



Jakarta, 06 April 2022
No. 115/PNW/FS-FSR/IV/2022

**Kepada Yth. :
PT. SUBUR KARUNIA RAYA
Duta Merlin Blok 46-49
Jalan Gajah Mada, Petojo Utara
Gambir, Jakarta Pusat**

Perihal : Proposal Perjanjian Kerja Biaya Penyusunan Studi Kelayakan

Dengan hormat,

Bersama ini kami sampaikan **Proposal Perjanjian Kerja Biaya Penyusunan Studi Kelayakan Pembangunan Perkebunan Kelapa Sawit** oleh **PT.Subur Karunia Raya**. Proposal ini dimaksudkan untuk memberikan sebuah opini yang bersifat independen mengenai kelayakan secara finansial terhadap pembangunan Perkebunan Kelapa Sawit yang dimaksud. Proposal ini akan meliputi, *scope of services, methodology*, jangka waktu pengerjaan serta fee jasa pelaksanaan.

I. LATAR BELAKANG

KJPP Febriman Siregar dan Rekan didirikan di Jakarta, pada tahun 2012, merupakan perusahaan di bidang jasa penilai publik/appraisal dan konsultan. Fokus layanan jasa kami adalah jasa penilai aset/properti, konsultasi manajemen seperti studi kelayakan, pengawasan proyek serta konsultasi manajemen properti lain. Layanan jasa tersebut ditujukan untuk berbagai bentuk organisasi, antara lain perusahaan swasta, badan usaha milik negara, pemerintah, perusahaan publik, maupun organisasi nirlaba.

Prosedur kerja akan mengikuti kode etik yang dicantumkan oleh asosiasi profesi penilai seperti MAPPI, serta dukungan tenaga ahli yang berpengalaman dalam bidang masing-masing.

Kami menyadari sepenuhnya bahwa setiap klien berbeda satu dengan lainnya, maka kami selalu berusaha untuk mengenali dan membangun kerjasama yang baik demi tercapainya tujuan bagi setiap pengguna jasa kami.

II. OBYEK PEKERJAAN

Objek pekerjaan dalam pekerjaan penyusunan studi kelayakan ini adalah :

- Pembangunan Perkebunan Kelapa Sawit dengan luas berdasarkan ijin lokasi ± 52.520 hektar, luas berdasarkan Sertifikat Hak Guna Usaha $\pm 5.497.60$ hektar, dan luas Tanam Eksisting $\pm 1.781,21$ hektar, Rencana Tanam Baru ± 10.300 Ha yang berlokasi districk Meyado dan distrik tembuni, kabupaten teluk bintuni, Provinsi Papua Barat.

Jalan Wijaya II Blok F No. 36 B
Kel. Pulo Kec. Kebayoran Baru
Jakarta Selatan 12160 Indonesia
Telp.: +62 21 720 6871, +62 21 723 3110
Fax.: +62 21 720 6774

Email : info@fsr.co.id, fsrjakarta@gmail.com
Website : www.fsr.co.id

Cabang : Medan (PS); Surabaya (B); Sidoarjo (P); Bandar Lampung (PS)
MK : LT



III. MAKSUD DAN TUJUAN

Tujuan pelaksanaan pekerjaan ini adalah untuk mengadakan analisa terhadap kelayakan pembangunan Perkebunan Kelapa Sawit oleh PT. Subur Karunia Raya tersebut di atas dan kemampuan pengembalian pinjaman kepada pihak Bank.

IV. LINGKUP KAJIAN

Studi Kelayakan merupakan suatu kajian *multi approach* terhadap rencana pembangunan Perkebunan Kelapa Sawit, dengan ruang lingkup sebagai berikut :

- A. Kajian prospek pasar, meliputi aspek :
 - a. Analisa teknis
 - b. Analisa tapak dan lokasi
 - c. Analisis pasokan dan permintaan
 - d. Analisis harga
 - e. Analisis kompetisi pasar
 - f. Analisis daya serap pasar
- B. Kajian kelayakan investasi, dalam kajian ini meliputi aspek :
 - a. Analisis biaya investasi
 - b. Analisis struktur pendapatan dan pengeluaran operasional
 - c. Analisis kelayakan investasi : NPV, IRR, Payback Period

V. METODOLOGI STUDI

Metodologi yang digunakan meliputi hal-hal sebagai berikut :

V.1. Aspek Teknis

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui besar biaya Pembangunan Perkebunan Kelapa Sawit oleh PT. Subur Karunia Raya,. Aspek teknis akan melakukan analisa yang mencakup :

- Besar proyek
- Spesifikasi teknis tanaman, bangunan-bangunan, infrastruktur dan mesin peralatan
- Jadwal pembangunan
- Luas tanam dan hal lain yang terkait dengan aspek teknis

V.2. Analisis Lokasi

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui apakah kondisi lahan dari sisi karakteristiknya sesuai untuk rencana penanaman. Faktor-faktor yang dianalisis antara lain :

- Lokasi dan karakteristik site
- Batas-batas Tapak
- Aksesibilitas

V.3. Analisis Pasar

Analisis pasar bertujuan untuk mendapatkan proyeksi yang akurat dalam penentuan potensi di wilayah pembangunan sehingga diperoleh hasil yang paling optimal. Dalam tahap ini dilakukan analisis sebagai berikut :

V.3.1. Analisis Makro

Dalam bagian ini aspek-aspek yang dianalisis meliputi:

- Pertumbuhan dan karakteristik ekonomi (indikator ekonomi)
- Kondisi instabilitas yang mempengaruhi pasar



- Kebijakan Pemerintah dalam bidang perkebunan
- Dampak kondisi makro terhadap pasar

V.3.2. Analisis Mikro

Analisis Supply

Tujuan dari analisis *supply* adalah untuk mengetahui situasi dan kondisi *supply* dari rencana pembangunan dengan mengidentifikasi *existing supply, under constructions*. Aspek-aspek yang dianalisis yaitu:

- *existing supply*
- *under construction supply*
- *future supply* dan pertumbuhan *supply*
- dan lain-lain

Analisis Demand

Tujuan dari analisis demand adalah untuk menentukan kemampuan dari Pembangunan Kebun Kelapa Sawit PT. Subur Karunia Raya dengan Luas ± 52.520 Ha dari sudut pandang penyerapan pasar. Dengan analisis ini dapat diketahui mengenai:

- pertumbuhan *demand*
- karakteristik demand : lokasi, harga, kualitas
- *potential demand*

V.4. Aspek Keuangan

Tujuan dari studi ini adalah untuk menentukan kelayakan rencana Pembangunan Perkebunan Kelapa Sawit secara finansial. Dalam analisis ini mencakup alternatif development option yang dilengkapi dengan asumsi-asumsi yang digunakan sebagai dasar dalam perhitungan analisis keuangan, yang meliputi:

1. Investment Cost
2. Asumsi Penjualan dan Penerimaan
3. Asumsi Biaya Operasional dan Modal Kerja
4. Proyeksi Cash Flow
5. Kriteria Kelayakan Investasi
 - *Internal Rate of Return (IRR)*
 - *Net Present Value (NPV)*
 - *Payback Period*

VI. WAKTU PELAKSANAAN PEKERJAAN

- Pekerjaan studi kelayakan akan kami selesaikan dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah survey ke lokasi dan data-data kami terima lengkap serta adanya pembayaran Tahap I.
- Laporan final akan diserahkan setelah draft laporan disetujui oleh Pemberi Tugas.
- Laporan diserahkan dalam bahasa Indonesia masing-masing lokasi sebanyak 2 (dua) rangkap, 1 (satu) asli dan 1 (satu) copy.

VII. PELAPORAN

Laporan disampaikan dalam bentuk Final Report berbahasa Indonesia sebanyak 2 rangkap 1 asli dan 1 salinan.



VIII. BIAYA PELAKSANAAN

Besaran fee untuk melaksanakan pekerjaan tersebut di atas dihitung berdasarkan penggunaan mandays dari tenaga ahli yang digunakan dalam pelaksanaan pekerjaan tersebut sesuai dengan kualifikasi yang diperlukan, yaitu sebesar :

~~Rp. 80.000.000,-~~ Rp 70.000.000
(Delapan Puluh Juta Rupiah) (Tujuh Puluh Juta Rupiah)

Biaya tersebut belum termasuk PPN 10%, Belum termasuk transportasi dan akomodasi ke lokasi.

IX. SYARAT PEMBAYARAN

Tahap I : 50% : pada saat penandatanganan surat penawaran dan sebelum survey dilakukan

Tahap II : 50% : pada saat penyerahan laporan final

X. REKENING KJPP FEBRIMAN SIREGAR & REKAN

Pembayaran melalui PT. Bank Central Asia, Tbk Kantor Cabang Panglima Polim, Jakarta dengan No. Rekening : 566-035-6799 atas nama KJPP Febriman Siregar dan Rekan.

XI. PENUTUP

Demikian proposal Perjanjian Kerja ini kami sampaikan, kami yakin dan percaya bahwa atas manfaat dari jasa yang kami tawarkan tersebut, termasuk item-item lingkup pekerjaan dan besaran fee. Jika masih ada hal-hal yang memerlukan penjelasan lebih rinci, dengan senang hati kami siap untuk mempresentasikan dan mendiskusikannya. Sebagai tanda persetujuan dari Bapak/ibu, mohon dapat membubuhkan tanda tangan ditempat yang telah kami sediakan.

Atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
FEBRIMAN SIREGAR DAN REKAN**

Febriman M. Siregar, ST, MM, MAPPI (Cert)

Pemimpin Rekan

Penilai Properti (P)

Ijin Penilai Publik

MAPPI

No. P-1.10.00288

No. 06-S-01925

PT. Subur Karunia Raya

PT. SUBUR KARUNIA RAYA

Nama : GUNAWAN SUMANTRI

Jabatan : DIREKTUR UTAMA

Tanggal disetujui :