46 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 279,41 miliar terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 935,39 miliar, yang disertai dengan pembayaran kepada pemasok, pembayaran kepada karyawan, dan pembayaran untuk pajak penghasilan masing-masing sebesar Rp 477,02 miliar, Rp 134,19 miliar, dan Rp 84,90 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 68,52 miliar terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 724,53 miliar, yang disertai dengan pembayaran kepada pemasok, pembayaran kepada karyawan, dan pembayaran untuk pajak penghasilan masing-masing sebesar Rp 415,91 miliar, Rp 116,74 miliar, dan Rp 133,61 miliar.



### **Arus Kas Dari (Untuk) Aktivitas Investasi**

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing adalah sebesar Rp 420,05 miliar dan Rp 22,50 miliar. Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 81,75 miliar, Rp 389,17 miliar, dan Rp 439,89 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp 420,05 miliar terutama berasal dari penerimaan dari penjualan entitas anak sebesar Rp 568,24 miliar, yang disertai dengan penambahan uang muka jangka panjang – aset tetap dan perolehan aset tetap masing-masing sebesar Rp 90,86 miliar dan Rp 71,72 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp 22,50 miliar terutama berasal dari penerimaan atas piutang plasma – neto dan penarikan pada kas yang dibatasi penggunaannya masing-masing sebesar Rp 104,07 miliar dan Rp 70,56 miliar, yang disertai dengan penambahan uang muka jangka panjang – aset tetap, perolehan aset tetap, dan penambahan tanaman belum menghasilkan masing-masing sebesar Rp 62,05 miliar, Rp 60,87 miliar, dan Rp 28,26 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 81,75 miliar terutama berasal dari perolehan aset tetap, penambahan tanaman belum menghasilkan, dan penempatan pada kas yang dibatasi penggunaannya masing-masing sebesar Rp 57,14 miliar, Rp 53,56 miliar, dan Rp 93,19 miliar, yang disertai dengan penerimaan atas piutang plasma – neto sebesar Rp 146,25 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 389,17 miliar terutama berasal dari penerimaan atas piutang plasma – neto, perolehan aset tetap, dan penambahan tanaman belum menghasilkan masing-masing sebesar Rp 67,23 miliar, Rp 188,09 miliar, dan Rp 83,15 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 439,89 miliar terutama berasal penerimaan piutang plasma – neto, penambahan uang muka jangka panjang- aset tetap, perolehan aset tetap, dan penambahan persiapan lahan masing-masing sebesar Rp 65,49 miliar, Rp 191,46 miliar, Rp 106,94 miliar, dan Rp 49,68 miliar.



### **Arus Kas Dari (Untuk) Aktivitas Pendanaan**

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023, 2022, 2021, dan 2020 masing-masing adalah sebesar Rp 333,08 miliar, Rp 117,47 miliar, Rp 120,41 miliar, dan Rp 96,49 miliar. Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp 216,70 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp 333,08 miliar terutama berasal dari pembayaran pinjaman bank jangka panjang, pembayaran beban keuangan, pembayaran utang bank jangka pendek, dan pembawyan utang pembiayaan konsumen masing-masing sebesar Rp 182,66 miliar, Rp 150,26 miliar, Rp 87,35 miliar, dan Rp 36,55 miliar, yang disertai dengan penerimaan atas pinjaman kepada entitas anak yang didekonsolidasi dan penarikan pinjaman bank jangka panjang masing-masing sebesar Rp 87,67 miliar dan Rp 44,15 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp 117,47 miliar terutama berasal dari pembayaran pinjaman bank jangka panjang dan pembayaran beban keuangan masing-masing sebesar Rp 119,76 miliar dan Rp 158,34 miliar, yang disertai dengan penarikan pinjaman bank jangka panjang dan penarikan utang bank jangka pendek masing-masing sebesar Rp 42,87 miliar dan Rp 142,41 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 120,41 miliar terutama berasal dari pembayaran pinjaman bank jangka panjang dan pembayaran beban keuangan masing-masing sebesar Rp 81,50 miliar dan Rp 164,28 miliar, yang disertai dengan penarikan pinjaman jangka panjang dan penarikan utang bank jangka pendek masing-masing sebesar Rp 111,07 miliar dan Rp 35,00 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 96,49 miliar terutama berasal dari pembayaran pinjaman bank jangka panjang dan pembayaran beban keuangan masing-masing sebesar Rp 55,35 miliar dan Rp 176,83 miliar, yang disertai dengan penarikan pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp 148,68 miliar.



Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 216,70 miliar terutama berasal dari penarikan pinjaman bank jangka panjang, penambahan modal disetor, dan penambahan modal ditempatkan dan disetor penuh melalui penawaran umum perdana saham masing-masing sebesar Rp 288,23 miliar, Rp 507,80 miliar, dan Rp 293,75 miliar, yang disertai dengan pembayaran beban keuangan dan pembayaran utang bank jangka pendek masing-masing sebesar Rp 179,43 miliar dan Rp 642,23 miliar.

### III.A.9. Rasio-rasio Keuangan

Keterangan	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19
<b>Rasio Likuiditas</b>					
Lancar	2,77	2,00	2,28	1,93	2,52
<b>Rasio Pengelolaan Aset</b>					
Perputaran jumlah aset	0,49	0,48	0,47	0,27	0,22
Ekuitas terhadap jumlah aset	0,54	0,41	0,38	0,36	0,36
<b>Rasio Solvabilitas</b>					
Jumlah liabilitas terhadap jumlah aset	0,46	0,59	0,62	0,64	0,64
Jumlah liabilitas terhadap ekuitas	0,87	1,46	1,62	1,81	1,77
<b>Rasio Profitabilitas</b>					
Marjin laba kotor	27,78%	28,60%	24,71%	28,83%	17,55%
Marjin laba (rugi) usaha	18,92%	23,50%	20,84%	18,99%	-5,89%
Marjin laba (rugi) bersih	26,80%	13,06%	12,11%	2,85%	-22,10%
Laba (rugi) usaha terhadap jumlah aset	9,27%	11,20%	9,86%	5,19%	-1,32%
Imbal hasil aset	13,14%	6,22%	5,73%	0,78%	-4,94%
Laba (rugi) usaha terhadap ekuitas	17,33%	27,50%	25,83%	14,60%	-3,64%
Imbal hasil ekuitas	24,55%	15,28%	15,01%	2,19%	-13,68%

### III.A.10. Pengelolaan Aset

Rasio perputaran jumlah aset mencerminkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan pendapatan dari jumlah investasi Perseroan. Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023, 2022, 2021, 2020, dan 2019 rasio perputaran jumlah aset masing-masing adalah 0,49; 0,48; 0,47; 0,27; dan 0,22.

Rasio ekuitas terhadap jumlah aset menunjukkan perbandingan ekuitas Perseroan terhadap jumlah aset Perseroan. Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023, 2022, 2021, 2020, dan 2019 rasio ekuitas terhadap jumlah aset masing-masing adalah 0,54; 0,41; 0,38; 0,36; dan 0,36.

### III.A.11. Solvabilitas

Solvabilitas menunjukkan kemampuan Perseroan untuk memenuhi seluruh liabilitasnya, yang diukur dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu melalui perbandingan antara jumlah liabilitas dan jumlah aset dan melalui perbandingan antara jumlah liabilitas dengan ekuitas.

Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023, 2022, 2021, 2020, dan 2019, rasio jumlah liabilitas terhadap jumlah aset masing-masing adalah 0,46; 0,59; 0,62; 0,64; dan 0,64, sedangkan rasio jumlah liabilitas terhadap ekuitas masing-masing adalah 0,87; 1,46; 1,62; 1,81; dan 1,77.



### III.A.12. Profitabilitas

Tingkat imbal hasil aset menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba bersih dari aset yang dimilikinya. Imbal hasil aset untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023, 2022, 2021, dan 2020, masing-masing adalah sebesar 13,14%, 6,22%, 5,73%, dan 0,78%.

Tingkat imbal hasil ekuitas menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba bersih dari ekuitas yang ditanamkan. Imbal hasil ekuitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023, 2022, 2021, dan 2020 masing-masing adalah sebesar 24,55%, 15,28%, 15,01%, dan 2,19%.



### III.C. Analisis atas Laporan Proforma

Analisis atas Proforma Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan Sebelum dan Setelah Transaksi.

Tabel di bawah ini menunjukkan ikhtisar mengenai proforma laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Transaksi yang disusun oleh manajemen Perseroan.

Ikhtisar data keuangan penting proforma pada tanggal 31 Desember 2023:

(Dalam jutaan Rupiah)			
Keterangan	31/12/23	Penyesuaian	Setelah Transaksi
<b>A S E T</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan bank	1.543.774	-	1.543.774
Piutang usaha			
pihak ketiga - neto	19.212	-	19.212
Piutang lain-lain pihak ketiga	27.460	-	27.460
Persediaan	132.409	-	132.409
Aset biologis	62.536	-	62.536
Pajak dibayar di muka	65.392	44	65.436
Uang muka dan biaya dibayar di muka	8.289	-	8.289
Piutang plasma - bagian lancar	6.324	-	6.324
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>1.865.395</b>	<b>44</b>	<b>1.865.440</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Uang muka jangka panjang	107.790	-	107.790
Aset tetap - neto	1.041.527	6.111	1.047.638
Tanaman produktif:			
Tanaman menghasilkan - neto	1.077.059	-	1.077.059
Tanaman belum menghasilkan	9.005	-	9.005
Pembibitan	5.821	-	5.821
Aset takberwujud - neto	239	-	239
Taksiran tagihan pajak	11.663	-	11.663
Piutang plasma setelah dikurangi bagian lancar	14.800	-	14.800
Aset pajak tangguhan - neto	7.475	-	7.475
Aset tidak lancar lainnya	40.411	-	40.411
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>2.315.788</b>	<b>6.111</b>	<b>2.321.899</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>4.181.184</b>	<b>6.155</b>	<b>4.187.339</b>





(Dalam jutaan Rupiah)			
Keterangan	31/12/23	Penyesuaian	Setelah Transaksi
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang bank jangka pendek	124.048	-	124.048
Utang usaha - pihak ketiga	30.441	-	30.441
Utang lain-lain	43.114	405	43.519
Utang pajak	61.920	40	61.960
Utang plasma	54.370	-	54.370
Utang muka pelanggan	92.376	-	92.376
Beban akrual	19.386	-	19.386
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Liabilitas sewa	5.136	1.243	6.379
Utang bank	199.328	-	199.328
Utang pembiayaan konsumen	33.569	-	33.569
Imbalan pasca kerja jangka pendek	9.818	-	9.818
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>673.506</b>	<b>1.688</b>	<b>675.194</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Liabilitas sewa	2.216	4.651	6.867
Utang bank	1.180.853	-	1.180.853
Utang pembiayaan konsumen	36.953	-	36.953
Liabilitas pajak tangguhan - neto	12.489	-	12.489
Liabilitas imbalan kerja	38.047	-	38.047
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>1.270.557</b>	<b>4.651</b>	<b>1.275.208</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>1.944.063</b>	<b>6.339</b>	<b>1.950.402</b>
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham	1.885.000	-	1.885.000
Tambahan modal disetor	(21.549)	-	(21.549)
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali	(1.579)	-	(1.579)
Penghasilan komprehensif lain	5.898	-	5.898
Saldo laba	369.048	(184)	368.864
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas Induk	2.236.819	(184)	2.236.635
Kepentingan non-pengendali	302	-	302
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>2.237.121</b>	<b>(184)</b>	<b>2.236.937</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>4.181.184</b>	<b>6.155</b>	<b>4.187.339</b>



(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31/12/23	Penyesuaian	Setelah Transaksi
Penjualan neto	2.049.488	-	2.049.488
Beban pokok penjualan	1.480.090	-	1.480.090
Laba bruto	569.398	-	569.398
Beban penjualan	(98.277)	-	(98.277)
Beban umum dan administrasi	(119.684)	(104)	(119.787)
Laba atas perubahan nilai wajar aset biologis	2.557	-	2.557
Pendapatan usaha lainnya	57.284	-	57.284
Beban usaha lainnya	(23.505)	-	(23.505)
Laba usaha	387.773	(104)	387.669
Keuntungan atas pelepasan investasi	399.742	-	399.742
Beban keuangan	(147.501)	(80)	(147.581)
Pendapatan keuangan	24.926	-	24.926
Pajak final terkait dengan pendapatan keuangan	(4.985)	-	(4.985)
Laba sebelum beban pajak final dan penghasilan	659.955	(184)	659.771
Beban pajak final	(327)	-	(327)
Beban pajak penghasilan	(110.384)	-	(110.384)
Laba tahun berjalan	549.244	(184)	549.060
Pendapatan komprehensif lainnya	1.775	-	1.775
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	551.019	(184)	550.835
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk	549.244	(184)	549.060
Kepentingan non-pengendali	(0)	(0)	(0)

### III.D. Analisis atas Laporan Kajian atas Nilai Sewa Ruang Kantor

SRR telah diberikan penugasan oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai sewa (*rental value*) dari properti milik/atas nama SGWU yang berupa unit kantor Graha Arda Lantai 7 seluas 1.169,40 m<sup>2</sup> dan Lantai 8 seluas 612,64 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan H.R. Rasuna Said Kavling B-6, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta (“**Objek Kajian**”), sesuai dengan surat penawaran SRR No. 240417.001/SRR-JK/SPN-A/PSGO/OR tanggal 17 April 2024 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan, maka dengan ini SRR menyatakan bahwa SRR telah melakukan kajian atas nilai sewa Objek Kajian dengan tujuan untuk mengungkapkan pendapat mengenai nilai sewa Objek Kajian per meter persegi per bulan pada tanggal 31 Desember 2023.

#### 1. Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam Transaksi adalah Perseroan dan SGWU.

#### 2. Objek Kajian

Objek yang dikaji dalam kajian ini adalah Objek Kajian, yaitu properti yang berupa unit kantor Graha Arda Lantai 7 seluas 1.169,40 m<sup>2</sup> dan Lantai 8 seluas 612,64 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan H.R. Rasuna Said Kavling B-6, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta.



### 3. Tujuan dan Maksud Kajian

Tujuan kajian Objek Kajian adalah untuk memberikan pendapat mengenai nilai sewa dari Objek Kajian per meter persegi per bulan.

Penugasan kajian atas nilai sewa Objek Kajian dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan Perseroan dalam rangka kepentingan rencana sewa meyewa Objek Kajian.

### 4. Tanggak Inspeksi Lapangan

Peninjauan fisik atas Objek Kajian dilakukan pada tanggal 30 Mei 2024.

### 5. Pendekatan yang Digunakan

Pendekatan yang digunakan pada kajian ini adalah pendekatan pasar. Pendekatan pasar adalah pendekatan kajian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Kajian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan data transaksi sewa dan atau data penawaran sewa properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik seperti lokasi, umur properti, dan fasilitas lingkungan, serta lain-lain bila ada.

Data tersebut kemudian dianalisa dengan memberikan penyesuaian/penyesuaian/*adjustment* terhadap perbedaan dan kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, umur properti, dan fasilitas lingkungan, serta lain-lain bila ada, antara objek kajian dengan data pembanding properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan indikasi nilai sewa Objek Kajian.



## 6. Prosedur Kajian

Sesuai dengan pendekatan dan metode yang telah diuraikan di atas, untuk menentukan nilai sewa Obyek Kajian berdasarkan pendekatan pasar, kami melakukan perhitungan berdasarkan kondisi pasar dengan prosedur yang dijelaskan dalam uraian berikut ini:

### a. Mengumpulkan Data Sewa Properti Pembanding

Data sewa atas properti pembanding yang sejenis dan sebanding yang tersedia di pasar dan memiliki kesamaan karakteristik dengan Objek Kajian harus dikumpulkan terlebih dahulu untuk dapat melakukan proses penilaian selanjutnya.

### b. Penyesuaian (*Adjustment*)

Penyesuaian dilakukan dengan langsung membandingkan secara keseluruhan perbedaan dan kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, umur properti, dan fasilitas lingkungan, serta lain-lain bila ada, antara Objek Kajian dengan data pembanding properti yang berhasil dikumpulkan. Prosedur penyesuaian yang dilakukan dalam proses penilaian dengan menggunakan pendekatan pasar adalah sebagai berikut:

- Data pembanding yang berupa data penawaran sewa properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Kajian diberi diskon untuk merefleksikan estimasi harga transaksi sewa.
- Setelah estimasi harga transaksi sewa untuk masing-masing data pembanding diperoleh, dilakukan penyesuaian untuk perbedaan-perbedaan dalam hal karakteristik antara Objek Kajian dan tiap-tiap data pembanding, antara lain seperti lokasi, umur properti, dan fasilitas lingkungan dengan tujuan untuk sedapat mungkin menyamakan masing-masing data pembanding dengan Objek Kajian. Apabila data pembanding memiliki karakteristik yang lebih baik daripada Objek Kajian maka dilakukan penyesuaian negatif, sedangkan apabila data pembanding memiliki karakteristik yang lebih jelek daripada Objek Kajian, maka dilakukan penyesuaian positif.
- Setelah penyesuaian untuk masing-masing data pembanding dilakukan, kesimpulan indikasi nilai sewa Objek Kajian diperoleh dengan melakukan rata-rata tertimbang dari indikasi nilai sewa masing-masing data pembanding yang telah disesuaikan. Bobot dari tiap-tiap data pembanding ditentukan berdasarkan besar kecilnya penyesuaian yang dilakukan. Data pembanding dengan penyesuaian yang lebih besar (secara absolut) diberi bobot yang lebih kecil, sedangkan data pembanding dengan penyesuaian yang lebih kecil (secara absolut) diberi bobot yang lebih besar.



c. Nilai Sewa Pasar Objek Kajian

Indikasi nilai sewa Objek Kajian diperoleh dengan membandingkan data penawaran yang tersedia di pasar atas properti yang sebanding dan sejenis kemudian dilakukan penyesuaian atas Obyek Kajian dengan memberikan pembobotan untuk masing-masing perbedaan karakteristik antara Obyek Kajian dengan properti pembanding.

7. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hal-hal di atas dan faktor-faktor yang erat hubungannya dengan penilaian, SRR berkesimpulan bahwa nilai sewa per meter persegi per bulan dari Objek Kajian pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp 77.500/m<sup>2</sup>/bulan dan nilai sewa *service charge* per meter persegi per bulan dari Objek Kajian pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp 77.200/m<sup>2</sup>/bulan.

III.E. Analisis Inkremental

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Transaksi ini, kami juga melakukan analisis inkremental dengan mempertimbangkan hal-hal antara lain sebagai berikut:

- Kontribusi nilai tambah terhadap perusahaan sebagai akibat dari transaksi yang akan dilakukan, termasuk dampaknya terhadap proyeksi keuangan Perseroan;
- Biaya atau pendapatan yang relevan;
- Informasi non-keuangan yang relevan; dan
- Prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain.



### III.E.1. Kontribusi Nilai Tambah terhadap Perseroan

Berikut adalah proyeksi laporan laba rugi komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 – 2029:

#### Sebelum Transaksi

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	31/12/28	31/12/29
Penjualan neto	2.489.214	2.563.891	2.640.807	2.696.553	2.794.928	2.913.798
Beban pokok penjualan	1.902.520	1.947.311	2.003.565	2.039.052	2.099.825	2.175.005
Laba bruto	586.694	616.579	637.242	657.501	695.104	738.793
Beban usaha	229.758	236.479	243.401	248.418	257.272	267.970
Laba usaha	356.936	380.101	393.841	409.083	437.831	470.823
Pendapatan (beban lain-lain)	(82.063)	(64.240)	(43.515)	(17.037)	5.830	25.351
Laba sebelum beban pajak final dan penghasilan	274.874	315.860	350.326	392.046	443.661	496.175
Beban pajak final dan pajak penghasilan	(60.472)	(69.489)	(77.072)	(86.250)	(97.605)	(109.158)
Laba tahun berjalan	214.402	246.371	273.254	305.796	346.056	387.016

#### Sesudah Transaksi

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	31/12/28	31/12/29
Penjualan neto	2.489.214	2.563.891	2.640.807	2.696.553	2.794.928	2.913.798
Beban pokok penjualan	1.902.520	1.947.311	2.003.565	2.039.052	2.099.825	2.175.005
Laba bruto	586.694	616.579	637.242	657.501	695.104	738.793
Beban usaha	229.577	236.064	242.933	247.897	256.697	267.683
Laba usaha	357.117	380.515	394.308	409.604	438.406	471.110
Pendapatan (beban lain-lain)	(82.544)	(64.697)	(43.883)	(17.309)	5.661	25.294
Laba sebelum beban pajak final dan penghasilan	274.573	315.818	350.426	392.295	444.067	496.404
Beban pajak final dan pajak penghasilan	(60.340)	(69.459)	(77.092)	(86.394)	(97.887)	(109.332)
Laba tahun berjalan	214.233	246.359	273.333	305.901	346.180	387.073

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah penjualan neto dan laba tahun berjalan Perseroan sebelum Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 16.099,19 miliar dan Rp 1.772,89 miliar.

Selanjutnya, proyeksi jumlah penjualan neto dan laba tahun berjalan Perseroan setelah Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 16.099,19 miliar dan Rp 1.773,08 miliar.

Dengan demikian, berdasarkan proyeksi laporan laba rugi komprehensif tersebut di atas, setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan berpotensi memperoleh tambahan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 – 2029, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.

### III.E.2. Biaya atau Pendapatan yang Relevan

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, tidak terdapat biaya atau pendapatan yang relevan yang signifikan terkait dengan Transaksi, selain yang telah diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran.



### III.E.3. Informasi Non-K keuangan yang Relevan

#### III.E.3.a. Produk yang dihasilkan

Ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah bergerak dalam bidang perusahaan *holding*, konsultasi manajemen, dan perdagangan. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, hingga akhir tahun 2023, Perseroan hanya mengoperasikan satu segmen usaha, yaitu perkebunan dan pengolahan minyak kelapa sawit (*upstream*) yang seluruhnya berada di Provinsi Kalimantan Timur, Indonesia. Dengan demikian, Produk yang dihasilkan oleh Perseroan adalah tandah buah segar, minyak kelapa sawit, dan inti kelapa sawit.

#### III.E.3.b. Pasar Geografis

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, pasar geografis Perseroan berada di Balikpapan di Provinsi Kalimantan Timur, serta Tarjun, Pulau Laut, dan Batu Licin di Provinsi Kalimantan Selatan.

#### III.E.3.c. Pesaing Usaha

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, pesaing usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

- PT Bima Palma Nugraha;
- PT Kemilau Indah Nusantara;
- PT Kutai Balian Nauli;
- PT Fairco Agro Mandiri; dan
- PT Kalimantan Agro Nusantara.

#### III.E.3.d. Strategi dan Rencana Masa Depan (*Business Plan*)

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, strategi dan rencana masa depan Perseroan adalah sebagai berikut:

- Mengoptimalkan potensi kinerja Perseroan dengan melakukan transformasi organisasi, mewujudkan *operational excellence* dalam setiap proses bisnis, serta optimalisasi kinerja melalui efisiensi dan perluasan target pasar;
- Mempersiapkan sumber daya manusia melalui rencana suksesi untuk mendukung keberlangsungan usaha Perseroan, evaluasi kinerja berbasis KPI, program pengembangan kompetensi, dan manajemen karir; dan
- Meningkatkan dan mengembangkan ruang lingkup dan kapasitas aplikasi *mobile* dalam rangka meningkatkan kontrol, dan percepatan laporan dalam rangka pengambilan keputusan.



#### III.E.3.e. Prosedur Pengambilan Keputusan atas Transaksi

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan, proses pengambilan keputusan atas Transaksi telah dilakukan melalui proses yang sesuai prosedur internal Perseroan. Setelah menentukan rencana atas Transaksi, Direktur harus memperoleh persetujuan dari Direktur Utama dan Dewan Komisaris. Sebelum Direktur mengusulkan usulan rencana atas Transaksi, Direktur telah melalui tahapan proses analisis internal, sebagaimana konfirmasi dengan manajemen Perseroan. Dengan demikian, manajemen telah mengikuti prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain.





#### IV. ANALISIS ATAS KEWAJARAN TRANSAKSI

Analisis kewajaran Transaksi secara lengkap adalah sebagai berikut:

- Berdasarkan PSM, Perseroan telah melakukan Ruang Kantor kepada SGWU, masing-masing dengan luas 1.169,40 m<sup>2</sup> dan 612,65 m<sup>2</sup> atau dengan luas keseluruhan 1.782,05 m<sup>2</sup> yang dilangsungkan sejak tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan tanggal 30 Juni 2029 dengan biaya sewa sebesar Rp 75.000/m<sup>2</sup>/bulan atau dengan biaya sewa per tahun sebesar Rp 1,60 miliar dan biaya *service charge* sebesar Rp 75.000/m<sup>2</sup>/bulan atau dengan biaya *service charge* per tahun sebesar Rp 1,60 miliar atau dengan nilai transaksi keseluruhan sebesar Rp 16,04 miliar, dengan rincian sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	Luas Lantai (m2)	Biaya Sewa/Bulan/m2 (Rp)	Biaya Service Charge/Bulan/m2 (Rp)	Nilai Transaksi per Bulan (Rp)	Jangka Waktu Sewa (Bulan)	Keseluruhan Nilai Transaksi
Lantai 7	1.169,40	75.000	75.000	175.410.000	60	10.525
Lantai 8	612,65	75.000	75.000	91.897.500	60	5.514
Jumlah	1.782,05					16.038

Selanjutnya, berdasarkan Laporan Kajian atas Nilai Sewa Ruang Kantor per 31 Desember 2023 yang disusun oleh KJPP SRR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 240620.001/SRR-JK/LP-A/PSGO/OR tanggal 20 Juni 2024, biaya sewa rata-rata Ruang Kantor adalah sebesar Rp 77.500/m<sup>2</sup>/bulan atau dengan biaya sewa rata-rata per tahun sebesar Rp 1,66 miliar dan biaya *service charge* sebesar Rp 77.200/m<sup>2</sup>/bulan atau dengan biaya *service charge* per tahun sebesar Rp 1,65 miliar atau dengan nilai keseluruhan sebesar Rp 16,54 miliar, dengan rincian sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	Luas Lantai (m2)	Biaya Sewa/Bulan/m2 (Rp)	Biaya Service Charge/Bulan/m2 (Rp)	Nilai Transaksi per Bulan (Rp)	Jangka Waktu Sewa (Bulan)	Keseluruhan Nilai Transaksi
Lantai 7	1.169,40	77.500	77.200	180.906.180	60	10.854
Lantai 8	612,65	77.500	77.200	94.776.955	60	5.687
Jumlah	1.782,05					16.541

Dengan demikian, jumlah keseluruhan nilai transaksi atas Transaksi sebesar Rp 16,04 miliar adalah lebih rendah dari jumlah keseluruhan harga sewa rata-rata Ruang Kantor sebesar Rp 16,54 miliar, sehingga Perseroan berpotensi membukukan keuntungan. Selisih nilai transaksi sebesar 3,04% tersebut telah sesuai dengan Peraturan POJK 35/2020, persentase mana tidak melebihi 7,50% dari jumlah keseluruhan harga sewa rata-rata Ruang Kantor sebesar Rp 16,54 miliar.



2. Berikut adalah proyeksi laporan laba rugi komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 – 2029:

### Sebelum Transaksi

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	31/12/28	31/12/29
Penjualan neto	2.489.214	2.563.891	2.640.807	2.696.553	2.794.928	2.913.798
Beban pokok penjualan	1.902.520	1.947.311	2.003.565	2.039.052	2.099.825	2.175.005
Laba bruto	586.694	616.579	637.242	657.501	695.104	738.793
Beban usaha	229.758	236.479	243.401	246.418	257.272	267.970
Laba usaha	356.936	380.101	393.841	409.083	437.831	470.823
Pendapatan (beban lain-lain)	(82.063)	(64.240)	(43.515)	(17.037)	5.830	25.351
Laba sebelum beban pajak final dan penghasilan	274.874	315.860	350.326	392.046	443.661	496.175
Beban pajak final dan pajak penghasilan	(60.472)	(69.489)	(77.072)	(86.250)	(97.605)	(109.158)
Laba tahun berjalan	214.402	246.371	273.254	305.796	346.056	387.016

### Sesudah Transaksi

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	31/12/28	31/12/29
Penjualan neto	2.489.214	2.563.891	2.640.807	2.696.553	2.794.928	2.913.798
Beban pokok penjualan	1.902.520	1.947.311	2.003.565	2.039.052	2.099.825	2.175.005
Laba bruto	586.694	616.579	637.242	657.501	695.104	738.793
Beban usaha	229.577	236.064	242.933	247.897	256.697	267.683
Laba usaha	357.117	380.515	394.308	409.604	438.406	471.110
Pendapatan (beban lain-lain)	(82.544)	(64.697)	(43.883)	(17.309)	5.661	25.294
Laba sebelum beban pajak final dan penghasilan	274.573	315.818	350.426	392.295	444.067	496.404
Beban pajak final dan pajak penghasilan	(60.340)	(69.459)	(77.092)	(86.394)	(97.887)	(109.332)
Laba tahun berjalan	214.233	246.359	273.333	305.901	346.180	387.073

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah penjualan neto dan laba tahun berjalan Perseroan sebelum Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 16.099,19 miliar dan Rp 1.772,89 miliar.

Selanjutnya, proyeksi jumlah penjualan neto dan laba tahun berjalan Perseroan setelah Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 16.099,19 miliar dan Rp 1.773,08 miliar.

Dengan demikian, berdasarkan proyeksi laporan laba rugi komprehensif tersebut di atas, setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan berpotensi memperoleh tambahan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 – 2029, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.



3. Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba tahun berjalan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Transaksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 – 2029 masing-masing adalah sebesar Rp 1.335,52 miliar dan Rp 1.336,61 miliar. Dengan demikian, jumlah nilai kini dari proyeksi laba tahun berjalan konsolidasian Perseroan setelah Transaksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 – 2029 lebih besar daripada jumlah nilai kini dari proyeksi laba tahun berjalan konsolidasian Perseroan sebelum Transaksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 – 2029. Dalam perhitungan nilai kini, digunakan tingkat diskonto sebesar 9,22%, yang merupakan biaya modal kapital Perseroan, yang ditentukan dengan menggunakan formula sebagai berikut:

Untuk mendiskonto AKB untuk kapital, tingkat diskonto yang digunakan adalah biaya modal rata-rata tertimbang (*WACC/weighted average cost of capital*) yang ditentukan dengan menggunakan persamaan sebagai berikut:

$$WACC = (k_e \times W_e) + (k_d [1-t] \times W_d)$$

Dimana:

$k_e$	=	Biaya modal ekuitas/saham biasa
$k_d$	=	Biaya modal utang
$W_e$	=	Bobot ekuitas dalam struktur ekuitas
$W_d$	=	Bobot utang dalam struktur modal
$t$	=	Pajak penghasilan perusahaan

#### **Biaya Modal untuk Ekuitas**

Biaya modal ekuitas, yang ditentukan dengan *capital asset pricing model* (CAPM) dengan menggunakan persamaan sebagai berikut:

$$k_e = R_f + (\beta \times RP_m) - RBDS$$

dimana:

$k_e$	=	Tingkat balikan yang diharapkan dari suatu sekuritas tertentu, atau biaya modal ekuitas/saham biasa
$R_f$	=	Tingkat balikan yang tersedia untuk suatu sekuritas bebas risiko ( <i>risk free rate</i> )
$\beta$	=	Beta
$RP_m$	=	Premi risiko ekuitas untuk pasar secara keseluruhan ( <i>equity risk premium</i> )



$R_f$  adalah tingkat suku bunga untuk instrumen-instrumen yang dianggap tidak memiliki kemungkinan gagal bayar. Di Indonesia, instrumen bebas risiko yang dapat dipilih adalah tingkat bunga Obligasi Pemerintah untuk jangka panjang. Terkait dengan tanggal penilaian yang jatuh pada tanggal 31 Desember 2023, maka instrumen bebas risiko yang dipakai yaitu obligasi Indonesia berjangka panjang dalam mata uang Rupiah dengan jangka waktu 10 tahun dengan tingkat *yield* rata-rata sebesar 6,60%, yang diperoleh dari *Indonesia Bond Pricing Agency* (IBPA) dan angka tersebut akan digunakan sebagai tingkat balikan bebas risiko.

$RP_m$  adalah selisih antara tingkat bunga investasi bebas risiko dengan tingkat balikan investasi dalam bentuk penyertaan. Penentuan *equity market risk premium* memasukkan premi untuk risiko spesifik negara (*country-specific risk premiums*) seperti volatilitas harga saham untuk menghasilkan *base equity market risk premium*. Dengan mengikutsertakan risiko-risiko ini, dihasilkan tingkat diskonto yang mengakomodasi perubahan-perubahan sentimen jangka pendek di sekuritas pada pasar negara yang bersangkutan. Untuk penilaian ini, kami menggunakan tingkat premi risiko sebesar 7,38%, yang diperoleh dari riset Aswath Damodaran (*New York University Business School*) tahun 2023 yang diterbitkan pada bulan Januari tahun 2024.

*Unlevered* beta rata-rata perusahaan pembanding diperoleh dari riset Aswath Damodaran (*New York University Business School*) sampai dengan tahun 2023 sebesar 0,54 yang kemudian di-*relever* dengan tingkat *leverage* yang berlaku di pasar untuk memperoleh beta yang sesuai dengan formula sebagai berikut:

$$\beta_L = \beta_U \times (1 + (1-T) \times DER)$$

Dalam penilaian ini, kami menggunakan rata-rata *debt to equity ratio* (DER) dari perusahaan-perusahaan publik sejenis sebesar 57,95% untuk memperoleh beta Perseroan. Tarif pajak yang digunakan untuk Perseroan sesuai dengan tarif pajak yang berlaku umum adalah sebesar 22,00%. Dengan demikian, maka diperoleh beta Perseroan sebesar 0,78 dengan rincian perhitungan sebagai berikut:

$$\beta_L = 0,54 \times (1 + (1 - 22,00\%) \times 57,95\%) = 0,78$$

Berdasarkan nilai beta tersebut, maka dengan menggunakan persamaan CAPM dengan memperhitungkan *rating-based default spread* sebesar 2,07%, diperoleh biaya modal atas ekuitas Perseroan sebagaimana tampak dalam perhitungan di bawah ini:

$$\begin{aligned} k_e &= R_f + (\beta \times RP_m) - RBDS \\ &= 6,60\% + 0,78 \times 7,38\% - 2,07\% = 10,32\% \end{aligned}$$



## Biaya Modal untuk Utang

Karena perhitungan nilai ekuitas Perseroan dilakukan dengan mendiskonto tingkat balikan terhadap keseluruhan modal (AKB untuk kapital atau *free cash flows to invested capital*), maka tingkat diskonto yang digunakan adalah tingkat diskonto yang merupakan rata-rata tertimbang biaya modal, baik yang berasal dari pinjaman jangka panjang (biaya modal untuk utang) maupun yang berasal dari ekuitas (biaya modal untuk ekuitas).

Dalam perhitungan ini, biaya modal untuk utang yang digunakan adalah suku bunga pinjaman dalam mata uang Rupiah yang diambil dari suku bunga kredit investasi bank persero untuk bulan Desember 2023 yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia sebesar 9,41%.

## Weighted Average Cost of Capital

Berdasarkan biaya modal untuk ekuitas, biaya modal untuk utang, bobot ekuitas sebesar 63,31% dan bobot utang sebesar 36,69%, yang diolah dari data DER Perseroan serta menggunakan tarif pajak penghasilan sebesar 22,00%, maka *weighted average cost of capital* (WACC) adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{WACC} &= (k_e \times W_e) + (k_d [1-t] \times W_d) \\
 &= (10,32\% \times 63,31\%) + (9,41\% \times [1 - 22,00\%] \times 36,69\%) \\
 &= 9,22\%
 \end{aligned}$$

Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 – 2028 adalah sebagai berikut:

## Sebelum Transaksi

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	Proyeksi					
	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	31/12/28	31/12/29
Laba tahun berjalan	214.402	246.371	273.254	305.796	346.056	387.016
Faktor diskonto	0,9568	0,8760	0,8020	0,7343	0,6723	0,6155
Nilai kini	205.139	215.821	219.150	224.546	232.653	238.208
Jumlah nilai kini	1.335.518					

## Setelah Transaksi

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	Proyeksi					
	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	31/12/28	31/12/29
Laba tahun berjalan	214.233	246.359	273.333	305.901	346.180	387.073
Faktor diskonto	0,9568	0,8760	0,8020	0,7343	0,6723	0,6155
Nilai kini	204.978	215.811	219.213	224.623	232.737	238.243
Jumlah nilai kini	1.335.606					



4. Sebelumnya, Perseroan telah menandatangani PSMGA pada tanggal 5 Juni 2023, dimana Perseroan telah menyewa Ruang Kantor dari SGWU dengan jangka waktu sewa menyewa selama duabelas bulan atau satu tahun sejak tanggal 1 Juli 2023 sampai dengan tanggal 30 Juni 2024 per tahun yang dapat diperpanjang sesuai kesepakatan kedua belah pihak dengan biaya sewa sebesar Rp 60.000/m<sup>2</sup>/bulan dan biaya *service charge* sebesar Rp 75.000/m<sup>2</sup>/bulan. Dalam rangka penerapan strategi bisnis dan mitigasi risiko atas ketersediaan ruang kantor, Perseroan berupaya untuk melakukan perubahan syarat dan kondisi serta jangka waktu masa sewa Ruang Kantor guna memperoleh kepastian atas ketersediaan Ruang Kantor tersebut untuk digunakan sebagai kantor pusat Perseroan dimana aktivitas operasional Perseroan dilakukan sehari-hari.
5. Dengan melakukan Transaksi, maka terdapat perubahan masa jangka waktu sewa Ruang Kantor menjadi lima tahun yang terhitung sejak tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan tanggal 30 Juni 2029. Dengan adanya perubahan masa jangka waktu sewa Ruang Kantor tersebut, maka Perseroan dapat melakukan penghematan biaya sewa kantor karena biaya sewa dan biaya *service charge* yang berlaku akan tetap selama masa jangka waktu sewa, yaitu masing-masing sebesar Rp.75.000,-/m<sup>2</sup>/bulan.
6. Mengingat Gedung Graha Arda yang dimiliki seluruhnya oleh SGWU memiliki kapasitas yang cukup bagi karyawan kantor pusat Perseroan dalam menjalankan aktivitas operasional kantor pusat saat ini serta di masa yang akan datang apabila terdapat perkembangan usaha sehingga Transaksi diharapkan dapat menciptakan efektivitas dan efisiensi kinerja dan biaya dengan lokasi kantor pusat Perseroan yang tersentralisasi. Transaksi merupakan salah satu langkah bisnis Perseroan dalam upaya untuk memitigasi potensi risiko pengeluaran biaya renovasi yang harus dikeluarkan apabila hendak melakukan relokasi kantor pusat karena pemilik Ruang Kantor menolak melanjutkan sewa Ruang Kantor.
7. Setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan diharapkan dapat memperoleh kemudahan koordinasi sehubungan dengan jasa dan fasilitas pendukung sewa ruang kantor dengan manajemen gedung ruang kantor yang diperlukan oleh Perseroan dalam melaksanakan kegiatan operasional kantor pusat sehingga hal tersebut diharapkan dapat memberikan dukungan terhadap kinerja keuangan Perseroan.

## KESIMPULAN

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data, dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini, penelaahan atas dampak keuangan Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Transaksi adalah **wajar**.



## **DISTRIBUSI PENDAPAT KEWAJARAN INI**

Pendapat Kewajaran ini ditujukan untuk kepentingan Direksi Perseroan dalam kaitannya dengan Transaksi dan tidak untuk digunakan oleh pihak lain atau untuk kepentingan lain. Pendapat Kewajaran ini tidak merupakan rekomendasi kepada pemegang saham untuk menyetujui Transaksi atau melakukan tindakan lainnya dalam kaitan dengan Transaksi dan tidak dapat digunakan secara demikian oleh pemegang saham.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan isi Pendapat Kewajaran ini secara keseluruhan dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran ini.

Pendapat Kewajaran ini juga disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk memutakhirkan atau melengkapi Pendapat Kewajaran kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran ini. Pendapat Kewajaran ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dan stempel perusahaan (*corporate seal*) dari KJPP Kusnanto & rekan.

Hormat kami,  
**KJPP KUSNANTO & REKAN**



**Willy D. Kusnanto**  
**Pimpinan Rekan**

**Izin Penilai : B-1.09.00153**  
**STTD : STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023**  
**Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis**  
**MAPPI : 06-S-01996**



## ***Lampiran A***

### **PERNYATAAN PENILAI**

1. KR tidak memiliki benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan.
2. KR tidak memiliki kepentingan atau keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini.
3. KR tidak memiliki pinjaman dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan.
4. Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun.
5. KR hanya menerima imbalan jasa sesuai dengan surat penugasan KR.
6. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan kami bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran.





## Lampiran B

**PT Palma Serasih Tbk**  
**Proyeksi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Sebelum Transaksi**  
**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 - 2029**

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	31/12/28	31/12/29
Penjualan neto	2.489.214	2.563.891	2.640.807	2.696.553	2.794.928	2.913.798
Beban pokok penjualan	1.902.520	1.947.311	2.003.565	2.039.052	2.099.825	2.175.005
Laba bruto	586.694	616.579	637.242	657.501	695.104	738.793
Beban usaha	229.758	236.479	243.401	248.418	257.272	267.970
Laba usaha	356.936	380.101	393.841	409.083	437.831	470.823
Pendapatan (beban lain-lain)	(82.063)	(64.240)	(43.515)	(17.037)	5.830	25.351
Laba sebelum beban pajak final dan penghasilan	274.874	315.860	350.326	392.046	443.661	496.175
Beban pajak final dan pajak penghasilan	(60.472)	(69.489)	(77.072)	(86.250)	(97.605)	(109.158)
Laba tahun berjalan	214.402	246.371	273.254	305.796	346.056	387.016

**PT Palma Serasih Tbk**  
**Proyeksi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Transaksi**  
**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 - 2029**

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	31/12/28	31/12/29
Penjualan neto	2.489.214	2.563.891	2.640.807	2.696.553	2.794.928	2.913.798
Beban pokok penjualan	1.902.520	1.947.311	2.003.565	2.039.052	2.099.825	2.175.005
Laba bruto	586.694	616.579	637.242	657.501	695.104	738.793
Beban usaha	229.577	236.064	242.933	247.897	256.697	267.683
Laba usaha	357.117	380.515	394.308	409.604	438.406	471.110
Pendapatan (beban lain-lain)	(82.544)	(64.697)	(43.883)	(17.309)	5.661	25.294
Laba sebelum beban pajak final dan penghasilan	274.573	315.818	350.426	392.295	444.067	496.404
Beban pajak final dan pajak penghasilan	(60.340)	(69.459)	(77.092)	(86.394)	(97.887)	(109.332)
Laba tahun berjalan	214.233	246.359	273.333	305.901	346.180	387.073



## Lampiran C

PT Palma Serasih Tbk  
 Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Sebelum Transaksi  
 Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 - 2029

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	Proyeksi					
	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	31/12/28	31/12/29
Laba tahun berjalan	214.402	246.371	273.254	305.796	346.056	387.016
Faktor diskonto	0,9568	0,8760	0,8020	0,7343	0,6723	0,6155
Nilai kini	205.139	215.821	219.150	224.546	232.653	238.208
Jumlah nilai kini	1.335.518					

PT Palma Serasih Tbk  
 Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Setelah Transaksi  
 Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 - 2029

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	Proyeksi					
	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	31/12/28	31/12/29
Laba tahun berjalan	214.233	246.359	273.333	305.901	346.180	387.073
Faktor diskonto	0,9568	0,8760	0,8020	0,7343	0,6723	0,6155
Nilai kini	204.978	215.811	219.213	224.623	232.737	238.243
Jumlah nilai kini	1.335.606					



## Lampiran D

### Analisis Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati dalam Transaksi

Pada tanggal 28 Juni 2024, Perseroan dan SGWU telah menandatangani PPKPSMGA sehubungan dengan Transaksi. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam PSM adalah sebagai berikut:

- Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan PPKPSMGA adalah Perseroan dan SGWU.

- Objek Transaksi

Objek transaksi berdasarkan PPKPSMGA adalah ruang kantor yang terletak di Gedung Graha Arda Lantai 7 dan 8, Jalan H.R. Rasuna Said Kavling B-6, Kelurahan Setia Budi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12910 masing-masing dengan luas 1.169,40 m<sup>2</sup> dan 612,65 m<sup>2</sup> atau dengan luas keseluruhan 1.782,05 m<sup>2</sup>.

#### Jangka Waktu Sewa

Jangka Waktu Sewa berdasarkan PPKPSMGA adalah sejak tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan 30 Juni 2029. Jika Perseroan ingin memperpanjang PPKPSMGA dari tanggal berakhirnya Jangka Waktu Sewa, Perseroan akan memberitahukan secara tertulis kepada SGWU sekurang-kurangnya enam bulan sebelum Jangka Waktu Sewa berakhir.

- Biaya Sewa

Biaya Sewa berdasarkan PPKPSMGA adalah sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	Luas Lantai (m <sup>2</sup> )	Biaya Sewa/Bulan/m <sup>2</sup> (Rp)	Biaya Sewa per Bulan (Rp)	Nilai Sewa per Tahun	Nilai Sewa
<b>Biaya Sewa Ruang Kantor</b>					
Lantai 7	1.169,40	75.000	87.705.000	1.052	5.262
Lantai 8	612,65	75.000	45.948.750	551	2.757
<b>Jumlah</b>	<b>1.782,05</b>		<b>133.653.750</b>	<b>1.604</b>	<b>8.019</b>
<b>Biaya Service Charge</b>					
Lantai 7	1.169,40	75.000	87.705.000	1.052	5.262
Lantai 8	612,65	75.000	45.948.750	551	2.757
<b>Jumlah</b>			<b>133.653.750</b>	<b>1.604</b>	<b>8.019</b>
<b>Jumlah Biaya Sewa + Service Charge</b>			<b>267.307.500</b>	<b>3.208</b>	<b>16.038</b>

- Penyelesaian Perselisihan

Perselisihan yang timbul sehubungan dengan PPKPSMGA ini, akan diselesaikan berdasarkan peraturan dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia.



## Lampiran E

### Analisis atas Laporan Kajian atas Nilai Sewa Ruang Kantor

SRR telah diberikan penugasan oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai sewa (*rental value*) dari properti milik/atas nama SGWU yang berupa unit kantor Graha Arda Lantai 7 seluas 1.169,40 m<sup>2</sup> dan Lantai 8 seluas 612,64 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan H.R. Rasuna Said Kavling B-6, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta ("**Objek Kajian**"), sesuai dengan surat penawaran SRR No. 240417.001/SRR-JK/SPN-A/PSGO/OR tanggal 17 April 2024 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan, maka dengan ini SRR menyatakan bahwa SRR telah melakukan kajian atas nilai sewa Objek Kajian dengan tujuan untuk mengungkapkan pendapat mengenai nilai sewa Objek Kajian per meter persegi per bulan pada tanggal 31 Desember 2023.

#### 1. Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam Transaksi adalah Perseroan dan SGWU.

#### 2. Objek Kajian

Objek yang dikaji dalam kajian ini adalah Objek Kajian, yaitu properti yang berupa unit kantor Graha Arda Lantai 7 seluas 1.169,40 m<sup>2</sup> dan Lantai 8 seluas 612,64 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan H.R. Rasuna Said Kavling B-6, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta.

#### 3. Tujuan dan Maksud Kajian

Tujuan kajian Objek Kajian adalah untuk memberikan pendapat mengenai nilai sewa dari Objek Kajian per meter persegi per bulan.

Penugasan kajian atas nilai sewa Objek Kajian dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan Perseroan dalam rangka kepentingan rencana sewa meyewa Objek Kajian.

#### 4. Tanggak Inspeksi Lapangan

Peninjauan fisik atas Objek Kajian dilakukan pada tanggal 30 Mei 2024.

#### 5. Pendekatan yang Digunakan

Pendekatan yang digunakan pada kajian ini adalah pendekatan pasar. Pendekatan pasar adalah pendekatan kajian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Kajian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan data transaksi sewa dan atau data penawaran sewa properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik seperti lokasi, umur properti, dan fasilitas lingkungan, serta lain-lain bila ada.



Data tersebut kemudian dianalisa dengan memberikan penyesuaian/penyesuaian/*adjustment* terhadap perbedaan dan kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, umur properti, dan fasilitas lingkungan, serta lain-lain bila ada, antara objek kajian dengan data pembanding properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan indikasi nilai sewa Objek Kajian.

## 6. Prosedur Kajian

Sesuai dengan pendekatan dan metode yang telah diuraikan di atas, untuk menentukan nilai sewa Obyek Kajian berdasarkan pendekatan pasar, kami melakukan perhitungan berdasarkan kondisi pasar dengan prosedur yang dijelaskan dalam uraian berikut ini:

### d. Mengumpulkan Data Sewa Properti Pembanding

Data sewa atas properti pembanding yang sejenis dan sebanding yang tersedia di pasar dan memiliki kesamaan karakteristik dengan Objek Kajian harus dikumpulkan terlebih dahulu untuk dapat melakukan proses penilaian selanjutnya.

### e. Penyesuaian (*Adjustment*)

Penyesuaian dilakukan dengan langsung membandingkan secara keseluruhan perbedaan dan kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, umur properti, dan fasilitas lingkungan, serta lain-lain bila ada, antara Objek Kajian dengan data pembanding properti yang berhasil dikumpulkan. Prosedur penyesuaian yang dilakukan dalam proses penilaian dengan menggunakan pendekatan pasar adalah sebagai berikut:

- Data pembanding yang berupa data penawaran sewa properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Kajian diberi diskon untuk merefleksikan estimasi harga transaksi sewa.
- Setelah estimasi harga transaksi sewa untuk masing-masing data pembanding diperoleh, dilakukan penyesuaian untuk perbedaan-perbedaan dalam hal karakteristik antara Objek Kajian dan tiap-tiap data pembanding, antara lain seperti lokasi, umur properti, dan fasilitas lingkungan dengan tujuan untuk sedapat mungkin menyamakan masing-masing data pembanding dengan Objek Kajian. Apabila data pembanding memiliki karakteristik yang lebih baik daripada Objek Kajian maka dilakukan penyesuaian negatif, sedangkan apabila data pembanding memiliki karakteristik yang lebih jelek daripada Objek Kajian, maka dilakukan penyesuaian positif.
- Setelah penyesuaian untuk masing-masing data pembanding dilakukan, kesimpulan indikasi nilai sewa Objek Kajian diperoleh dengan melakukan rata-rata tertimbang dari indikasi nilai sewa masing-masing data pembanding yang telah disesuaikan. Bobot dari tiap-tiap data pembanding ditentukan berdasarkan besar kecilnya penyesuaian yang dilakukan. Data pembanding dengan penyesuaian yang lebih besar (secara absolut) diberi bobot yang lebih kecil, sedangkan data pembanding dengan penyesuaian yang lebih kecil (secara absolut) diberi bobot yang lebih besar.



f. Nilai Sewa Pasar Objek Kajian

Indikasi nilai sewa Objek Kajian diperoleh dengan membandingkan data penawaran yang tersedia di pasar atas properti yang sebanding dan sejenis kemudian dilakukan penyesuaian atas Obyek Kajian dengan memberikan pembobotan untuk masing-masing perbedaan karakteristik antara Obyek Kajian dengan properti pembanding.

7. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hal-hal di atas dan faktor-faktor yang erat hubungannya dengan penilaian, SRR berkesimpulan bahwa nilai sewa per meter persegi per bulan dari Objek Kajian pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp 77.500/m<sup>2</sup>/bulan dan nilai sewa *service charge* per meter persegi per bulan dari Objek Kajian pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp 77.200/m<sup>2</sup>/bulan.