

# **PENDAPAT KEWAJARAN**

## ***Transaksi Aset Tetap***

*Oleh*

***PT Inocycle Technology Group, Tbk.***

Kawasan Industri Pasar Kemis, Jalan Putera Utama No. 10,  
Sukaasih, Pasar Kemis  
Tangerang, Banten 15560.



KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
**SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN**  
Public Appraisers and Consultants  
Bidang Jasa Penilaian Properti dan Bisnis  
Wilayah Kerja Seluruh Indonesia  
No. KMK : 722/KM.1/2015 Izin Usaha : 2.15.0131

16 Desember 2024

Yth.  
**Direksi**  
**PT. Inocycle Technology Group, Tbk**  
Kawasan Industri Pasar Kemis,  
Jalan Putera Utama No. 10, Sukaasih  
Pasar Kemis, Tangerang, Banten 15560

**File No. : 00214/2.0131-09/BS-FO/04/0532/1/XII/2024**  
**Hal : Pendapat Kewajaran PT. Inocycle Technology Group, Tbk**

Dengan hormat.

Penilai Publik yang bertanggung jawab sekaligus yang bertanda tangan di dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah **GINANJAR RIZKI TAREKAT, S.T, M.Ec.Dev, MAPPI (Cert.)**, merupakan **Penilai Publik Properti & Bisnis** dengan Nomor Izin Penilai Publik Properti No. **P-1.18.00532** berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 782/KM.1/2018 Tanggal 17 Desember 2018 dan Nomor Izin Penilai Publik Bisnis No. **B-1.23.00643** berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 214/KM.1/2023 Tanggal 17 Desember 2018. Penilai Publik juga telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan/OJK (d/h Bapepam-LK) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. **STTD.PPB-47/PM.02/2023** Tanggal 17 Juli 2023.

Penilai Publik bertindak atas nama **Kantor Jasa Penilai Publik Sugianto Prasodjo dan Rekan** yang beralamat di 18 Office Park Lantai 3 Unit A-3E, Jl. TB Simatupang, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan memiliki Izin Usaha resmi dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.15.0131 berdasarkan Kepmenkeu No. 722/KM.1/2015 tanggal 9 September 2015 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia. KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan adalah perusahaan penilai independen yang terdaftar di Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan/OJK (d/h Bapepam-LK) berdasarkan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. S-859/PM.223/2015 tanggal 17 November 2015.

Berdasarkan persetujuan atas surat penawaran No: **00370/2.0131-09/INO/KJPPSPR/APP-BS/XI/2024** tertanggal **11 November 2024** Kantor Jasa Penilai Publik Sugianto Prasodjo dan Rekan (selanjutnya disebut "**KJPP SPR**" atau "**Kami**") mendapat penugasan dari PT. Inocycle Technology Group, Tbk. (selanjutnya disebut "**Perseroan**") untuk memberikan pendapat kewajaran sehubungan dengan aksi korporasi yang dilakukan oleh Perseroan dalam transaksi jual beli aset berupa Tanah dengan luas 47.651 m<sup>2</sup> bangunan dengan luas 23.307 m<sup>2</sup> dan Sarana Pelengkap selanjutnya disebut "**Aset Tetap**".

Untuk tujuan pemenuhan peraturan POJK 17/2020 terkait Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan pemenuhan peraturan POJK 42/2020 terkait Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan.

Transaksi Aset Tetap berupa yang dilakukan oleh Perseroan selanjutnya disebut "**Rencana Transaksi**".

Kantor Pusat : 18 Office Park 3rd floor Unit A-3E, Jl. TB Simatupang, No. 18 Jakarta 12520

Telp. (021) 22708555, 22708666, 22708777 Fax (021) 22708288

Website : [www.kjpp-spr.co.id](http://www.kjpp-spr.co.id) E-mail : [admin.pusat@kjpp-spr.co.id](mailto:admin.pusat@kjpp-spr.co.id) ; [sugiantodanrekan@yahoo.co.id](mailto:sugiantodanrekan@yahoo.co.id)

Kantor Cabang Palembang : Jl. Gubernur H. Asnawi Mangku Alam (dh. Jl. Akses Bandara SMB II) Kel. Kebun Bunga, Kec. Sukarami, Palembang

Telp. 0711-5715300, E-mail : [kjpp.spr.palembang@gmail.com](mailto:kjpp.spr.palembang@gmail.com)

Branch Office : Denpasar (PS), Makassar (P), Semarang (PS), Pontianak (PS), Surabaya (PS), Bandung (P),

Cirebon (PS), Lampung (P), Palembang (P), Sukoharjo - Solo (PS), Serang (P), Karawang (P), Manado (PS)



Transaksi ini dilakukan dalam rangka reorganisasi/restrukturisasi dan/atau pengelompokan aset yang dimiliki dan/atau dikelola oleh Perseroan, sehingga akan memaksimalkan aset sesuai dengan fungsinya. Aset Tetap yang dimiliki oleh Perseroan saat ini merupakan aset non-operasional yang telah disewakan kepada afiliasi. Aset ini tidak digunakan dalam operasional utama Perseroan dan hanya menghasilkan pendapatan sewa dari anak perusahaan tersebut. Meskipun demikian, Aset Tetap tersebut memiliki potensi untuk digunakan secara lebih optimal oleh Afiliasi, yang memanfaatkan aset tersebut untuk kepentingan bisnis mereka. Dalam rangka meningkatkan efisiensi pengelolaan aset dan untuk mendukung strategi bisnis yang lebih berkelanjutan, Perseroan memutuskan untuk melakukan penjualan Aset Tetap kepada Afiliasi.

Maksud dan tujuan dari dilakukan Rencana Transaksi ini adalah Optimalisasi Aset, Penyederhanaan Struktur Keuangan, Pemanfaatan Dana, dan Mendukung Pertumbuhan Afiliasi. Perseroan akan mendapatkan keuntungan atas penjualan aset tersebut secara langsung, dimana akan meningkatkan laba Perseroan dan juga akan menimbulkan pengurangan biaya penyusutan atas aset Perseroan. Objek transaksi dalam hal ini adalah memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan.

Dalam menilai kewajaran Transaksi, kami menggunakan metodologi analisis sebagai berikut:

1. Analisis atas Rencana Transaksi
2. Analisis Kualitatif atas Rencana Transaksi
3. Analisis Kuantitatif atas Rencana Transaksi
4. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Berdasarkan struktur kepemilikan saham dari pihak-pihak yang akan melakukan Rencana Transaksi yaitu antara Perseroan dan PT Urecel Indonesia, yang merupakan anak Perusahaan dari PT. Sambros Invesco International. Perseroan memiliki keterkaitan saham secara langsung dengan PT Urecel Indonesia yang merupakan anak perusahaan Perseroan. Perseroan memiliki Saham PT Urecel Indonesia sebesar 45,80% dan PT. Sambros Invesco International memiliki PT Urecel Indonesia sebesar 54,2%.

Berdasarkan struktur kepemilikan saham dari pihak-pihak yang akan melakukan Rencana Transaksi, terdapat keterkaitan dari segi kepengurusan di antara pihak-pihak tersebut. Jaekyuk Choi yang merupakan Direktur Utama di Perseroan juga menjabat sebagai Direksi di PT. Urecel Indonesia. Victor Seng Hyeok Choi yang merupakan Direksi di Perseroan juga menjabat sebagai Direktur Utama di PT. Urecel Indonesia. Jung Hyo Choi menjabat sebagai Komisaris di Perseroan dan PT. Urecel Indonesia.

Berdasarkan Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada tanggal 02 Desember 2024 Perseroan dan PT. Urecel Indonesia sepakat atas Rencana Transaksi dengan rincian biaya sebagai berikut: Jual beli atas Aset Tetap sebesar Rp105.000.000.000 (Seratus Lima Milyar Rupiah) Tahap Pertama sebesar 5% (lima persen) dari harga transaksi atau sebesar Rp5.250.000.000 (Lima Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) Pelunasan sebesar Rp99.750.000.000 (Sembilan Puluh Sembilan Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

Perseroan akan mendapatkan keuntungan atas penjualan aset tersebut secara langsung, dimana akan Penjualan Aset Tetap akan menghasilkan kas yang bisa digunakan untuk mendanai proyek strategis lainnya atau mengurangi beban utang, Mengurangi keterlibatan dalam pengelolaan aset non-operasional memungkinkan Perseroan lebih fokus pada kegiatan operasional utama, Dengan menjual aset non-operasional, perusahaan induk dapat mengurangi biaya pemeliharaan dan pengelolaan Aset Tetap yang tidak digunakan secara maksimal, meningkatkan laba Perseroan dan juga akan menimbulkan pengurangan biaya penyusutan atas aset Perseroan.

Keuntungan Rencana Transaksi Secara Kualitatif adalah Peningkatan Likuiditas; Penjualan Aset Tetap akan menghasilkan kas yang bisa digunakan untuk mendanai proyek strategis lainnya atau mengurangi beban utang. Fokus pada Bisnis Utama; Mengurangi keterlibatan dalam pengelolaan aset non-operasional memungkinkan Perseroan lebih fokus pada kegiatan operasional utama. Pengelolaan Aset yang Lebih Efisien; Dengan menjual aset non-operasional, perusahaan induk dapat mengurangi biaya pemeliharaan dan pengelolaan Aset Tetap yang tidak digunakan secara maksimal.



Berdasarkan proforma Laporan Posisi Keuangan Perseroan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, terlihat bahwa dengan dilakukannya Rencana Transaksi Kas & Setara Kas mengalami kenaikan menjadi Rp 98.068.368 hal ini disebabkan oleh adanya pembayaran DP sebesar 5% oleh pembeli aset tetap sebesar Rp 5.827.500.000 dan pengurangan penerimaan sewa sebesar (Rp900.000.000)

Pajak dibayar dimuka mengalami kenaikan sebesar Rp2.625.000. hal ini disebabkan pajak PPH 2,5% dari nilai penjualan aset tetap. Aset Tetap mengalami penurunan sebesar (Rp20.583.950.000) hal ini disebabkan penjualan aset tetap dengan nilai perolehan aset tetap sebesar Rp20.583.950.000. Hasil penjualan aset tetap sebesar Rp110.722.500.000 menjadi Piutang PT Urecel dikarenakan pembayaran dilakukan dengan metode selama 7 Tahun.

Dari sisi Liabilitas, terjadi kenaikan utang pajak sebesar Rp14.175.000.000 hal ini disebabkan utang PPN sebesar 11% dari nilai transaksi penjualan aset tetap. Dari sisi Ekuitas, terjadi kenaikan saldo laba sebesar 83.516.050 hal ini disebabkan hasil penjualan aset tetap.

Berdasarkan proforma Laba Rugi Perseroan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, terlihat bahwa dengan dilakukannya Rencana Transaksi mengakibatkan kenaikan keuntungan penjualan aset tetap sebesar Rp84.416.050.000 dan penurunan pada pendapatan sewa sebesar (Rp900.000.000).

Rencana Transaksi ini akan berpengaruh terhadap arus kas dari kegiatan operasi Perseroan dengan adanya pendapatan atas piutang PT Urecel sebesar Rp 5.827.500.000. pada arus kas dari kegiatan pendanaan terdapat penurunan penerimaan sewa sebesar (Rp900.000.000).

Secara kualitatif, dapat diketahui bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi ini adalah Perseroan dan Pembeli. Rencana Transaksi ini merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020, karena Perseroan dan Pembeli memiliki beberapa pengurus atau pemegang saham yang sama. Rencana Transaksi yang akan dilakukan bukan merupakan transaksi benturan kepentingan karena memberikan solusi kelangsungan usaha bagi Perseroan dan diselenggarakan sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku dan menguntungkan Perseroan.

Nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp105.000.000.000 sedangkan jumlah ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan *Audited* per 30 Juni 2024 adalah sebesar Rp234.707.526.000 dengan demikian Rencana Transaksi tersebut merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020, karena nilai transaksi lebih dari 20% ekuitas Perseroan. Secara umum, manfaat dari dilakukannya Perseroan dapat melakukan pembayaran utang kepada pihak ketiga dan mendapatkan tambahan modal kerja untuk mendukung operasional Perseroan.

Berdasarkan Laporan Penilaian yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sugianto Prasodjo Dan Rekan dengan nomor: 00212/2.0131-09/PI/04/0532/1/XII/2024 tanggal 16 Desember 2024, Nilai Pasar dari objek transaksi adalah senilai Rp103.344.000.000 dengan rincian sebagai berikut

Berdasarkan peraturan No.35/POJK.04/2020 Tentang Penilaian Dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis Di Pasar Modal, suatu transaksi dikategorikan wajar apabila transaksi tersebut berada pada kisaran batas atas dan batas bawah sebesar 7,5% dari Nilai Pasar. Perbandingan nilai Rencana Transaksi dengan batas atas dan batas bawah disajikan sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Pasar
Nilai Pasar	103.344.000.000
Batas Atas	111.094.800.000
Batas Bawah	95.593.200.000
Nilai Rencana Transaksi	105.000.000.000



Dengan demikian, hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan dampak positif secara kualitatif, kuantitatif, dan kewajaran dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah **Wajar**.

Kami menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam melaksanakan penugasan ini, kami bertindak sebagai pihak independen yang tidak terikat dengan kepentingan apapun, baik saat ini maupun di masa datang terkait dengan usaha Perseroan maupun atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan.

Demikian laporan pendapat kewajaran ini kami sampaikan, atas kerjasama dan kepercayaan yang telah diberikan kepada kami untuk penugasan ini kami ucapkan terima kasih.

Hormat Kami,  
**KJPP SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN**  
Public Appraisers & Consultants



**Ginanjar Rizki Tarekat, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert)**  
*Partner / Kepala Cabang Palembang*  
*Penilai Properti dan Bisnis*  
*Izin Men Keu No. : P-1.18.00532 dan B-1.23.00643*  
*MAPPI No. 16-S-06672*  
*RMK-2017.00616*



## DAFTAR ISI

Surat Pengantar	5
Daftar Isi .....	6
Ringkasan Eksekutif .....	7
Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas .....	9
Pernyataan Penilai .....	
<b>Bab I      PENDAHULUAN</b>	
1.1. Uraian Mengenai Penugasan .....	11
1.2. Identitas Pemberi Tugas .....	11
1.3. Tanggal Pendapat Kewajaran ( <i>Cut Off Date</i> ) .....	11
1.4. Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran .....	11
1.5. Objek Analisis Pendapat Kewajaran .....	12
1.6. Pertimbangan Bisnis yang Digunakan oleh Manajemen Terkait Rencana Transaksi .....	12
1.7. Ruang Lingkup Pendapat Kewajaran .....	12
1.8. Keterkaitan Rencana Transaksi dengan Peraturan .....	12
1.9. Sumber Data dan Informasi .....	13
1.10. Metodologi Analisis Kewajaran Transaksi .....	13
1.11. Pernyataan Independensi Penilai .....	14
1.12. Kejadian Penting Setelah Tanggal Pendapat Kewajaran .....	14
<b>Bab II     TINJAUAN DAN ANALISIS TRANSAKSI</b>	
2.1. Latar Belakang Transaksi .....	15
2.2. Maksud dan Tujuan Transaksi .....	15
2.3. Objek Transaksi .....	15
2.4. Identifikasi Pihak-pihak yang Bertransaksi .....	16
<b>Bab III    ANALISIS TENTANG KEWAJARAN TRANSAKSI</b>	
3.1 Pendekatan dan Metode Analisis yang Digunakan .....	19
3.2 Analisis atas Rencana Transaksi .....	19
3.3 Analisis Kualitatif atas Rencana Transaksi .....	22
3.4 Analisis Kuantitatif atas Rencana Transaksi .....	29
3.5 Analisis Kewajaran Nilai Transaksi .....	44
3.6 Kesimpulan .....	44

### LAMPIRAN

## RINGKASAN EKSEKUTIF

---

<b>PEMBERI TUGAS</b>	:	PT. Inocycle Technology Group, Tbk
<b>ALAMAT PEMBERI TUGAS</b>	:	Kawasan Industri Pasar Kemis, Jl. Putera Utama No.10, Sukaasih, Pasar Kemis, Tangerang Regency, Banten 15560.
<b>BIDANG USAHA</b>	:	Industri Persiapan Serat Tekstil, Industri Bantal dan Sejenisnya, Industri Non Weven (bukan tenunan), Industri Serat Stapel Buatan, Industri Furnitur Lainnya, dan Pemulihan Material Barang bukan Logam.
<b>INSTRUKSI PENUGASAN</b>	:	Berdasarkan persetujuan atas surat penawaran 00370/2.0131-09/INO/KJPPSPR/APP-BS/XI/2024 tertanggal 11 November 2024.
<b>OBJEK ANALISIS</b>	:	Objek Pendapat Kewajaran dalam hal ini adalah memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi.
<b>MAKSUD &amp; TUJUAN PENUGASAN</b>	:	Memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dalam Rangkaian Transaksi dengan tujuan memenuhi POJK No.17/POJK.04/2020, POJK No.42/POJK.04/2020 dan SEOJK No. 17/SEOJK.04/2020.
<b>JENIS &amp; FORMAT LAPORAN</b>	:	Laporan Terinci ( <i>Comprehensive Style</i> )
<b>TANGGAL INSPEKSI &amp; WAWANCARA MANAJEMEN</b>	:	21 November 2024
<b>TANGGAL PENDAPAT KEWAJARAN</b>	:	30 Juni 2024
<b>TANGGAL LAPORAN</b>	:	16 Desember 2024
<b>METODOLOGI ANALISIS</b>	:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Analisis atas Rencana Transaksi</li><li>2. Analisis Kualitatif atas Rencana Transaksi</li><li>3. Analisis Kuantitatif atas Rencana Transaksi</li><li>4. Analisis Kewajaran atas Rencana Transaksi</li></ol>
<b>PENDAPAT ATAS TRANSAKSI</b>	<b>RENCANA</b>	: Wajar
<b>REVIEWER</b>	:	Muhammad Fajar Tarekat, S.H.
<b>TENAGA PENILAI</b>	:	Fikri Mauriza Hazmi, S.T., M.Ec.Dev. Ridho Mohammad, S.T.



## ASUMSI – ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

---

Pendapat kewajaran ini berdasarkan dengan asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan sebagai berikut:

1. Bahwa kami tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap objek yang dianalisis dan hasil dari pendapat kewajaran yang dilakukan;
2. Bahwa dengan dilandasi itikad baik, semua dokumen yang diberikan atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas dan pihak ketiga kepada kami dalam rangka pemberian pendapat kewajaran ini adalah sah, benar, lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk foto *copy*, turunan dan/atau salinan adalah sesuai dengan aslinya dan dokumen tersebut adalah sah, benar, lengkap serta sesuai dengan kenyataan sebenarnya;
3. Bahwa dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Pemberi Tugas atau pihak ketiga kepada kami untuk tujuan pemberian pendapat kewajaran ini adalah benar, akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal diberikannya pendapat kewajaran ini;
4. Bahwa semua tanda tangan, materai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen yang diberikan dan/atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas kepada kami adalah benar dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen foto *copy*, turunan dan/atau salinan yang diberikan oleh Pemberi Tugas kepada kami adalah sesuai dengan yang terdapat dalam dokumen aslinya dan tanda tangan, materai, coretan dan tanda yang terdapat pada dokumen adalah benar adanya;
5. Bahwa instansi Pemerintah dan/atau pihak yang mengeluarkan dan/atau menerbitkan izin, persetujuan, lisensi dan/atau bukti tanda pendaftaran kepada Pemberi Tugas adalah pejabat dan/atau pihak yang berwenang untuk melakukan tindakan-tindakan tersebut dan diwakili oleh orang-(orang) yang berhak dan mempunyai izin, persetujuan, lisensi, dan/atau bukti tanda pendaftaran yang bersangkutan;
6. Kecuali dinyatakan secara tegas dalam pendapat kewajaran ini, tidak dapat diasumsikan bahwa kami berkewajiban dan telah melakukan pemeriksaan legalitas atas objek yang dianalisis;
7. Bahwa semua sengketa dalam bentuk perkara pidana maupun perdata (baik di dalam maupun di luar Pengadilan) yang berkaitan dengan objek yang dinilai tidak menjadi tanggung jawab kami;
8. Bahwa dalam pendapat kewajaran ini didasarkan pada analisa dan perhitungan atas objek yang dianalisis sebagaimana ditunjukkan dalam laporan keuangan yang diberikan dan dokumen – dokumen pendukung lain yang terbatas;
9. Bahwa biaya penugasan ditentukan berdasarkan hari – orang (*man-day*) dan bukan ditentukan berdasarkan hasil yang diberikan dalam Laporan Pendapat Kewajaran;
10. Bahwa Laporan Pendapat Kewajaran ini dianggap sah apabila terdapat cap dan tanda tangan asli dari pihak kami;
11. Bahwa tanggung jawab kami terbatas kepada pemberi tugas dimaksud dan kami tidak bertanggung jawab terhadap pihak lain yang menggunakan Laporan Pendapat Kewajaran ini;
12. Laporan pendapat kewajaran ini sebagai salah satu informasi untuk dijadikan dasar pemikiran dalam mengambil keputusan, akan tetapi tidak mengikat dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar penentu suatu keputusan yang berakibat hukum, karena laporan ini semata-mata dibuat berdasarkan kajian disiplin ilmu dan kemampuan yang kami miliki;



13. Bahwa tanggung jawab material dalam pendapat kewajaran ini adalah sebatas fee yang sudah kami terima.
14. Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
15. Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Pendapat Kewajaran.
16. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
17. Analisis dalam penyusunan Pendapat Kewajaran dilakukan dengan menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen Perseroan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
18. Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan Pendapat Kewajaran dan kewajaran proyeksi keuangan.
19. Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
20. Kami bertanggung jawab atas Pendapat Kewajaran dan kesimpulan Pendapat Kewajaran.
21. Kami telah memperoleh informasi atas syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian-perjanjian yang terkait dengan Transaksi dari Perseroan.

## PERNYATAAN PENILAI

---

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai penilai, kami yang bertanda tangan di bawah ini pada tanggal pendapat kewajaran menyatakan bahwa:

1. Pernyataan dalam laporan pendapat kewajaran ini, yang mana berdasarkan pada analisis, opini, dan kesimpulan yang digambarkan di dalamnya, adalah benar dan akurat.
2. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap perusahaan dalam laporan ini, maupun kepentingan pribadi atau keberpihakan sehubungan dengan hal-hal dalam laporan ini atau pihak-pihak terkait.
3. Penilai bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran.
4. Penugasan pendapat kewajaran profesional telah dilakukan terhadap Objek pendapat kewajaran pada Tanggal pendapat kewajaran (*Cut Off Date*);
5. Penilai telah melakukan analisis untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran.
6. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisis telah diungkapkan;
7. Kesimpulan Pendapat telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas; dan
8. Data ekonomi dan industri dalam Laporan Pendapat Kewajaran diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini Penilai dapat dipertanggungjawabkan.
9. Biaya profesional tidak berhubungan dengan pendapat kewajaran yang terdapat dalam laporan ini.
10. Penilai telah menyelesaikan persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
11. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan perusahaan dan/atau jenis industri yang dinilai.
12. Hasil penugasan ini tidak tergantung pada pengembangan atau indikasi nilai awal atau arahan analisa untuk menghasilkan nilai yang subjektif, besaran nilai, penentuan pencapaian nilai, atau peristiwa yang terjadi di kemudian hari yang berkaitan langsung yang ditujukan untuk penggunaan laporan ini.
13. Penilai telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut:
  - Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi, dan tanggal)
  - Pengumpulan data dan wawancara
  - Analisis data
  - Penulisan laporan
14. Penilai telah melakukan analisis terhadap objek transaksi pada tanggal pendapat kewajaran.
15. Penugasan ini telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
16. Tidak ada penilai lainnya selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan pendapat kewajaran ini.
17. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian pendapat kewajaran telah dilakukan dengan benar.
18. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh penilai, serta laporan penugasan telah dibuat dengan memenuhi ketentuan KEPI dan SPI Edisi VII-2018 tentang Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia dan Edisi Revisi SPI 330 Tahun 2020 serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2020 dengan mencantumkan nama, kualifikasi profesional dan tanda tangan penilai berikut tim pelaksanaanya (jika ada) dengan konfirmasi bahwa:
  - a. Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan/atau diselenggarakan oleh Asosiasi Penilai yang diakui pemerintah yakni MAPPI.
  - b. Penilai melakukan wawancara dengan pihak manajemen.
  - c. Tidak seorangpun, kecuali yang disebutkan dalam laporan pendapat kewajaran telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan laporan pendapat kewajaran.



**Nama**

**Kualifikasi**

**Tanda Tangan**

*Penanggung Jawab:*

**Ginanjar Rizki Tarekat, S.T., M.Ec.Dev, MAPPI (Cert.)**  
 Izin Penilai Publik No. P-1.18.00532 dan B-1.23.006434  
 STTD.PPB-47/PM.02/2023  
 MAPPI No. 16-S-06672  
 RMK-2017.00616


Penilai Publik  
 Properti & Bisnis  
 Bersertifikat



*Reviewer:*

**Muhammad Fajar Tarekat, S.H.**  
 MAPPI No. 17-S-07691  
 RMK-2019.02644

Penilai Properti  
 Bersertifikat & Bisnis  
 Terakreditasi



*Penilai:*

**Fikri Mauriza Hazmi, S.T., M.Ec.Dev.**  
 MAPPI No. 17-S-07797  
 RMK-2020.03233

Penilai Properti  
 Bersertifikat & Bisnis  
 Terakreditasi



*Asisten Penilai:*

**Ridho Mohammad, S.T.**  
 MAPPI No. 20-P-10097  
 RMK-2020.03343

Penilai Properti Peserta  
 & Bisnis Afiliasi



*Asisten Penilai:*

**M. Nopri Kurniawan, A.Md.**  
 MAPPI No. 19-T-09891  
 RMK-2020.03630

Penilai Properti  
 Terakreditasi & Bisnis  
 Afiliasi



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Uraian Mengenai Penugasan

Berdasarkan persetujuan atas surat penawaran No: **00370/2.0131-09/INO/KJPPSPR/APP-BS/XI/2024** tertanggal **11 November 2024** Kantor Jasa Penilai Publik Sugianto Prasodjo dan Rekan (selanjutnya disebut “**KJPP SPR**” atau “**Kami**”) mendapat penugasan dari PT. Inocycle Technology Group, Tbk. (selanjutnya disebut “**Perseroan**”) untuk memberikan pendapat kewajaran sehubungan dengan aksi korporasi yang dilakukan oleh Perseroan dalam Transaksi Aset Tetap.

Transaksi ini dilakukan dalam rangka reorganisasi/restrukturisasi dan/atau pengelompokan aset yang dimiliki dan/atau dikelola oleh Perseroan, sehingga akan memaksimalkan aset sesuai dengan fungsinya. Aset Tetap yang dimiliki oleh Perseroan saat ini merupakan aset non-operasional yang telah disewakan kepada afiliasi. Aset ini tidak digunakan dalam operasional utama Perseroan dan hanya menghasilkan pendapatan sewa dari anak perusahaan tersebut. Dalam rangka meningkatkan efisiensi pengelolaan aset dan untuk mendukung strategi bisnis yang lebih berkelanjutan, Perseroan memutuskan untuk melakukan penjualan Aset Tetap kepada Afiliasi.

Aset tetap lebih bermanfaat jika dijual kepada Afiliasi yang sudah familiar dengan penggunaannya dan berencana untuk mengembangkan atau memanfaatkannya lebih lanjut untuk kebutuhan operasional mereka. Penjualan Aset Tetap ini dapat memberikan tambahan kas yang dapat digunakan oleh Perseroan untuk investasi pada area yang lebih menguntungkan. Perseroan akan mendapatkan keuntungan atas penjualan aset tersebut secara langsung, dimana akan meningkatkan laba Perseroan dan juga akan menimbulkan pengurangan biaya penyusutan atas aset Perseroan.

### 1.2 Identitas Pemberi Tugas

Pemberi tugas dalam hal ini adalah sebagai berikut:

Nama Perusahaan	: PT. Inocycle Technology Group, Tbk
Bidang Usaha	: Industri Tekstil non Woven
Alamat	: Kawasan Industri Pasar Kemis, Jl. Putera Utama No.10, Sukaasih, Pasar Kemis, Tangerang Regency, Banten 15560.
No. Telepon	: (021) 5903307
Website	: <a href="https://inocycle.com/">https://inocycle.com/</a>

### 1.3 Tanggal Pendapat Kewajaran (*Cut Off Date*)

Pendapat kewajaran dilaksanakan per tanggal 30 Juni 2024, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per 30 Juni 2024.

### 1.4 Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan penugasan adalah memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dengan tujuan memenuhi POJK No.17/POJK.04/2020, POJK No.42/POJK.04/2020 sesuai dengan SEOJK No. 17/SEOJK.04/2020.



### **1.5 Objek Analisis Pendapat Kewajaran**

Objek Pendapat Kewajaran dalam hal ini adalah memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi.

### **1.6 Pertimbangan Bisnis yang Digunakan oleh Manajemen Terkait dengan Rencana Transaksi**

- Optimalisasi Aset: Aset Tetap yang saat ini hanya menghasilkan pendapatan sewa akan lebih bermanfaat jika dijual kepada Afiliasi yang sudah familiar dengan penggunaannya dan berencana untuk mengembangkan atau memanfaatkannya lebih lanjut untuk kebutuhan operasional mereka.
- Penyederhanaan Struktur Keuangan: Penjualan Aset Tetap ini akan mengurangi beban pengelolaan aset tidak produktif bagi Perseroan, sehingga fokus dapat lebih diarahkan pada pengelolaan aset operasional yang lebih strategis dan produktif.
- Pemanfaatan Dana: Penjualan Aset Tetap ini dapat memberikan tambahan kas yang dapat digunakan oleh Perseroan untuk investasi pada area yang lebih menguntungkan.
- Mendukung Pertumbuhan Afiliasi: Afiliasi yang telah menyewa Aset Tetap ini memiliki pemahaman dan rencana yang jelas mengenai penggunaan Aset Tetap tersebut. Penjualan akan memberikan mereka kontrol penuh, memungkinkan pengembangan lebih lanjut yang dapat mendukung pertumbuhan jangka panjang.

### **1.7 Ruang Lingkup Pendapat Kewajaran**

Sehubungan dengan Peraturan POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang tentang transaksi afiliasi dan benturan kepentingan transaksi tertentu, Peraturan POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, dan Peraturan POJK No. 35/POJK.04/2020, tertanggal 2 Juli 2020, tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, maka dalam penugasan laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Perseroan ini, kami telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi yang mencakup hal hal sebagai berikut:

1. Melakukan analisis Rencana Transaksi Perseroan.
2. Melakukan analisis kualitatif dari Rencana Transaksi Perseroan.
3. Melakukan analisis kuantitatif dari Rencana Transaksi Perseroan.
4. Melakukan analisis kewajaran dari Rencana Transaksi Perseroan.

### **1.8 Keterkaitan Rencana Transaksi Dengan Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
- Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 Tentang Tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan Atas Informasi Atau Fakta Material Oleh Emiten Atau Perusahaan Publik.

## **1.9 Sumber Data dan Informasi**

1. Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 yang telah diaudit oleh Dr. Ashari.,SE.,MSi.,Ak.,CA.,CPA.,CM.,BKP selaku Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik (KAP) Purba Lauddin dan Rekan dengan pendapat bahwa laporan keuangan tersebut disajikan secara wajar tanpa pengecualian.
2. Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 yang telah diaudit oleh Eishennoraz selaku Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik (KAP) Amir Abadi Jusuf, Arjanto, Mawar dan Rekan dengan pendapat bahwa laporan keuangan tersebut disajikan secara wajar tanpa pengecualian.
3. Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang telah diaudit oleh Eishennoraz selaku Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik (KAP) Amir Abadi Jusuf, Arjanto, Mawar dan Rekan dengan pendapat bahwa laporan keuangan tersebut disajikan secara wajar tanpa pengecualian.
4. Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 yang telah diaudit oleh Eishennoraz selaku Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik (KAP) Amir Abadi Jusuf, Arjanto, Mawar dan Rekan dengan opini tidak menyatakan pendapat.
5. Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 yang telah diaudit oleh Jul Edy Siahaan selaku Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik (KAP) Amir Abadi Jusuf, Arjanto, Mawar dan Rekan dengan pendapat bahwa laporan keuangan tersebut disajikan secara wajar tanpa pengecualian.
6. Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 yang telah diaudit oleh Lok Budiarto.,SE.,Ak.,CPA selaku Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik (KAP) Tanudiredja, Wibisana, Rintis dan Rekan dengan pendapat bahwa laporan keuangan tersebut disajikan secara wajar tanpa pengecualian.
7. Proforma Perseroan dengan dan tanpa Rencana Transaksi.
8. Hasil wawancara dengan manajemen Perseroan dan pihak lain yang kami anggap layak dan relevan guna mengumpulkan dan menganalisis data dan informasi untuk keperluan proses pendapat kewajaran.
9. Data dan informasi pendukung lainnya dari pihak eksternal baik dari media cetak maupun media elektronik mengenai kondisi pasar dan industri.

## **1.10 Metodologi Analisis Kewajaran Transaksi**

Dalam menyusun Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini, kami telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur pendapat kewajaran Rencana Transaksi yang mencakup hal – hal sebagai berikut:



1. Analisis atas Rencana Transaksi
2. Analisis Kualitatif atas Rencana Transaksi
3. Analisis Kuantitatif atas Rencana Transaksi
4. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

#### **1.11 Pernyataan Independensi Penilai**

Dalam mempersiapkan laporan pendapat kewajaran ini, KJPP SPR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan, dan tidak terafiliasi dengan Perseroan maupun pihak-pihak lainnya yang terafiliasi dengan Perseroan. KJPP SPR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Laporan pendapat kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang Kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran nilai yang dihasilkan dari proses analisis kewajaran ini.

#### **1.12 Kejadian Penting Setelah Tanggal Pendapat Kewajaran**

Dalam pemahaman terbaik kami berdasarkan informasi publik yang tersedia, kami berpendapat tidak ada kejadian penting setelah tanggal pendapat kewajaran yang dapat secara signifikan mempengaruhi hasil kewajaran.

## BAB II

### TINJAUAN DAN ANALISIS TRANSAKSI

#### 2.1 Latar Belakang Transaksi

Transaksi ini dilakukan dalam rangka reorganisasi/restrukturisasi dan/atau pengelompokan aset yang dimiliki dan/atau dikelola oleh Perseroan, sehingga akan memaksimalkan aset sesuai dengan fungsinya. Aset Tetap yang dimiliki oleh Perseroan saat ini merupakan aset non-operasional yang telah disewakan kepada afiliasi. Aset ini tidak digunakan dalam operasional utama Perseroan dan hanya menghasilkan pendapatan sewa dari anak perusahaan tersebut. Meskipun demikian, Aset Tetap tersebut memiliki potensi untuk digunakan secara lebih optimal oleh Afiliasi, yang memanfaatkan aset tersebut untuk kepentingan bisnis mereka. Dalam rangka meningkatkan efisiensi pengelolaan aset dan untuk mendukung strategi bisnis yang lebih berkelanjutan, Perseroan memutuskan untuk melakukan penjualan Aset Tetap kepada Afiliasi.

#### 2.2 Maksud dan Tujuan Transaksi

Maksud dan tujuan dari dilakukan Rencana Transaksi ini adalah Optimalisasi Aset, Penyederhanaan Struktur Keuangan, Pemanfaatan Dana, dan Mendukung Pertumbuhan Afiliasi. Perseroan akan mendapatkan keuntungan atas penjualan aset tersebut secara langsung, dimana akan meningkatkan laba Perseroan dan juga akan menimbulkan pengurangan biaya penyusutan atas aset Perseroan.

#### 2.3 Objek Transaksi

Objek Pendapat Kewajaran dalam hal ini adalah memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi.



## 2.4 Identifikasi Pihak-Pihak yang Bertransaksi

### 2.4.1. PT. Inocycle Technology Group, Tbk (“Perseroan”)

#### a. Riwayat Singkat

PT Inocycle Technology Group Tbk (Perusahaan) sebelumnya PT Hilon Felt didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 35 tanggal 17 Juli 2001 yang dibuat di hadapan Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris di Jakarta. Akta Pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C-13811 HT.01.01.TH.2001 tanggal 21 November 2001 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 5018 Tambahan tanggal 20 Maret 2002. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 3 tanggal 6 Januari 2022 yang dibuat di hadapan Bastian Harijanto, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang, mengenai pernyataan keputusan pemegang saham sirkuler. Perubahan tersebut disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0038250 tanggal 18 Januari 2022.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang Industri Persiapan Serat Tekstil, Industri Bantal dan Sejenisnya, Industri Non Weven (bukan tenunan), Industri Serat Stapel Buatan, Industri Furnitur Lainnya, dan Pemulihan Material Barang bukan Logam.

Kantor pusat Perusahaan berlokasi di Kawasan Industri Pasar Kemis, Tangerang. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2003. Entitas induk Perusahaan adalah PT Samudera Industri dan entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Sambros Invesco International, keduanya didirikan di Indonesia.

#### b. Alamat Kantor Perusahaan

Perusahaan didirikan dan berdomisili di Indonesia dengan kantor berkedudukan di Jalan Kawasan Industri Pasar Kemis, Jl. Putera Utama No.10, Sukaasih, Pasar Kemis, Tangerang Regency, Banten 15560.

#### c. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Dasar hukum yang menjadi dasar pengungkapan Struktur Permodalan dan Pemegang Saham adalah Akta Pendirian Perseroan nomor 118 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat oleh Notaris Chistina Dwi Utami, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, dimana sebagai berikut:

<b>Modal Dasar</b>	Rp336.750.000.000 (Tiga Ratus Tiga Puluh Enam Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)	Dengan jumlah lembar saham sebanyak 3.367.500.000 (Tiga Miliar Tuga Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu) atau Nilai Nominal Rp100 (Seratus Rupiah)
<b>Modal Ditempatkan</b>	Rp180.822.190.000 (Seratus Delapan Puluh Miliar Delapan Ratus Dua Puluh Dua Juta Seratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah)	Dengan jumlah lembar saham sebanyak 1.808.221.900 (Satu Miliar Delapan Ratus Delapan Juta Dua Ratus Dua Puluh Satu Ribu Sembilan Ratus)
<b>Modal Disetor</b>	Rp180.822.190.000 (Seratus Delapan Puluh Miliar Delapan Ratus Dua Puluh Dua Juta Seratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah)	Dengan jumlah lembar saham sebanyak 1.808.221.900 (Satu Miliar Delapan Ratus Delapan Juta Dua Ratus Dua Puluh Satu Ribu Sembilan Ratus)

Perusahaan memiliki saham dengan total sebesar 1.808.221.900 lembar saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham. Komposisi pemegang saham Perseroang pada tanggal 30 Juni 2024 sebagai berikut :

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	Presentase (%)
PT Samudera Industri	1.200.221.900	120.022.190.000	66,38%
Sandiana Soemarmo	201.325.000	20.132.500.000	11,13%
Kepemilikan Masyarakat dibawah 5%	406.675.000	40.667.500.000	22,49%
Jumlah/ Total	1.808.221.900	180.822.190.000	100%

**d. Susunan Pengurus Perusahaan**

**Komisaris**

Komisaris Utama : Jung Hyo Choi  
 Komisaris Independen : Dr. Ir. Widhyawan Prawiraatmadja

**Direksi**

Direktur Utama : Jae Hyuk Choi  
 Direktur : Won Hyuk Choi  
 Direktur : Victor Seng Hyeok Choi  
 Direktur : Suhendra Setiadi

**Komite Audit**

Ketua : Dr. Ir. Widhyawan Prawiraatmadja  
 Anggota : Bobby Suryo Herlambang  
 Anggota : Gautama Ashok Kumar

**e. Kegiatan Usaha**

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang Industri Persiapan Serat Tekstil, Industri Bantal dan Sejenisnya, Industri Non Weven (bukan tenunan), Industri Serat Stapel Buatan, Industri Furnitur Lainnya, dan Pemulihan Material Barang bukan Logam.

**2.4.2. PT. Urecel Indonesia**

**a. Riwayat Singkat**

PT Urecel Indonesia merupakan merupakan salah satu bagian dari PT. Sambros Invesco International. yang merupakan anak usaha dan dimiliki oleh PT. Sambros Invesco International dan PT. Inocycle Technology Group, Tbk. PT Urecel Indonesia (Perusahaan) didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 3 tanggal 22 Juli 2002 yang dibuat di hadapan Yohanes Irsan Purba, S.H., Notaris di Tangerang. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No.C-18069.HT.01.01 tanggal 18 September 2002 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 92 Tambahan No. 13828/2002 tanggal 15 November 2002.

**b. Alamat Kantor Perusahaan**

Kantor pusat dan pabrik Perusahaan berlokasi di Tangerang, Banten. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2002.



**c. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham**

Pemegang Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Saham
PT Sambros Invesco Internationa	54,20%	13.550
PT Inocycle Technology Group Tbk	45,80%	11.450
Total	100,0%	25.000

**d. Susunan Pengurus Perusahaan**

**Direksi**

Komisaris : Jung Hyo Choi  
 Presiden Direktur: Victor Seng Hyeok Choi  
 Dewan Direksi : Jae Hyuk Choi  
                   : Kumagai Kenichi  
                   : Joachim Kari Albrecht  
                   : Park Yong Jun

**e. Kegiatan Usaha**

Perusahaan bergerak dalam bidang perindustrian dan perdagangan. Produk utama Perusahaan adalah polyurethane.

## BAB III

### ANALISIS TENTANG KEWAJARAN TRANSAKSI

#### 3.1 Pendekatan dan Metode Analisis yang Digunakan

Dalam menilai kewajaran Transaksi, kami menggunakan metodologi analisis sebagai berikut:

1. Analisis atas Rencana Transaksi
2. Analisis Kualitatif atas Rencana Transaksi
3. Analisis Kuantitatif atas Rencana Transaksi
4. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

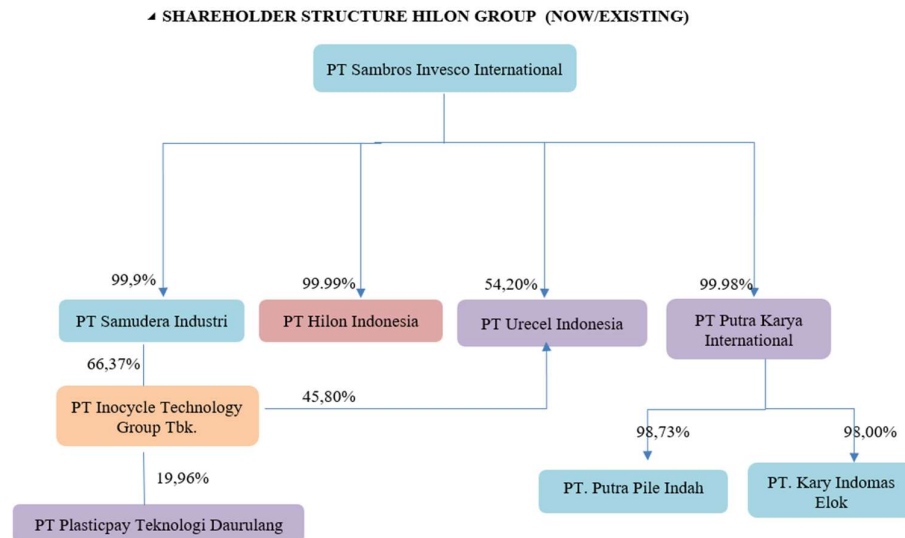
#### 3.2 Analisis atas Rencana Transaksi

##### 3.2.1 Pihak - pihak yang melakukan transaksi dan hubungan keterkaitan antar pihak

###### a. Pihak - pihak yang melakukan transaksi

Sebagaimana disampaikan pada bab sebelumnya, bahwa pihak-pihak yang melakukan transaksi dalam Rencana Transaksi ini adalah Perseroan sebagai Penjual Aset Tetap dan PT Urecel Indonesia sebagai Pembeli Aset Tetap.

###### b. Hubungan dari segi kepemilikan saham



Berdasarkan struktur kepemilikan saham dari pihak-pihak yang akan melakukan Rencana Transaksi yaitu antara Perseroan dan PT Urecel Indonesia, yang merupakan anak Perusahaan dari PT. Sambros Invesco International. Perseroan memiliki keterkaitan saham secara langsung dengan PT Urecel Indonesia yang merupakan anak perusahaan Perseroan. Perseroan memiliki Saham PT Urecel Indonesia sebesar 45,80% dan PT. Sambros Invesco International memiliki PT Urecel Indonesia sebesar 54,2%.

Ditinjau dari hubungan dari segi kepemilikan saham, berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 transaksi ini termasuk kepada transaksi afiliasi.

**c. Hubungan dari segi kepengurusan**

Berdasarkan struktur kepemilikan saham dari pihak-pihak yang akan melakukan Rencana Transaksi, terdapat keterkaitan dari segi kepengurusan di antara pihak-pihak tersebut. Jaehyuk Choi yang merupakan Direktur Utama di Perseroan juga menjabat sebagai Direksi di PT. Urecel Indonesia. Victor Seng Hyeok Choi yang merupakan Direksi di Perseroan juga menjabat sebagai Direktur Utama di PT. Urecel Indonesia. Jung Hyo Choi menjabat sebagai Komisaris di Perseroan dan PT. Urecel Indonesia.

	PT. Inocycle Technology Group Tbk	PT. URECEL INDONESIA
<b>DIREKTUR UTAMA</b>	Jaehyuk Choi	Victor Seng Hyeok Choi
<b>DIREKSI</b>	Wonhyuk Choi	Jaehyuk Choi
	Victor Seng Hyeok Choi	PARK YONG JUN
	Suhendra	JOACHIM KARL ALBRECHT MUETZELFELDT
<b>KOMISARIS</b>	Jung Hyo Choi (Komisaris Utama)	Jung Hyo Choi
	Widhyawan Prawiraatmadja (Komisaris Independent)	

Ditinjau dari hubungan dari segi kepengurusan, berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 transaksi ini termasuk kepada transaksi afiliasi.

Rencana Transaksi transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Memperhatikan definisi Benturan kepentingan di atas (yang merugikan perusahaan) dan alasan yang telah dikemukakan serta harga transaksi yang akan dilaksanakan, maka Rencana Transaksi bukan merupakan transaksi benturan kepentingan, karena memberikan solusi kelangsungan usaha bagi Perseroan dan diselenggarakan sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku dan menguntungkan Perseroan.



### **3.2.2 Perjanjian dan Persyaratan yang disepakati**

Berdasarkan Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada tanggal 02 Desember 2024 Perseroan dan PT. Urecel Indonesia sepakat atas Rencana Transaksi dengan rincian biaya sebagai berikut:

- a. Jual beli atas Aset Tetap sebesar Rp105.000.000.000 (Seratus Lima Milyar Rupiah)
- b. Tahap Pertama sebesar 5% (lima persen) dari harga transaksi atau sebesar Rp5.250.000.000 (Lima Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
- c. Pelunasan sebesar Rp99.750.000.000 (Sembilan Puluh Sembilan Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

### **3.2.3 Analisis Manfaat Transaksi**

Perseroan akan mendapatkan keuntungan atas penjualan aset tersebut secara langsung, dimana akan Penjualan Aset Tetap akan menghasilkan kas yang bisa digunakan untuk mendanai proyek strategis lainnya atau mengurangi beban utang, Mengurangi keterlibatan dalam pengelolaan aset non-operasional memungkinkan Perseroan lebih fokus pada kegiatan operasional utama, Dengan menjual aset non-operasional, perusahaan induk dapat mengurangi biaya pemeliharaan dan pengelolaan Aset Tetap yang tidak digunakan secara maksimal, meningkatkan laba Perseroan dan juga akan menimbulkan pengurangan biaya penyusutan atas aset Perseroan.

### **3.2.4 Analisis Risiko Transaksi Bagi Perseroan**

Berikut adalah risiko yang mungkin muncul sehubungan dengan Rencana Transaksi:

#### **1. Risiko Peraturan**

Perseroan harus memastikan bahwa transaksi ini mematuhi peraturan yang berlaku, terutama mengenai transaksi dengan pihak terafiliasi. Ini meliputi persetujuan yang diperlukan dari pihak terkait, seperti dewan komisaris dan pemegang saham.

#### **2. Risiko Penggunaan Aset oleh Afiliasi**

Afiliasi yang membeli Aset Tetap tersebut harus memastikan bahwa mereka memiliki rencana yang tepat untuk penggunaan aset, termasuk pengelolaan jangka panjang dan pemanfaatan Aset Tetap secara optimal.

#### **3. Perubahan dalam Hubungan Bisnis**

Setelah transaksi penjualan, Afiliasi akan memiliki kontrol penuh atas Aset Tetap tersebut, yang mungkin berdampak pada hubungan bisnis yang sudah ada antara Perseroan dan Afiliasi. Ini dapat mempengaruhi pengelolaan properti dan kesepakatan-keputusan bisnis lainnya.

### 3.3 Analisis Kualitatif atas Rencana Transaksi

#### 3.3.1 Riwayat Perusahaan dan Sifat Kegiatan Usaha

PT. Inocycle Technology Group, Tbk, bergerak dalam bidang Industri Persiapan Serat Tekstil, Industri Bantal dan Sejenisnya, Industri Non Weven (bukan tenunan), Industri Serat Stapel Buatan, Industri Furnitur Lainnya, dan Pemulihan Material Barang bukan Logam

Berdasarkan surat pengumuman pencatatan dari Laporan Biro Administrasi Efek No. LB-01/INOV/112024 tanggal 5 November 2024, Perusahaan Perseroan telah mencatatkan seluruh sahamnya sebanyak 1.808.221.900.

#### Anggaran Dasar Perseroan

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 3 tanggal 6 Januari 2022 yang dibuat di hadapan Bastian Harijanto, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang, mengenai pernyataan keputusan pemegang saham sirkuler. Perubahan tersebut disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0038250 tanggal 18 Januari 2022.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang Industri Persiapan Serat Tekstil, Industri Bantal dan Sejenisnya, Industri Non Weven (bukan tenunan), Industri Serat Stapel Buatan, Industri Furnitur Lainnya, dan Pemulihan Material Barang bukan Logam

#### Kegiatan Usaha Utama dan Produk yang Dihasilkan

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi usaha:

Kegiatan usaha utama:

- Industri Persiapan Serat Tekstil, yang mencakup usaha persiapan serat tekstil, seperti reeling (pilin/menggulung) dan pencucian serat sutera, degreasasi (penghilangan lemak) dan karbonisasi wol dan pencelupan bulu domba, termasuk proses penyusunan dan penyisiran (carding atau combing) dari serat rambut hewan serat tumbuhan, dan serat buatan (sintetis dan artifisial), dengan Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 13111;
- Industri Bantal dan Sejenisnya, yang mencakup usaha pembuatan bantal dan sejenisnya, seperti bantal dan guling, selimut kapas, selimut bulu angsa, bantal kursi, kantong tidur dan lain-lain dari kapuk, dakron dan sejenisnya, dengan Kode KBLI 13923;
- Industri Non Woven (bukan Tenunan), yang mencakup usaha industri kain yang dibuat tanpa dengan proses anyaman atau perajutan, seperti kain kempa, kain felting dan kain laken. Termasuk industri kain untuk keperluan pelayanan kesehatan manusia, seperti duk operasi (surgical drape); baju, masker, penutup kepala dan perlengkapan non woven lain untuk operasi; dan pembalut luka non woven, dengan Kode KBLI 13993;
- Industri Serat Stapel Buatan, yang mencakup usaha pembuatan serat stapel buatan, seperti poliamida, poliester, rayon viskosa, akrilik, selulosa asetat dan sebagainya (kecuali serat gelas dan serat optik) untuk diolah lebih lanjut dalam industri tekstil. Serat stapel adalah serat buatan yang dipotong pendek-pendek, dengan Kode KBLI 20302;
- Industri Furnitur Lainnya, yang mencakup usaha pembuatan furnitur yang bahan utamanya bukan kayu, rotan, bambu, logam, plastik dan bukan barang imitasi, seperti bahan pelengkap matras atau kasur, matras atau kasur dengan per atau pegas atau yang diisi atau disumpal atau dilengkapi dengan bahan pelengkap lainnya (kapok, dakron) dan matras atau kasur plastik atau karet yang tidak dilapisi dan matras atau kasur sejenisnya.

Termasuk kereta restoran dekorasi, seperti kereta desert, kereta makanan, dengan Kode KBLI 31009;

- Pemulihan Material Barang Bukan Logam, yang mencakup usaha pengolahan barang bekas dari bukan logam dan sisa-sisa barang bukan logam menjadi bahan baku sekunder. Hasil dari daur ulang/pemulihan material barang bukan logam adalah bahan baku sekunder berbagai bentuk seperti potongan-potongan atau serpihan bukan logam dan lainnya. Kegiatan pada kelompok ini mencakup pemisahan dan pemilihan sampah bukan logam, reklamasi karet dan ban bekas, pemilihan plastik, pengolahan sampah plastik atau karet menjadi butiran, penghancuran, pembersihan dan pemilihan kaca, pengolahan minyak dan lemak bekas pakai menjadi bahan sekunder, pengolahan sampah makanan, minuman dan tembakau dan sampah bukan logam lainnya. Pembuatan barang bukan logam yang baru dari bahan baku sekunder, barang bekas bukan logam dan sisa-sisa barang bukan logam dimasukkan dalam kelompok industri yang sesuai, dengan Kode KBLI 38302;

Kegiatan usaha penunjang:

- Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud di atas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha pendukung untuk melakukan segala kegiatan-kegiatan yang diperlukan, untuk mendukung terlaksananya kegiatan usaha utama Perseroan sebagaimana dimaksud di atas.

### 3.3.2 Analisis Industri

#### a. Kondisi Perekonomian Indonesia

Perekonomian Indonesia berdasarkan besaran Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar harga berlaku triwulan II-2024 mencapai Rp5.536,5 triliun dan atas dasar harga konstan 2010 mencapai Rp3.231,0 triliun. Ekonomi Indonesia triwulan II-2024 terhadap triwulan sebelumnya mengalami pertumbuhan sebesar 3,79 persen (q-to-q). Dari sisi produksi, pertumbuhan tertinggi terjadi pada Lapangan Usaha Pertanian, Kehutanan dan Perikanan sebesar 23,43 persen. Dari sisi pengeluaran, Komponen Pengeluaran Konsumsi Pemerintah (PK-P) mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 19,58 persen. Ekonomi Indonesia triwulan II-2024 terhadap triwulan II-2023 tumbuh sebesar 5,05 persen (y-on-y). Dari sisi produksi, Lapangan Usaha Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 10,17 persen. Sementara dari sisi pengeluaran, Pengeluaran Konsumsi Lembaga Nonprofit yang Melayani Rumah Tangga (PK-LNPRT) mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 9,98 persen. Ekonomi Indonesia semester I-2024 terhadap semester I-2023 tumbuh sebesar 5,08 persen (c-to-c). Dari sisi produksi, Lapangan Usaha Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 10,25 persen. Sementara dari sisi pengeluaran, Komponen PK-LNPRT mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 16,84 persen. Ekonomi Indonesia secara spasial pada triwulan II-2024 menunjukkan pertumbuhan positif pada semua wilayah. Kelompok provinsi di Pulau Jawa menjadi penyumbang terbesar dengan peranan sebesar 57,04 persen dari ekonomi nasional dan mencatat kinerja pertumbuhan sebesar 4,92 persen (y-on-y) dibanding triwulan II-2023.

#### b. Neraca Pembayaran Indonesia (NPI)

Kinerja Neraca Pembayaran Indonesia (NPI) pada triwulan II 2024 membaik dan mendukung ketahanan eksternal. NPI pada triwulan II 2024 menunjukkan perbaikan dengan mencatat defisit 0,6 miliar dolar AS, lebih rendah dibandingkan dengan defisit 6,0 miliar dolar AS pada triwulan I 2024. Perbaikan tersebut ditopang oleh peningkatan kinerja transaksi modal dan finansial yang mencatat surplus serta defisit transaksi berjalan yang tetap terjaga. Dengan



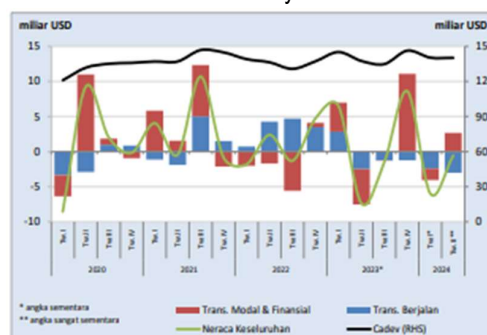
perkembangan tersebut, posisi cadangan devisa pada akhir Juni tercatat tetap tinggi sebesar 140,2 miliar dolar AS, atau setara dengan pembiayaan 6,2 bulan impor dan pembayaran utang luar negeri pemerintah, serta berada di atas standar kecukupan internasional sekitar 3 bulan impor.

Transaksi berjalan mencatat defisit yang rendah. Pada triwulan II 2024, transaksi berjalan mencatat defisit 3,0 miliar dolar AS (0,9% dari PDB), sedikit lebih tinggi dibandingkan dengan defisit 2,4 miliar dolar AS (0,7% dari PDB) pada triwulan I 2024. Surplus neraca perdagangan barang meningkat, dikontribusikan oleh defisit neraca perdagangan migas yang menurun dan surplus neraca perdagangan nonmigas yang relatif stabil. Ekspor nonmigas tumbuh positif didukung oleh perbaikan harga komoditas dan permintaan dari mitra dagang utama, sementara impor nonmigas relatif stabil dipengaruhi aktivitas ekonomi domestik yang terjaga. Defisit neraca jasa meningkat dipengaruhi oleh defisit jasa perjalanan (travel) seiring pelaksanaan ibadah haji 2024. Defisit neraca pendapatan primer juga lebih tinggi dipengaruhi oleh pembayaran dividen dan bunga/kupon sesuai pola triwulanan.

Kinerja transaksi modal dan finansial membaik di tengah tingginya ketidakpastian pasar keuangan global. Transaksi modal dan finansial mencatat surplus 2,7 miliar dolar AS pada triwulan II 2024, dari sebelumnya defisit 1,6 miliar dolar AS pada triwulan I 2024. Kinerja positif ini terutama ditopang oleh aliran masuk modal asing pada investasi portofolio di tengah ketidakpastian pasar keuangan global yang masih tinggi. Investasi langsung tetap membukukan surplus sejalan dengan optimisme investor terhadap prospek ekonomi dan iklim investasi domestik yang terjaga. Investasi lainnya mencatat penurunan defisit dipengaruhi oleh penurunan investasi swasta pada beberapa instrumen finansial luar negeri, di tengah peningkatan pembayaran utang luar negeri swasta sesuai jadwal.

NPI 2024 diperkirakan terjaga dengan transaksi berjalan dalam kisaran defisit rendah sebesar 0,1% sampai dengan 0,9% dari PDB. Neraca transaksi modal dan finansial diperkirakan tetap mencatatkan surplus didukung oleh peningkatan aliran masuk modal asing baik dalam bentuk Penanaman Modal Asing (PMA) maupun investasi portofolio sejalan dengan persepsi positif investor terhadap prospek perekonomian nasional dan imbal hasil investasi yang menarik.

Grafik Neraca Pembayaran Indonesia



Sumber: Bank Indonesia

### c. Inflasi

Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) pada Juni 2024 tetap terjaga dalam sasaran  $2,5 \pm 1\%$ . Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, inflasi IHK Juni 2024 tercatat deflasi sebesar 0,08% (mtm), sehingga secara tahunan menurun menjadi 2,51% (yoy) dari realisasi bulan sebelumnya sebesar 2,84% (yoy). Inflasi yang terjaga ini merupakan hasil dari konsistensi

kebijakan moneter serta eratnya sinergi pengendalian inflasi antara Bank Indonesia dan Pemerintah (Pusat dan Daerah) dalam Tim Pengendalian Inflasi Pusat dan Daerah (TPIP dan TPID) melalui penguatan Gerakan Nasional Pengendalian Inflasi Pangan (GNPIP) di berbagai daerah. Ke depan, Bank Indonesia meyakini inflasi akan tetap terkendali dalam kisaran sasaran  $2,5 \pm 1\%$  pada 2024 dan 2025.

Inflasi inti tetap terjaga. Inflasi inti pada Juni 2024 tercatat sebesar 0,10% (mtm), lebih rendah dari inflasi pada bulan sebelumnya sebesar 0,17% (mtm). Inflasi inti yang lebih rendah tersebut dipengaruhi oleh ekspektasi inflasi yang terjangkar, termasuk pada saat Hari Besar Keagamaan Nasional (HBKN) Iduladha, serta kapasitas perekonomian yang masih besar dan dapat merespons permintaan domestik. Realisasi inflasi inti pada Juni 2024 disumbang terutama oleh inflasi komoditas emas perhiasan dan kopi bubuk. Secara tahunan, inflasi inti Juni 2024 tercatat sebesar 1,90% (yoy), menurun dari inflasi inti bulan sebelumnya sebesar 1,93% (yoy).

Kelompok volatile food melanjutkan deflasi. Kelompok volatile food pada Juni 2024 mengalami deflasi sebesar 0,98% (mtm), lebih dalam dari deflasi bulan sebelumnya sebesar 0,69% (mtm). Deflasi kelompok volatile food disumbang terutama oleh komoditas bawang merah, tomat dan daging ayam ras. Penurunan harga komoditas pangan didukung oleh peningkatan pasokan seiring dengan berlanjutnya musim panen dan penurunan harga pakan untuk komoditas daging ayam ras. Secara tahunan, kelompok volatile food mengalami inflasi sebesar 5,96% (yoy), menurun dari inflasi bulan sebelumnya sebesar 8,14% (yoy). Ke depan, inflasi volatile food diperkirakan tetap akan terkendali didukung oleh sinergi pengendalian inflasi TPIP dan TPID melalui GNPIP di berbagai daerah.

#### **d. Nilai Tukar Rupiah**

Nilai tukar Rupiah tetap terkendali didukung oleh kebijakan stabilisasi Bank Indonesia. Nilai tukar Rupiah pada Maret 2024 (hingga 19 Maret 2024) relatif stabil dipengaruhi oleh kebijakan stabilisasi yang ditempuh Bank Indonesia, di tengah dinamika penyesuaian aliran modal asing di pasar keuangan domestik sejalan dengan ketidakpastian pasar keuangan global yang masih tinggi. Dengan perkembangan ini, nilai tukar Rupiah melemah sebesar 2,02% dibandingkan dengan level akhir Desember 2023, lebih baik dibandingkan dengan Ringgit Malaysia, Won Korea, dan Baht Thailand yang masing-masing melemah sebesar 3,02%, 3,87%, dan 5,39%. Ke depan, nilai tukar Rupiah diperkirakan stabil dengan kecenderungan menguat, didorong oleh kembali masuknya aliran modal asing sejalan dengan tetap terjaganya persepsi positif terhadap prospek ekonomi Indonesia. Selain itu, kebijakan stabilisasi Bank Indonesia dan penguatan strategi operasi moneter pro-market melalui optimalisasi instrumen SRBI, SVBI, dan SUVBI juga mendukung prospek penguatan nilai tukar Rupiah tersebut.

Koordinasi dengan Pemerintah, perbankan, dan dunia usaha terus ditingkatkan dan diperluas untuk implementasi instrumen penempatan valas Devisa Hasil Ekspor Sumber Daya Alam (DHE SDA) sejalan dengan PP Nomor 36 Tahun 2023.

#### **e. Suku Bunga**

Transmisi kebijakan moneter berjalan dengan baik. Suku bunga pasar uang bergerak dalam kisaran BI-Rate sebesar 5,93% pada 18 Maret 2024. Suku bunga SRBI tercatat menarik pada level 6,68%, 6,69%, dan 6,87% masing-masing untuk tenor 6, 9, dan 12 bulan pada 15 Maret 2024 sehingga mendukung efektivitas SRBI sebagai instrumen moneter yang pro-market. Sementara itu, suku bunga perbankan tetap rendah dipengaruhi oleh likuiditas perbankan

yang memadai serta kebijakan transparansi SBDK yang meningkatkan efisiensi suku bunga perbankan. Suku bunga deposito 1 bulan dan suku bunga kredit pada Februari 2024 tercatat masing-masing sebesar 4,52% dan 9,28%, membaik dibandingkan dengan perkembangan bulan sebelumnya. Imbal hasil SBN tenor 2 dan 10 tahun relatif stabil di tengah ketidakpastian pasar keuangan global yang masih tinggi.

**f. Permintaan Pasar Produk Perusahaan**

Perusahaan menilai bahwa permintaan pasar produk khususnya dalam bisnis perakitan peralatan industri mesin tekstil ini, di masa kini dan mendatang akan sangat baik dan prospektif. Hal ini karena jasa dan bisnis ini merupakan suatu keahlian yang sangat spesifik sehingga Perusahaan berani untuk berasumsi bahwa di dalam negeri belum memiliki pesaing secara langsung.

Selain itu sejalan dengan meningkatnya permintaan dan kesadaran masyarakat akan pentingnya penggunaan produk daur ulang. Selain itu, tren ekonomi sirkular semakin diperhatikan dan diakui oleh perusahaan-perusahaan besar di dunia. Sehingga banyak pelanggan Perusahaan yang merupakan perusahaan dengan merek ternama meningkatkan jumlah konten daur ulang dalam kemasan plastik dan bahan baku mereka sebagai bagian dari upaya mereka untuk mencapai net zero emission. Sejalan dengan hal tersebut, Perusahaan telah memenuhi syarat untuk kredit karbon sebagai hasil dari bisnis intinya yaitu daur ulang limbah PET.

Perusahaan sebagai perusahaan daur ulang limbah PET terkemuka dan terbesar di Indonesia semakin mempertegas posisinya sebagai pemain terbesar di industri daur ulang Indonesia melalui 9 pabrik mereka yang beroperasi di berbagai lokasi berpotensi tinggi, yaitu Tangerang, Solo, Mojokerto, Salatiga, Palembang, Medan, Makassar (Gowa & Takalar) dan Subang. Saat ini total kapasitas produksi daur ulang Perusahaan sudah mencapai lebih dari 40.000 ton per tahun.

Disamping itu Perusahaan juga berusaha untuk keluar dari ketergantungan pada bisnis diatas. Dengan adanya Rencana Penambahan Kegiatan Usaha ini maka akan menambah keragaman usaha sehingga tidak tergantung hanya di bisnis industri tekstil baik woven dan non-woven yang selama ini digeluti.

Perusahaan berkeyakinan bahwa permintaan pasar akan perakitan peralatan industri mesin tekstil, termasuk pemilihan peralatan untuk pengenalan/penggantian, negosiasi harga pembelian peralatan, perhitungan waktu tunggu, dan perencanaan relokasi/pemanfaatan peralatan yang ada, akan selalu ada dan berkembang linier terhadap perkembangan bisnis inti yaitu daur ulang limbah PET.

**g. Supply Produk Perusahaan untuk Permintaan Pasar**

Untuk dapat memenuhi supply produk Perusahaan untuk permintaan pasar, Perusahaan harus selalu meningkatkan keahlian teknikal dalam perakitan peralatan industri mesin tekstil, menjaga hubungan baik dengan supplier mesin-mesin baik di China, Korea maupun Taiwan dan yang terpenting adalah fokus dalam menawarkan jasa ini ke berbagai perusahaan tekstil non-woven dan perusahaan manufacture tekstil yang ada di Indonesia.



#### **h. Perkembangan Industri Penambahan Kegiatan Usaha**

Dengan adanya Rencana Penambahan Kegiatan Usaha ini maka akan menambah pangsa pasar untuk kegiatan usaha selain industri tekstil baik woven dan non-woven, Rencana Penambahan Kegiatan Usaha ini juga bisa merambah pangsa pasar dalam perakitan peralatan industri mesin tekstil.

Dikarenakan pangsa pasar yang luas untuk memenuhi kebutuhan industri tekstil dan industri makanan, maka Perusahaan optimis Rencana Penambahan Kegiatan Usaha perakitan peralatan industri mesin tekstil ini akan terus berkesinambungan dan berkembang. Selain berkeyakinan tidak memiliki saingan yang berarti di dalam negeri, Perusahaan juga berkeyakinan bahwa dengan pemasangan mesin produksi yang baru, pelanggannya akan merasakan keuntungan berupa pengurangan biaya energi dan akan terjadi peningkatan produktivitas. Hal ini menunjukkan bahwa peningkatan produktivitas memainkan peran yang signifikan. Peningkatan produktivitas tidak hanya mengurangi biaya energi tetapi juga berdampak besar pada pengurangan biaya variabel lainnya. Oleh karena itu, diperlukan upaya untuk memaksimalkan efektivitas pengenalan/penggantian peralatan melalui inovasi operasional dan manajemen perubahan dari perspektif rantai nilai terpadu.

Potensi permintaan yang di analisa dapat di peroleh Perusahaan dalam kurun waktu 10 tahun adalah sekitar USD 90 juta yang diperoleh dari perakitan peralatan industri mesin tekstil dari sekitar 9-10 pabrik dari berbagai pelanggan di dalam negeri.

Pendapatan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha terdiri dari Penjualan Mesin, Penjualan Sparepart, dan Jasa Service. Dalam Penjualan Mesin, Perusahaan mampu merakit 15-20 mesin, dalam Penjualan Sparepart Perusahaan mampu menyediakan 100-150 sparepart, dan dalam Jasa Service mampu menyelesaikan 5-10 unit, masing-masing dalam satu tahun.

### 3.3.3 Analisis Operasional dan Prospek Perusahaan

Industri tekstil di Indonesia mencakup berbagai tahapan produksi, mulai dari pengolahan serat, pemintalan benang, pembuatan kain, pewarnaan, hingga pembuatan pakaian jadi dan produk tekstil lainnya. Proses-proses ini membutuhkan infrastruktur yang memadai dan tenaga kerja terampil. Banyak perusahaan yang berlokasi di kawasan industri utama seperti Jawa Barat, Jawa Tengah, dan Sumatera.

Banyak perusahaan tekstil di Indonesia yang mulai mengadopsi teknologi modern untuk meningkatkan efisiensi, mengurangi biaya produksi, dan meningkatkan kualitas produk. Beberapa perusahaan juga mulai beralih ke praktik ramah lingkungan, menggunakan bahan baku yang berkelanjutan dan teknologi produksi yang lebih efisien energi.

Rantai pasokan industri tekstil Indonesia sebagian besar mengandalkan impor bahan baku seperti benang dan kain, meskipun terdapat sejumlah produsen lokal. Pengelolaan rantai pasokan yang efisien menjadi kunci dalam mengurangi biaya produksi dan memastikan pasokan bahan baku yang stabil. Distribusi produk tekstil ke pasar domestik dan internasional juga sangat dipengaruhi oleh faktor infrastruktur dan kebijakan pemerintah.

Permintaan produk tekstil di Indonesia terus berkembang, baik untuk kebutuhan konsumsi rumah tangga maupun sektor industri. Tren mode yang berubah dengan cepat dan meningkatnya kelas menengah mendorong permintaan pakaian, seprai, karpet, dan produk tekstil lainnya. E-commerce juga memainkan peran besar dalam memperluas pasar domestik.

Dalam beberapa tahun terakhir, ada peningkatan kesadaran terhadap pentingnya keberlanjutan dalam industri tekstil. Permintaan akan produk tekstil yang ramah lingkungan semakin meningkat, baik di pasar domestik maupun internasional. Perusahaan yang dapat beradaptasi dengan tren ini, seperti mengurangi limbah produksi atau menggunakan bahan baku alami dan organik, berpotensi meraih pangsa pasar yang lebih besar.

Persaingan dalam industri tekstil Indonesia sangat ketat, terutama dengan masuknya produk-produk impor dari negara dengan biaya produksi yang lebih rendah. Selain itu, perusahaan harus mampu mengatasi tantangan terkait fluktuasi harga bahan baku, terutama benang dan kain, yang dipengaruhi oleh kondisi pasar global.

### 3.3.4 Alasan dilakukannya Rencana Transaksi

- **Optimalisasi Aset:** Aset Tetap yang saat ini hanya menghasilkan pendapatan sewa akan lebih bermanfaat jika dijual kepada Afiliasi yang sudah familiar dengan penggunaannya dan berencana untuk mengembangkan atau memanfaatkannya lebih lanjut untuk kebutuhan operasional mereka.
- **Penyederhanaan Struktur Keuangan:** Penjualan Aset Tetap ini akan mengurangi beban pengelolaan aset tidak produktif bagi Perseroan, sehingga fokus dapat lebih diarahkan pada pengelolaan aset operasional yang lebih strategis dan produktif.
- **Pemanfaatan Dana:** Penjualan Aset Tetap ini dapat memberikan tambahan kas yang dapat digunakan oleh Perseroan untuk investasi pada area yang lebih menguntungkan.
- **Mendukung Pertumbuhan Afiliasi:** Afiliasi yang telah menyewa Aset Tetap ini memiliki pemahaman dan rencana yang jelas mengenai penggunaan Aset Tetap tersebut. Penjualan akan memberikan mereka kontrol penuh, memungkinkan pengembangan lebih lanjut yang dapat mendukung pertumbuhan jangka panjang.

### 3.3.5 Keuntungan dan Kerugian Rencana Transaksi Secara Kualitatif

- Keuntungan : 1. **Peningkatan Likuiditas:** Penjualan Aset Tetap akan menghasilkan kas yang bisa digunakan untuk mendanai proyek

- strategis lainnya atau mengurangi beban utang.
- Fokus pada Bisnis Utama:** Mengurangi keterlibatan dalam pengelolaan aset non-operasional memungkinkan Perseroan lebih fokus pada kegiatan operasional utama.
  - Pengelolaan Aset yang Lebih Efisien:** Dengan menjual aset non-operasional, perusahaan induk dapat mengurangi biaya pemeliharaan dan pengelolaan Aset Tetap yang tidak digunakan secara maksimal.

Kerugian : Dirasa tidak ada kerugian yang ditimbulkan

### 3.4 Analisis Kuantitatif atas Rencana Transaksi

Analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi merupakan analisis yang dilakukan terhadap kinerja keuangan Perseroan secara historis yang meliputi analisis terhadap kinerja keuangan dan analisis rasio keuangan Perseroan, serta analisis terhadap proforma laporan keuangan Perseroan.

#### 3.4.1 Analisis Kinerja Neraca Perseroan

(dalam juta Rupiah)

Dalam Satuan Rupiah (,000,000)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Jun
<b>Balance Sheet</b>						
Kas Setara Kas	96.814	115.462	62.564	81.096	116.604	93.141
Piutang Usaha	79.510	107.559	117.157	128.152	154.084	165.785
Persediaan	133.711	98.642	143.204	177.788	131.231	129.190
Pajak Dibayar Dimuka	3.196	2.285	2.285	6.924	9.893	4.345
Uang Muka	1.693	6.232	1.221	5.054	3.308	3.403
Biaya Dibayar Dimuka	1.485	4.143	3.332	3.495	2.625	6.158
Dana Dibatasi Penggunaannya	-	-	11.415	12.585	12.333	13.137
Aset Lancar Lain-Lain	19.028	35.758	19.120	21.915	19.463	20.668
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>335.436</b>	<b>370.081</b>	<b>360.299</b>	<b>437.008</b>	<b>449.541</b>	<b>435.826</b>
Aset Tetap	299.964	376.082	479.411	513.405	498.336	483.708
Piutang Kepada Pihak berelasi	13.702	8.460	5.355	2.959	2.959	471
Aset Pajak Tangguhan	-	34	-	6.104	13.070	22.784
Investasi pada Entitas Asosiasi	17.936	18.585	22.799	17.319	11.928	16.528
Properti Investasi	19.955	19.087	18.219	17.352	16.484	16.130
Aset Tidak Berwujud	178	216	182	147	124	113
Aset Tidak Lancar Lainnya	4.153	3.969	4.466	5.278	5.685	3.631
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>355.888</b>	<b>426.434</b>	<b>530.432</b>	<b>562.564</b>	<b>548.586</b>	<b>543.364</b>
<b>Jumlah Aset</b>	<b>691.324</b>	<b>796.515</b>	<b>890.732</b>	<b>999.572</b>	<b>998.127</b>	<b>979.190</b>
Utang Usaha	20.202	38.542	26.462	69.333	13.949	41.916
Utang Bank Jangka Pendek	168.156	169.260	277.199	411.343	521.326	558.681
Akrual	39.215	26.570	35.526	39.529	35.441	32.612
Utang Pajak	3.177	734	5.729	655	3.254	5.427
Utang Lain Lain	4.581	13.123	12.766	4.620	32.852	3.465
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	4.523	5.092	8.170	11.845	10.644	10.235
Bagian Jangka Pendek dari Liabilitas Jangka Panjang	15.226	123.644	60.791	56.584	56.665	56.886
Biaya yang Masih Harus Dibayar	-	-	-	-	-	-
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>255.079</b>	<b>376.965</b>	<b>426.643</b>	<b>593.908</b>	<b>674.131</b>	<b>709.222</b>
Utang Bank Jangka Panjang	99.748	108.916	123.084	108.637	54.538	30.813
Liabilitas Pajak Tangguhan	2.774	-	2.385	-	-	-
Utang Pihak Berelasi Non-Usaha	920	-	-	-	-	-
Liabilitas Imbalan Pasca Kerja	1.638	2.755	3.898	3.868	4.646	4.447
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>105.079</b>	<b>111.671</b>	<b>129.368</b>	<b>112.505</b>	<b>59.184</b>	<b>35.261</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>360.158</b>	<b>488.636</b>	<b>556.010</b>	<b>706.413</b>	<b>733.315</b>	<b>744.483</b>
Modal Dasar	180.822	180.822	180.822	180.822	180.822	180.822
Selisih Kurs	(7.087)	(7.087)	(7.087)	(7.087)	(7.087)	(7.087)
Tambahan Modal Disetor	81.670	81.670	81.670	81.670	81.670	81.670
Komponen Ekuitas Lainnya	2.396	2.396	2.396	2.396	2.396	2.396
Saldo Laba	73.364	50.076	76.919	35.357	7.010	(23.095)
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>331.166</b>	<b>307.879</b>	<b>334.721</b>	<b>293.159</b>	<b>264.812</b>	<b>234.708</b>
<b>Jumlah Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>691.324</b>	<b>796.515</b>	<b>890.732</b>	<b>999.572</b>	<b>998.127</b>	<b>979.190</b>

Aset terdiri dari Aset Lancar dan Aset Tidak Lancar. Aset Lancar secara historis memiliki porsi 40,45%-48,52% dengan trend kenaikan historis rata-rata YTD 9,66%. Aset Tidak Lancar secara historis memiliki porsi 51,48%-59,55% dengan trend kenaikan historis rata-rata YTD



16,76%. Secara keseluruhan historis aset Perusahaan mengalami pertumbuhan 13,09%.

Liabilitas terdiri dari Liabilitas Jangka Pendek dan Liabilitas Jangka Panjang. Liabilitas Jangka Pendek secara historis memiliki porsi 36,90%-67,54% dengan trend kenaikan historis rata-rata YTD 33,39%. Liabilitas Jangka Panjang secara historis memiliki porsi 5,93%-15,20% dengan trend kenaikan historis rata-rata YTD 3,03%. Secara keseluruhan historis liabilitas Perusahaan mengalami pertumbuhan 25,50%.

Ekuitas dalam akun saldo laba secara historis memiliki porsi 0,70%-10,61% dengan trend penurunan historis rata-rata YTD (10,72%). Secara keseluruhan historis liabilitas dan ekuitas Perusahaan mengalami pertumbuhan 13,09%.

### 3.4.2 Analisis Kinerja Laba Rugi Perseroan

(dalam juta Rupiah)

Dalam Satuan Rupiah (.000.000)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Jun
<b>Income Statement</b>						
Pendapatan	494.685	518.652	633.300	691.532	600.210	306.610
Beban Pokok Pendapatan	(387.495)	(408.755)	(476.983)	(532.841)	(461.987)	(240.315)
<b>Laba Bruto</b>	<b>107.190</b>	<b>109.897</b>	<b>156.318</b>	<b>158.691</b>	<b>138.223</b>	<b>66.295</b>
Beban Penjualan Umum dan Adm	(59.891)	(71.636)	(83.839)	(99.898)	(97.297)	(42.711)
Penghasilan (Beban) Lainnya	23.962	(4.867)	7.683	(38.135)	16.264	(22.333)
<b>EBITDA</b>	<b>71.261</b>	<b>33.394</b>	<b>80.162</b>	<b>20.657</b>	<b>57.190</b>	<b>1.250</b>
Depresiasi dan Amortisasi	(20.483)	(25.877)	(30.056)	(32.310)	(36.267)	(19.078)
<b>EBIT</b>	<b>50.779</b>	<b>7.518</b>	<b>50.107</b>	<b>(11.652)</b>	<b>20.923</b>	<b>(17.828)</b>
Biaya Keuangan	(22.212)	(17.895)	(20.068)	(27.394)	(50.251)	(26.590)
Bagian Laba dari Entitas Asosiasi	755	743	4.327	(5.610)	(5.064)	4.600
<b>EBT</b>	<b>29.322</b>	<b>(9.633)</b>	<b>34.366</b>	<b>(44.656)</b>	<b>(34.392)</b>	<b>(39.818)</b>
Beban Pajak Penghasilan	(6.787)	399	(7.043)	8.264	6.835	9.714
<b>EAT</b>	<b>22.534</b>	<b>(9.235)</b>	<b>27.323</b>	<b>(36.392)</b>	<b>(27.557)</b>	<b>(30.104)</b>

Perusahaan membukukan Pendapatan secara trend kenaikan historis rata-rata YTD 12,05%. Beban Pokok Penjualan 77,30% dari pendapatan dan secara trend kenaikan historis rata-rata YTD 11,30%. Beban Penjualan Umum dan Adm 13,96% dari pendapatan dan secara trend kenaikan historis rata-rata YTD 18,60%. Penghasilan (Beban) Lainnya 3,04% dari pendapatan dan secara trend penurunan historis rata-rata YTD (324,84%).

EBITDA 9,20% dari pendapatan dan secara trend kenaikan historis rata-rata YTD 4,23%. EBIT 4,96% dari pendapatan dan secara trend kenaikan historis rata-rata YTD 119,35%. EBT 5,08% dari pendapatan dan secara trend penurunan historis rata-rata YTD (273,18%). EAT 4,10% dari pendapatan dan secara trend kenaikan historis rata-rata YTD (256,68%).

### 3.4.3 Analisis Arus Kas

(dalam juta Rupiah)

Dalam Satuan Rupiah (.000.000)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Jun
<i>Cash Flow</i>						
<b>ARUS KAS DARI KEGIATAN OPERASI</b>						
Penerimaan dari pelanggan	444.020	490.569	641.265	679.009	582.112	295.390
Pembayaran kepada pemasok	(432.454)	(375.562)	(563.242)	(551.517)	(430.535)	(234.187)
Pembayaran kepada karyawan	(57.258)	(69.717)	(36.330)	(89.417)	(87.547)	(42.329)
Penerimaan penghasilan bunga	1.804	1.501	343	226	1.830	1.123
Pembayaran pajak penghasilan badan	(6.108)	(4.581)	(2.976)	(14.038)	(4.580)	(1.127)
Penerimaan restitusi pajak	-	265	-	2.250	-	6.675
Pembayaran bunga dan beban keuangan	(20.178)	(32.667)	(20.411)	(27.620)	(52.081)	(29.597)
<b>Arus kas bersih yang diperoleh dari kegiatan operasi</b>	<b>(70.174)</b>	<b>9.809</b>	<b>18.650</b>	<b>(1.108)</b>	<b>9.199</b>	<b>(4.052)</b>
<b>ARUS KAS DARI KEGIATAN INVESTASI</b>						
Perolehan aset tetap	-	-	-	-	-	-
Penjualan aset tetap	8.204	32.106	90	1.977	456	13.680
Pembayaran uang muka aset tetap	(24.523)	(96.524)	(129.962)	(47.952)	(42.130)	(11.323)
<b>Arus kas bersih yang digunakan untuk kegiatan investasi</b>	<b>(16.319)</b>	<b>(64.418)</b>	<b>(129.872)</b>	<b>(45.975)</b>	<b>(41.674)</b>	<b>2.357</b>
<b>ARUS KAS DARI KEGIATAN PENDANAAN</b>						
Penerbitan saham biasa	142.046	-	-	-	-	-
Penerimaan dividen	-	(13.562)	-	(5.425)	-	-
Pencairan utang bang jangka pendek	110.570	37.040	162.093	137.316	198.618	43.759
Pembayaran utang bank jangka pendek	(53.200)	(39.713)	(53.983)	(30.370)	(82.672)	(39.230)
Pencairan Pinjaman jangka panjang lain-lain	-	113.456	-	-	4.499	-
Pembayaran Pinjaman jangka panjang lain-lain	-	(18.117)	(39.563)	(46.518)	(37.598)	(19.287)
Liabilitas jangka panjang lain-lain pihak ketiga	(21.198)	-	-	-	-	-
Penerimaan liabilitas sewa	21.222	-	-	23.114	-	-
Pembayaran liabilitas sewa	(5.044)	(5.486)	(9.857)	(12.451)	(14.863)	(8.196)
Pembayaran ke pihak berelasi	(57.784)	(920)	-	-	-	-
<b>Arus kas bersih yang diperoleh dari kegiatan pendanaan</b>	<b>136.612</b>	<b>72.699</b>	<b>58.690</b>	<b>65.665</b>	<b>67.983</b>	<b>(22.953)</b>
<b>KENAIKAN/(PENURUNAN) KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>50.119</b>	<b>18.090</b>	<b>(52.532)</b>	<b>18.583</b>	<b>35.509</b>	<b>(24.647)</b>
Dampak selisih kurs atas kas dan setara kas	1.227	557	(366)	(51)	(1)	1.184
Kas dan setara kas awal periode	45.468	96.815	115.463	62.565	81.097	116.605
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	<b>96.815</b>	<b>115.463</b>	<b>62.565</b>	<b>81.097</b>	<b>116.605</b>	<b>93.142</b>

Arus kas Perusahaan dari aktivitas operasional sebagian besar berupa penerimaan dari pelanggan, pembayaran kepada pemasok, dan pembayaran kepada karyawan. Arus kas Perusahaan dari aktivitas investasi merupakan belanja modal berupa pembelian aset tetap. Arus kas Perusahaan dari aktivitas pendanaan sebagian besar berupa penerimaan dan pembayaran atas utang kepada pihak berelasi. Saldo kas Perusahaan berkisar antara 62 Miliar – 116 Miliar Rupiah per tahun.

Sampai dengan Triwulan-II 2024 Perusahaan telah melakukan pembayaran terhadap Pajak Pertambahan Nilai dan PPH-22 Import. Nilai pajak yang dibayarkan dalam Pajak Pertambahan Nilai sebesar Rp 25,3 Miliar dan untuk PPH-22 Import sebesar Rp 1,04 Miliar.

### 3.4.4 Analisis Rasio Keuangan

	2019 Jan-Des	2020 Jan-Des	2021 Jan-Des	2022 Jan-Des	2023 Jan-Des	2024 Jan-Jun
<b>Rasio Likuiditas</b>						
Rasio Lancar	1,32	0,98	0,84	0,74	0,67	0,61
Quick Rasio	0,79	0,72	0,51	0,44	0,47	0,43
<b>Rasio Aktivitas</b>						
TO Piutang	6,22	4,82	5,41	5,40	3,90	1,85
TO Persediaan	2,90	4,14	3,33	3,00	3,52	1,86
TO Utang Usaha	19,18	10,61	18,03	7,69	33,12	5,73
Average Collection Periode (TO Piutang)	58,67	75,69	67,52	67,64	93,70	197,36
Inventory Conversion Period (TO Persediaan)	125,95	88,08	109,58	121,79	103,68	196,22
Payables Defferal Period (TO Utang Usaha)	19,03	34,42	20,25	47,49	11,02	63,66
TO Aset Tetap	1,65	1,38	1,32	1,35	1,20	0,63
TO Aset	0,72	0,65	0,71	0,69	0,60	0,31
<b>Rasio Solvabilitas</b>						
Debt Equity Ratio	1,09	1,59	1,66	2,41	2,77	3,17
Debt to Assets	0,52	0,61	0,62	0,71	0,73	0,76
Time Interest Earned	2,29	0,42	2,50	-	0,42	-
<b>Rasio Profitabilitas</b>						
Return On Asset	0,03	(0,01)	0,03	(0,04)	(0,03)	(0,03)
Return On Equity	0,07	(0,03)	0,08	(0,12)	(0,10)	(0,13)

Dilihat berdasarkan likuiditasnya, Perusahaan memiliki rasio lancar YTD sebesar 0,7-1,3 kali dengan rata-rata 0,97 kali utang lancarnya (rasio lancar). Aset lancar Perusahaan diluar persediaan YTD sebesar 0,4-0,7 kali dengan rata-rata 0,61 kali utang lancarnya.

Berdasarkan aktivitasnya, umur piutang usaha YTD berkisar antara 58-75 hari dengan rata-rata 67 hari. Berdasarkan aktivitasnya, umur persediaan YTD berkisar antara 88-125 hari dengan rata-rata 111 hari. Umur utang usaha YTD berkisar antara 19-47 hari dengan rata-rata 30 hari.

Dilihat berdasarkan profitabilitasnya, Perusahaan juga memiliki rasio laba bersih terhadap total aset (ROA) YTD sebesar (0,04) – 0,03 dengan rata-rata 0,004. Perusahaan memiliki rasio laba bersih terhadap ekuitas (ROE) YTD sebesar (0,12) – 0,08 dengan rata-rata (0,001).

### 3.4.5 Struktur Modal

	2019 Jan-Des	2020 Jan-Des	2021 Jan-Des	2022 Jan-Des	2023 Jan-Des	2024 Jan-Des
Liabilitas Lancar	48,52%	46,46%	40,45%	43,72%	45,04%	44,51%
Liabilitas Tidak Lancar	51,48%	53,54%	59,55%	56,28%	54,96%	55,49%
Total Liabilitas	52,10%	61,35%	62,42%	70,67%	73,47%	76,03%
Total Ekuitas	47,90%	38,65%	37,58%	29,33%	26,53%	23,97%
Debt Equity Ratio	1,09	1,59	1,66	2,41	2,77	3,17

Pada struktur modal Perusahaan, rasio total liabilitas sebesar 52,10%-76,03% dari total liabilitas dan ekuitas. Rasio debt to equity (DER) Perusahaan sebesar 1,09-3,17 kali dengan rata-rata 2,11 kali dari ekuitasnya



**3.4.6 Analisis terhadap Proyeksi Keuangan Perseroan**  
**Proyeksi laporan keuangan sebelum dan setelah rencana Transaksi:**

(Dalam Ribu Rupiah)

	2024	2025	2026	2027	2028
	Jul-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des
<b>Balance Sheet</b>					
Cash					
Sebelum Transaksi	75.598.802	54.140.598	47.976.461	46.841.609	50.555.420
Setelah Transaksi	80.526.302	88.903.098	96.756.461	109.639.109	127.370.420
Selisih	4.927.500	34.762.500	48.780.000	62.797.500	76.815.000
Selisih %	6,52%	64,21%	101,67%	134,06%	151,94%
Piutang PT Urecel					
Sebelum Transaksi	-	-	-	-	-
Setelah Transaksi	110.722.500	79.087.500	63.270.000	47.452.500	31.635.000
Selisih	110.722.500	79.087.500	63.270.000	47.452.500	31.635.000
Selisih %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Aset Tetap					
Sebelum Transaksi	462.218.665	421.874.735	384.590.184	347.368.764	311.477.261
Setelah Transaksi	458.364.696	419.219.915	383.134.513	347.112.242	312.419.889
Selisih	(3.853.969)	(2.654.820)	(1.455.671)	(256.522)	942.627
Selisih %	-0,83%	-0,63%	-0,38%	-0,07%	0,30%
Properti Investasi					
Sebelum Transaksi	16.130.406	16.130.406	16.130.406	16.130.406	16.130.406
Setelah Transaksi	-	-	-	-	-
Selisih	(16.130.406)	(16.130.406)	(16.130.406)	(16.130.406)	(16.130.406)
Selisih %	-100,00%	-100,00%	-100,00%	-100,00%	-100,00%
Total Aset					
Sebelum Transaksi	914.978.036	874.470.497	854.021.176	840.517.266	835.202.362
Setelah Transaksi	1.013.268.660	972.160.271	951.110.099	937.005.338	931.089.584
Selisih	98.290.625	97.689.774	97.088.923	96.488.072	95.887.221
Selisih %	10,74%	11,17%	11,37%	11,48%	11,48%
Liabilitas Jangka Pendek					
Sebelum Transaksi	663.783.439	647.910.224	642.757.404	637.793.571	633.033.946
Setelah Transaksi	677.958.439	662.085.224	656.932.404	651.968.571	647.208.946
Selisih	14.175.000	14.175.000	14.175.000	14.175.000	14.175.000
Selisih %	2,14%	2,19%	2,21%	2,22%	2,24%
Liabilitas Jangka Panjang					
Sebelum Transaksi	28.872.921	24.801.971	20.731.020	16.660.070	12.589.119
Setelah Transaksi	28.872.921	24.801.971	20.731.020	16.660.070	12.589.119
Selisih	-	-	-	-	-
Selisih %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Liabilitas					
Sebelum Transaksi	692.656.360	672.712.194	663.488.424	654.453.640	645.623.065
Setelah Transaksi	706.831.360	686.887.194	677.663.424	668.628.640	659.798.065
Selisih	14.175.000	14.175.000	14.175.000	14.175.000	14.175.000
Selisih %	2,05%	2,11%	2,14%	2,17%	2,20%
Ekuitas					
Sebelum Transaksi	222.321.675	201.758.303	190.532.752	186.063.626	189.579.297
Setelah Transaksi	306.437.300	285.273.077	273.446.675	268.376.698	271.291.518
Selisih	84.115.625	83.514.774	82.913.923	82.313.072	81.712.221
Selisih %	37,84%	41,39%	43,52%	44,24%	43,10%

(Dalam Ribu Rupiah)

	2029	2030	2031	2032	2033
	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des
<b>Balance Sheet</b>					
Cash					
Sebelum Transaksi	60.106.429	72.931.418	100.274.837	128.409.749	160.667.582
Setelah Transaksi	150.938.929	177.781.418	203.324.837	229.659.749	260.117.582
Selisih	90.832.500	104.850.000	103.050.000	101.250.000	99.450.000
Selisih %	151,12%	143,77%	102,77%	78,85%	61,90%
Piutang PT Urecel					
Sebelum Transaksi	-	-	-	-	-
Setelah Transaksi	15.817.500	-	-	-	-
Selisih	15.817.500	-	-	-	-
Selisih %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Aset Tetap					
Sebelum Transaksi	275.902.892	240.328.523	207.497.393	188.422.098	169.346.802
Setelah Transaksi	278.044.669	243.669.448	212.037.468	194.161.321	176.285.175
Selisih	2.141.776	3.340.926	4.540.075	5.739.224	6.938.373
Selisih %	0,78%	1,39%	2,19%	3,05%	4,10%
Properti Investasi					
Sebelum Transaksi	16.130.406	16.130.406	16.130.406	16.130.406	16.130.406
Setelah Transaksi	-	-	-	-	-
Selisih	(16.130.406)	(16.130.406)	(16.130.406)	(16.130.406)	(16.130.406)
Selisih %	-100,00%	-100,00%	-100,00%	-100,00%	-100,00%
Total Aset					
Sebelum Transaksi	838.192.606	846.781.010	875.142.665	920.765.800	973.444.983
Setelah Transaksi	933.478.976	941.466.530	969.227.334	1.014.249.618	#####
Selisih	95.286.370	94.685.520	94.084.669	93.483.818	92.882.967
Selisih %	11,37%	11,18%	10,75%	10,15%	9,54%
Liabilitas Jangka Pendek					
Sebelum Transaksi	628.494.986	624.194.477	627.667.274	631.418.532	635.470.715
Setelah Transaksi	642.669.986	638.369.477	641.842.274	645.593.532	649.645.715
Selisih	14.175.000	14.175.000	14.175.000	14.175.000	14.175.000
Selisih %	2,26%	2,27%	2,26%	2,24%	2,23%
Liabilitas Jangka Panjang					
Sebelum Transaksi	8.518.169	4.447.218	4.447.218	4.447.218	4.447.218
Setelah Transaksi	8.518.169	4.447.218	4.447.218	4.447.218	4.447.218
Selisih	-	-	-	-	-
Selisih %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Liabilitas					
Sebelum Transaksi	637.013.155	628.641.695	632.114.492	635.865.750	639.917.933
Setelah Transaksi	651.188.155	642.816.695	646.289.492	650.040.750	654.092.933
Selisih	14.175.000	14.175.000	14.175.000	14.175.000	14.175.000
Selisih %	2,23%	2,25%	2,24%	2,23%	2,22%
Ekuitas					
Sebelum Transaksi	201.179.451	218.139.315	243.028.173	284.900.050	333.527.049
Setelah Transaksi	282.290.822	298.649.835	322.937.842	364.208.868	412.235.016
Selisih	81.111.370	80.510.520	79.909.669	79.308.818	78.707.967
Selisih %	40,32%	36,91%	32,88%	27,84%	23,60%

Berdasarkan analisis perbandingan Laporan Posisi Keuangan di atas, terdapat kenaikan pada akun cash hasil penjualan Aset Tetap yang dilakukan oleh Perseroan dengan metode pembayaran cicilan oleh PT Urecel sebesar Rp15.817.500.000 per tahun selama 7 Tahun. Aset Tetap mengalami penurunan pada tahun 2024-2027 dan mengalami kenaikan pada tahun 2028-2033 hal ini terjadi dikarenakan pada tahun 2028 terdapat pengurangan depresiasi aset tetap dengan rata-rata kenaikan Aset Tetap sebesar 0,99% .

Terdapat Penurunan pada Properti Investasi dikarenakan Aset Tetap terjual dengan nilai buku sebesar Rp. 16.130.406.000. Total Aset Mengalami kenaikan dengan rata-rata kenaikan sebesar 10,92%. Liabilitas Jangka Pendek mengalami kenaikan sebesar

Rp14.175.000.000 dikarenakan pembayaran pajak PPN 11% dan PPH 2,5% dari Nilai Transaksi Penjualan Aset Tetap. Ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp84.115.625.000 dari penambahan laba hasil penjualan Aset Tetap sebesar Rp105.000.000.000 dan pengurangan Nilai Perolehan Aset Tetap Sebesar Rp20.583.949.954.

**Proyeksi Laporan Laba Rugi Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi:**

(Dalam Ribu Rupiah)

	2024 Jul-Des	2025 Jan-Des	2026 Jan-Des	2027 Jan-Des	2028 Jan-Des
<b>Income Statement</b>					
Laba Bruto					
Sebelum Transaksi	82.316.730	160.356.813	173.041.208	186.740.146	201.535.353
Setelah Transaksi	82.316.730	160.356.813	173.041.208	186.740.146	201.535.353
Selisih	-	-	-	-	-
Selisih %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
EBITDA					
Sebelum Transaksi	35.581.197	63.840.441	68.890.288	74.344.040	80.234.232
Setelah Transaksi	35.581.197	63.840.441	68.890.288	74.344.040	80.234.232
Selisih	-	-	-	-	-
Selisih %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
EBIT					
Sebelum Transaksi	14.060.892	23.465.567	31.574.792	37.102.621	44.342.730
Setelah Transaksi	14.660.467	24.664.716	32.773.941	38.301.770	45.541.879
Selisih	599.575	1.199.149	1.199.149	1.199.149	1.199.149
Selisih %	4,26%	5,11%	3,80%	3,23%	2,70%
Pendapatan Sewa					
Sebelum Transaksi	900.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000
Setelah Transaksi	-	-	-	-	-
Selisih	(900.000)	(1.800.000)	(1.800.000)	(1.800.000)	(1.800.000)
Selisih %	-100,00%	-100,00%	-100,00%	-100,00%	-100,00%
EBT					
Sebelum Transaksi	(12.385.851)	(20.563.372)	(11.225.551)	(4.469.126)	3.999.579
Setelah Transaksi	71.729.774	(21.164.223)	(11.826.402)	(5.069.977)	3.398.728
Selisih	84.115.625	(600.851)	(600.851)	(600.851)	(600.851)
Selisih %	-679,13%	2,92%	5,35%	13,44%	-15,02%
EAT					
Sebelum Transaksi	(12.385.851)	(20.563.372)	(11.225.551)	(4.469.126)	3.515.671
Setelah Transaksi	71.729.774	(21.164.223)	(11.826.402)	(5.069.977)	2.914.821
Selisih	84.115.625	(600.851)	(600.851)	(600.851)	(600.851)
Selisih %	117,27%	2,84%	5,08%	11,85%	-20,61%

(Dalam Ribu Rupiah)

	2029	2030	2031	2032	2033
	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des
<b>Income Statement</b>					
Laba Bruto					
Sebelum Transaksi	217.515.163	234.775.061	253.418.262	273.556.335	295.309.885
Setelah Transaksi	217.515.163	234.775.061	253.418.262	273.556.335	295.309.885
Selisih	-	-	-	-	-
Selisih %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
EBITDA					
Sebelum Transaksi	86.596.033	93.467.456	100.889.593	108.906.860	117.567.274
Setelah Transaksi	86.596.033	93.467.456	100.889.593	108.906.860	117.567.274
Selisih	-	-	-	-	-
Selisih %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
EBIT					
Sebelum Transaksi	51.021.664	57.893.087	68.058.463	89.831.565	98.491.978
Setelah Transaksi	52.220.813	59.092.236	69.257.612	91.030.714	99.691.127
Selisih	1.199.149	1.199.149	1.199.149	1.199.149	1.199.149
Selisih %	2,35%	2,07%	1,76%	1,33%	1,22%
Pendapatan Sewa					
Sebelum Transaksi	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000
Setelah Transaksi	-	-	-	-	-
Selisih	(1.800.000)	(1.800.000)	(1.800.000)	(1.800.000)	(1.800.000)
Selisih %	-100,00%	-100,00%	-100,00%	-100,00%	-100,00%
EBT					
Sebelum Transaksi	14.364.300	21.235.723	31.401.099	53.174.201	61.834.614
Setelah Transaksi	13.763.449	20.634.873	30.800.248	52.573.351	61.233.764
Selisih	(600.851)	(600.851)	(600.851)	(600.851)	(600.851)
Selisih %	-4,18%	-2,83%	-1,91%	-1,13%	-0,97%
EAT					
Sebelum Transaksi	11.600.154	16.959.864	24.888.857	41.871.877	48.626.999
Setelah Transaksi	10.999.303	16.359.013	24.288.007	41.271.026	48.026.148
Selisih	(600.851)	(600.851)	(600.851)	(600.851)	(600.851)
Selisih %	-5,46%	-3,67%	-2,47%	-1,46%	-1,25%

Berdasarkan analisis perbandingan Laporan Laba Rugi diatas, Rencana Transaksi akan memberikan manfaat pada kenaikan EBIT yang dikarenakan adanya penurunan beban depresiasi. Beban depresiasi yang berkurang rata-rata sebesar 2,78% atau Rp 1.199.149.000 per tahun. Akan tetapi, Rencana Transaksi juga menurunkan pendapatan sewa sebesar Rp1.800.000.000 yang akan diterima oleh Perseroan. EAT pada tahun transaksi mengalami kenaikan yang sangat signifikan dikarenakan hasil penjualan Aset Tetap dengan EAT Sebesar Rp 84.115.625.000.



**Proyeksi Laporan Arus Kas Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi:**

(Dalam Ribu Rupiah)

	2024	2025	2026	2027	2028
	Jul-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des
<b>Cash Flow</b>					
Arus Kas Aktifitas Operasi					
Sebelum Transaksi	20.051.050	673.869	5.422.443	10.451.729	15.300.390
Setelah Transaksi	4.394.600	30.508.869	19.439.943	24.469.229	29.317.890
Selisih	(15.656.450)	29.835.000	14.017.500	14.017.500	14.017.500
Selisih %	-78,08%	4427,42%	258,51%	134,12%	91,62%
Arus Kas Aktifitas Investasi					
Sebelum Transaksi	-	-	-	-	-
Setelah Transaksi	20.583.950	-	-	-	-
Selisih	20.583.950	-	-	-	-
Selisih %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Arus Kas Aktifitas Pendanaan					
Sebelum Transaksi	(37.593.116)	(22.132.073)	(11.586.580)	(11.586.580)	(11.586.580)
Setelah Transaksi	(37.593.116)	(22.132.073)	(11.586.580)	(11.586.580)	(11.586.580)
Selisih	-	-	-	-	-
Selisih %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Cash Flow</b>					
	2029	2030	2031	2032	2033
	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des
Arus Kas Aktifitas Operasi					
Sebelum Transaksi	21.137.589	24.411.569	27.343.419	28.134.912	32.257.833
Setelah Transaksi	35.155.089	38.429.069	25.543.419	26.334.912	30.457.833
Selisih	14.017.500	14.017.500	(1.800.000)	(1.800.000)	(1.800.000)
Selisih %	66,32%	57,42%	-6,58%	-6,40%	-5,58%
Arus Kas Aktifitas Investasi					
Sebelum Transaksi	-	-	-	-	-
Setelah Transaksi	-	-	-	-	-
Selisih	-	-	-	-	-
Selisih %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Arus Kas Aktifitas Pendanaan					
Sebelum Transaksi	(11.586.580)	(11.586.580)	-	-	-
Setelah Transaksi	(11.586.580)	(11.586.580)	-	-	-
Selisih	-	-	-	-	-
Selisih %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Berdasarkan analisis perbandingan Laporan Arus Kas diatas, arus kas dari aktivitas operasi mengalami perbaikan pada tahun-tahun proyeksi karena mendapatkan keuntungan dari penjualan aset tetap.

**Proyeksi Rasio Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi:**

(Dalam Ribu Rupiah)

	2024	2025	2026	2027	2028
	Jul-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des
<b>Analisis Rasio</b>					
<b>Rasio Lancar</b>					
Sebelum Transaksi	0,592	0,607	0,638	0,680	0,733
Setelah Transaksi	0,591	0,650	0,702	0,765	0,840
Selisih	(0,001)	0,043	0,064	0,086	0,107
Selisih %	-0,21%	7,17%	10,11%	12,59%	14,55%
<b>Rasio Cepat</b>					
Sebelum Transaksi	0,367	0,357	0,366	0,385	0,412
Setelah Transaksi	0,370	0,406	0,437	0,477	0,526
Selisih	0,003	0,049	0,070	0,092	0,114
Selisih %	0,95%	13,67%	19,21%	23,91%	27,58%
<b>Debt to Equity</b>					
Sebelum Transaksi	3,12	3,33	3,48	3,52	3,41
Setelah Transaksi	2,31	2,41	2,48	2,49	2,43
Selisih	(0,81)	(0,93)	(1,00)	(1,03)	(0,97)
Selisih %	-25,96%	-27,79%	-28,83%	-29,17%	-28,59%
<b>Debt to Assets</b>					
Sebelum Transaksi	0,76	0,77	0,78	0,78	0,77
Setelah Transaksi	0,70	0,71	0,71	0,71	0,71
Selisih	(0,06)	(0,06)	(0,06)	(0,07)	(0,06)
Selisih %	-7,85%	-8,15%	-8,29%	-8,35%	-8,33%
<b>Return on Asset</b>					
Sebelum Transaksi	(0,01)	(0,02)	(0,01)	(0,01)	0,00
Setelah Transaksi	0,07	(0,02)	(0,01)	(0,01)	0,00
Selisih	0,08	0,00	0,00	(0,00)	(0,00)
Selisih %	-622,95%	-7,42%	-5,40%	1,76%	-25,63%
<b>Return on Equity</b>					
Sebelum Transaksi	(0,06)	(0,10)	(0,06)	(0,02)	0,02
Setelah Transaksi	0,23	(0,07)	(0,04)	(0,02)	0,01
Selisih	0,29	0,03	0,02	0,01	(0,01)
Selisih %	-520,16%	-27,21%	-26,59%	-21,35%	-42,06%

(Dalam Ribu Rupiah)

	2029	2030	2031	2032	2033
	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des
<b>Analisis Rasio</b>					
<b>Rasio Lancar</b>					
Sebelum Transaksi	0,800	0,876	0,969	1,066	1,172
Setelah Transaksi	0,928	1,025	1,112	1,203	1,303
Selisih	0,128	0,149	0,143	0,138	0,132
Selisih %	15,97%	16,99%	14,79%	12,90%	11,23%
<b>Rasio Cepat</b>					
Sebelum Transaksi	0,451	0,497	0,562	0,629	0,703
Setelah Transaksi	0,587	0,654	0,714	0,776	0,845
Selisih	0,135	0,157	0,152	0,147	0,142
Selisih %	30,04%	31,65%	27,10%	23,39%	20,16%
<b>Debt to Equity</b>					
Sebelum Transaksi	3,17	2,88	2,60	2,23	1,92
Setelah Transaksi	2,31	2,15	2,00	1,78	1,59
Selisih	(0,86)	(0,73)	(0,60)	(0,45)	(0,33)
Selisih %	-27,15%	-25,31%	-23,06%	-20,03%	-17,30%
<b>Debt to Assets</b>					
Sebelum Transaksi	0,76	0,74	0,72	0,69	0,66
Setelah Transaksi	0,70	0,68	0,67	0,64	0,61
Selisih	(0,06)	(0,06)	(0,06)	(0,05)	(0,04)
Selisih %	-8,21%	-8,03%	-7,68%	-7,19%	-6,69%
<b>Return on Asset</b>					
Sebelum Transaksi	0,01	0,02	0,03	0,05	0,05
Setelah Transaksi	0,01	0,02	0,03	0,04	0,05
Selisih	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Selisih %	-14,86%	-13,24%	-11,89%	-10,52%	-9,84%
<b>Return on Equity</b>					
Sebelum Transaksi	0,06	0,08	0,10	0,15	0,15
Setelah Transaksi	0,04	0,05	0,08	0,11	0,12
Selisih	(0,02)	(0,02)	(0,03)	(0,03)	(0,03)
Selisih %	-32,42%	-29,55%	-26,56%	-22,90%	-20,09%

Berdasarkan analisis perbandingan rasio keuangan diatas, rasio lancar dan rasio cepat perusahaan mengalami peningkatan utamanya diakibatkan adanya kas masuk dari keuntungan penjualan aset tetap. Debt to equity dan debt to assets perusahaan mengalami penurunan karena hasil keutungan penjualan aset tetap menambahkan ekuitas perusahaan.

### 3.4.7 Analisis Laporan Keuangan Sebelum dan Sesudah Rencana Transaksi Dilakukan

Posisi proforma Laporan Keuangan Perseroan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, yang disampaikan manajemen Perseroan, diuraikan sebagai berikut:

#### Proforma Laporan Posisi Keuangan

(Dalam Ribu Rupiah)

	Sebelum Transaksi 30 Juni 2024	Penyesuaian	Sesudah Transaksi 30 Juni 2024
<b>Balance Sheet</b>			
<b>Aset Lancar</b>			
Kas Setara Kas	93.140.868	5.827.500	98.968.368
Piutang Usaha	165.785.043		165.785.043
Persediaan	129.189.770		129.189.770
Pajak Dibayar Dimuka	4.344.797	2.625.000	6.969.797
Uang Muka	3.402.653		3.402.653
Biaya Dibayar Dimuka	6.158.491		6.158.491
Dana Dibatasi Penggunaannya	13.136.800		13.136.800
Aset Lancar Lain-Lain	20.667.826		20.667.826
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>435.826.248</b>	<b>8.452.500</b>	<b>444.278.748</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>			
Aset Tetap	483.708.025	(20.583.950)	463.124.075
Piutang Kepada Pihak berelasi	470.903		470.903
Piutang PT Urecel	-	110.722.500	110.722.500
Aset Pajak Tangguhan	22.783.556		22.783.556
Investasi pada Entitas Asosiasi	16.527.605		16.527.605
Properti Investasi	16.130.406		16.130.406
Aset Tidak Berwujud	112.832		112.832
Aset Tidak Lancar Lainnya	3.630.726		3.630.726
Capex	-		-
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>543.364.053</b>	<b>90.138.550</b>	<b>633.502.603</b>
<b>Jumlah Aset</b>	<b>979.190.301</b>	<b>98.591.050</b>	<b>1.077.781.351</b>
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>			
Utang Usaha	41.916.159		41.916.159
Utang Bank Jangka Pendek	558.681.227		558.681.227
Akrual	32.611.737		32.611.737
Utang Pajak	5.427.223	14.175.000	19.602.223
Utang Lain Lain	3.464.768		3.464.768
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	10.234.543		10.234.543
Bagian Jangka Pendek dari Liabilitas Jangka Panjang	56.886.497		56.886.497
Biaya yang Masih Harus Dibayar	-		-
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>709.222.154</b>	<b>14.175.000</b>	<b>723.397.154</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>			
Utang Bank Jangka Panjang	30.813.403		30.813.403
Liabilitas Pajak Tangguhan	-		-
Utang Pihak Berelasi Non-Usaha	-		-
Liabilitas Imbalan Pasca Kerja	4.447.218		4.447.218
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>35.260.621</b>	<b>-</b>	<b>35.260.621</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>744.482.775</b>	<b>14.175.000</b>	<b>758.657.775</b>
<b>Ekuitas</b>			
Modal Dasar	180.822.190		180.822.190
Selisih Kurs	(7.086.962)		(7.086.962)
Tambahan Modal Disetor	81.670.488		81.670.488
Komponen Ekuitas Lainnya	2.396.460		2.396.460
Saldo Laba	(23.094.650)	84.416.050	61.321.400
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>234.707.526</b>	<b>84.416.050</b>	<b>319.123.576</b>
<b>Jumlah Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>979.190.301</b>	<b>98.591.050</b>	<b>1.077.781.351</b>

Berdasarkan proforma Laporan Posisi Keuangan Perseroan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, terlihat bahwa dengan dilakukannya Rencana Transaksi Kas & Setara Kas mengalami kenaikan menjadi Rp 98.068.368 hal ini disebabkan oleh adanya pembayaran DP sebesar 5% oleh pembeli aset tetap sebesar Rp 5.827.500.000 dan pengurangan penerimaan sewa sebesar (Rp900.000.000)

Pajak dibayar dimuka mengalami kenaikan sebesar Rp2.625.000. hal ini disebabkan pajak PPH 2,5% dari nilai penjualan aset tetap. Aset Tetap mengalami penurunan sebesar (Rp20.583.950.000) hal ini disebabkan penjualan aset tetap dengan nilai perolehan aset tetap sebesar Rp20.583.950.000. Hasil penjualan aset tetap sebesar Rp110.722.500.000 menjadi Piutang PT Urecel dikarenakan pembayaran dilakukan dengan metode selama 7 Tahun.

Dari sisi Liabilitas, terjadi kenaikan utang pajak sebesar Rp14.175.000.000 hal ini disebabkan utang PPN sebesar 11% dari nilai transaksi penjualan aset tetap.

Dari sisi Ekuitas, terjadi kenaikan saldo laba sebesar 83.516.050 hal ini disebabkan hasil penjualan aset tetap.

### Proforma Laba Rugi

(Dalam Ribu Rupiah)

	Sebelum Transaksi 30 Juni 2024	Penyesuaian	Sesudah Transaksi 30 Juni 2024
<b>Income Statement</b>			
Pendapatan	306.609.876		306.609.876
Beban Pokok Pendapatan	(240.315.252)		(240.315.252)
<b>Laba Bruto</b>	<b>66.294.624</b>		<b>66.294.624</b>
Beban Penjualan Umum dan Adm	(42.711.422)		(42.711.422)
<b>EBITDA</b>	<b>23.583.202</b>	-	<b>23.583.202</b>
Depresiasi dan Amortisasi	(19.078.045)		(19.078.045)
<b>EBIT</b>	<b>4.505.157</b>	-	<b>4.505.157</b>
Biaya Keuangan	(26.589.806)		(26.589.806)
Bagian Laba dari Entitas Asosiasi	4.599.937		4.599.937
Penghasilan (Beban) Lainnya	(23.233.166)		(23.233.166)
Pendapatan Sewa	900.000	-	900.000
Keuntungan Penjualan Aset Tetap		84.416.050	84.416.050
<b>EBT</b>	<b>(39.817.878)</b>	<b>84.416.050</b>	<b>44.598.172</b>
Beban Pajak Penghasilan	9.713.600		9.713.600
<b>EAT</b>	<b>(30.104.278)</b>	<b>84.416.050</b>	<b>54.311.772</b>
Imbalan Pasca Kerja	-		-
Pajak Penghasilan Terkait	-		-
<b>Jumlah Laba Komprehensif</b>	<b>(30.104.278)</b>	<b>84.416.050</b>	<b>54.311.772</b>

Berdasarkan proforma Laba Rugi Perseroan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, terlihat bahwa dengan dilakukannya Rencana Transaksi mengakibatkan kenaikan keuntungan penjualan aset tetap sebesar Rp84.416.050.000 dan penurunan pada pendapatan sewa sebesar (Rp900.000.000).



### Proforma Arus Kas

(Dalam Ribu Rupiah)

	Sebelum Transaksi 30 Juni 2024	Penyesuaian	Sesudah Transaksi 30 Juni 2024
<i>Cash Flow</i>			
<b>ARUS KAS DARI KEGIATAN OPERASI</b>			
Penerimaan dari pelanggan	295.390.326		295.390.326
Pembayaran kepada pemasok	(234.186.726)		(234.186.726)
Pembayaran kepada karyawan	(42.328.889)		(42.328.889)
Penerimaan penghasilan bunga	1.122.596		1.122.596
Pembayaran pajak penghasilan badan	(1.126.994)		(1.126.994)
Penerimaan restitusi pajak	6.675.144		6.675.144
Pembayaran bunga dan beban keuangan	(29.597.243)		(29.597.243)
Piutang PT Urecel	-	5.827.500	5.827.500
<b>Arus kas bersih yang diperoleh dari kegiatan operasi</b>	<b>(4.051.786)</b>	<b>5.827.500</b>	<b>1.775.714</b>
<b>ARUS KAS DARI KEGIATAN INVESTASI</b>			
Perolehan aset tetap	-		-
Penjualan aset tetap	13.680.330		13.680.330
Pembayaran uang muka aset tetap	(11.322.852)		(11.322.852)
<b>Arus kas bersih yang digunakan untuk kegiatan investasi</b>	<b>2.357.478</b>	<b>-</b>	<b>2.357.478</b>
<b>ARUS KAS DARI KEGIATAN PENDANAAN</b>			
Penerbitan saham biasa	-		-
Penerimaan dividen	-		-
Pencairan utang bang jangka pendek	43.759.468		43.759.468
Pembayaran utang bank jangka pendek	(39.229.682)		(39.229.682)
Pencairan Pinjaman jangka panjang lain-lain	-		-
Pembayaran Pinjaman jangka panjang lain-lain	(19.286.898)		(19.286.898)
Liabilitas jangka panjang lain-lain pihak ketiga	-		-
Pembayaran liabilitas sewa	(8.195.614)		(8.195.614)
Pembayaran ke pihak berelasi	-		-
<b>Arus kas bersih yang diperoleh dari kegiatan pendanaan</b>	<b>(22.952.726)</b>	<b>-</b>	<b>(22.952.726)</b>
<b>KENAIKAN/(PENURUNAN) KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(24.647.034)</b>	<b>5.827.500</b>	<b>(18.819.534)</b>
Dampak selisih kurs atas kas dan setara kas	1.184.124	-	1.184.124
Kas dan setara kas awal periode	116.603.779		116.603.779
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	<b>93.140.869</b>		<b>98.968.369</b>

Rencana Transaksi ini akan berpengaruh terhadap arus kas dari kegiatan operasi Perseroan dengan adanya pendapatan atas piutang PT Urecel sebesar Rp 5.827.500.000. pada arus kas dari kegiatan pendanaan terdapat penurunan penerimaan sewa sebesar (Rp900.000.000).

### Proforma Rasio Keuangan

	Sebelum Transaksi 30 Juni 2024	Penyesuaian	Sesudah Transaksi 30 Juni 2024
<b>Rasio Keuangan</b>			
<b>Rasio Likuiditas</b>			
Rasio Lancar	61,5%	-0,04%	61,4%
Quick Rasio	43,2%	0,32%	43,6%
<b>Rasio Solvabilitas</b>			
Debt Equity Ratio	317,2%	-79,46%	237,7%
Debt to Assets	76,0%	-5,64%	70,4%
<b>Rasio Profitabilitas</b>			
Return On Asset	-3,1%	8,11%	5,0%
Return On Equity	-12,8%	29,85%	17,0%

Rencana Transaksi akan menurunkan rasio lancar perusahaan karena hasil penjualan aset tetap menjadi aset tidak lancar dan kenaikan utang pajak lebih besar dibandingkan penerimaan kas setara kas dari penjualan aset tetap. Quick ratio perusahaan mengalami kenaikan karena kenaikan liabilitas atas utang pajak lebih besar dibandingkan penerimaan aset lancar

Debt to equity ratio dan debt to assets Perseroan mengalami penurunan karena ekuitas mengalami kenaikan akibat keuntungan dari penjualan aset tetap.

Return on Asset dan Return on equity Perseroan mengalami kenaikan karena mengalami kenaikan laba akibat keuntungan dari penjualan aset tetap.

#### 3.4.8 Analisis Nilai Tambah Rencana Transaksi (*Incremental*)

- a) Kontribusi nilai tambah terhadap perusahaan sebagai akibat dari transaksi yang akan dilakukan, termasuk dampaknya terhadap proyeksi keuangan perusahaan;

(Dalam Ribu Rupiah)

	2024 Jul-Des	2025 Jan-Des	2026 Jan-Des	2027 Jan-Des	2028 Jan-Des
<b>Analisis Inkremental</b>					
<b>Cash</b>					
Sebelum Transaksi	75.598.802	54.140.598	47.976.461	46.841.609	50.555.420
Setelah Transaksi	80.526.302	88.903.098	96.756.461	109.639.109	127.370.420
Selisih	4.927.500	34.762.500	48.780.000	62.797.500	76.815.000
Selisih %	7%	64%	102%	134%	152%
<b>Piutang PT Urecel</b>					
Sebelum Transaksi	-	-	-	-	-
Setelah Transaksi	110.722.500	79.087.500	63.270.000	47.452.500	31.635.000
Selisih	110.722.500	79.087.500	63.270.000	47.452.500	31.635.000
Selisih %	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Aset Tetap</b>					
Sebelum Transaksi	462.218.665	421.874.735	384.590.184	347.368.764	311.477.261
Setelah Transaksi	458.364.696	419.219.915	383.134.513	347.112.242	312.419.889
Selisih	(3.853.969)	(2.654.820)	(1.455.671)	(256.522)	942.627
Selisih %	-0,83%	-0,63%	-0,38%	-0,07%	0,30%
<b>Properti Investasi</b>					
Sebelum Transaksi	16.130.406	16.130.406	16.130.406	16.130.406	16.130.406
Setelah Transaksi	-	-	-	-	-
Selisih	(16.130.406)	(16.130.406)	(16.130.406)	(16.130.406)	(16.130.406)
Selisih %	-100,00%	-100,00%	-100,00%	-100,00%	-100,00%
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>					
Sebelum Transaksi	663.783.439	647.910.224	642.757.404	637.793.571	633.033.946
Setelah Transaksi	677.958.439	662.085.224	656.932.404	651.968.571	647.208.946
Selisih	14.175.000	14.175.000	14.175.000	14.175.000	14.175.000
Selisih %	2,14%	2,19%	2,21%	2,22%	2,24%
<b>Ekuitas</b>					
Sebelum Transaksi	222.321.675	201.758.303	190.532.752	186.063.626	189.579.297
Setelah Transaksi	306.437.300	285.273.077	273.446.675	268.376.698	271.291.518
Selisih	84.115.625	83.514.774	82.913.923	82.313.072	81.712.221
Selisih %	37,84%	41,39%	43,52%	44,24%	43,10%

	2029	2030	2031	2032	2033
	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des	Jan-Des
<b>Analisis Inkremental</b>					
Cash					
Sebelum Transaksi	60.106.429	72.931.418	100.274.837	128.409.749	160.667.582
Setelah Transaksi	150.938.929	177.781.418	203.324.837	229.659.749	260.117.582
Selisih	90.832.500	104.850.000	103.050.000	101.250.000	99.450.000
Selisih %	151%	144%	103%	79%	62%
Piutang PT Urecel					
Sebelum Transaksi	-	-	-	-	-
Setelah Transaksi	15.817.500	-	-	-	-
Selisih	15.817.500	-	-	-	-
Selisih %	0%	0%	0%	0%	0%
Aset Tetap					
Sebelum Transaksi	275.902.892	240.328.523	207.497.393	188.422.098	169.346.802
Setelah Transaksi	278.044.669	243.669.448	212.037.468	194.161.321	176.285.175
Selisih	2.141.776	3.340.926	4.540.075	5.739.224	6.938.373
Selisih %	0,78%	1,39%	2,19%	3,05%	4,10%
Properti Investasi					
Sebelum Transaksi	16.130.406	16.130.406	16.130.406	16.130.406	16.130.406
Setelah Transaksi	-	-	-	-	-
Selisih	(16.130.406)	(16.130.406)	(16.130.406)	(16.130.406)	(16.130.406)
Selisih %	-100,00%	-100,00%	-100,00%	-100,00%	-100,00%
Liabilitas Jangka Pendek					
Sebelum Transaksi	628.494.986	624.194.477	627.667.274	631.418.532	635.470.715
Setelah Transaksi	642.669.986	638.369.477	641.842.274	645.593.532	649.645.715
Selisih	14.175.000	14.175.000	14.175.000	14.175.000	14.175.000
Selisih %	2,26%	2,27%	2,26%	2,24%	2,23%
Ekuitas					
Sebelum Transaksi	201.179.451	218.139.315	243.028.173	284.900.050	333.527.049
Setelah Transaksi	282.290.822	298.649.835	322.937.842	364.208.868	412.235.016
Selisih	81.111.370	80.510.520	79.909.669	79.308.818	78.707.967
Selisih %	40,32%	36,91%	32,88%	27,84%	23,60%

Hasil analisis menunjukkan bahwa Rencana Transaksi ini akan memberikan perbaikan kepada variable-variable yang dianalisa terutama pada variable Kas dan Ekuitas Perseroan.

b) Biaya atau pendapatan yang relevan;

Dari sisi aset tetap, perseroan mendapatkan keuntungan dari pengurangan beban depresiasi. Laba yang didapatkan dari penjualan aset tetap sangat signifikan sebesar Rp84.115.625.000 dikarenakan nilai buku dari properti investasi yang hanya Rp16.130.406.000.

### 3.5 Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

- a) Perbandingan antara rencana nilai transaksi dengan penilaian atas transaksi yang akan dilakukan;

Berdasarkan Laporan Penilaian yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sugianto Prasodjo Dan Rekan dengan nomor: 00212/2.0131-09/PI/04/0532/1/XII/2024 tanggal 16 Desember 2024, Nilai Pasar dari objek transaksi adalah senilai Rp103.344.000.000 dengan rincian sebagai berikut

Keterangan	Nilai Pasar
Tanah	52.892.610.000
Bangunan	37.467.062.000
Sarana dan Prasarana	12.984.579.000
<b>Jumlah</b>	<b>103.344.000.000</b>

Berdasarkan informasi dari Perseroan, rencana nilai transaksi dari objek transaksi adalah sebesar Rp. 105.000.000.000

- b) Analisis untuk memastikan bahwa rencana nilai transaksi memberikan nilai tambah dari transaksi yang akan dilakukan;

Berdasarkan analisis inkremental yang telah dilakukan, Rencana Transaksi akan meningkatkan laba bersih Perseroan di masa depan, selain itu rasio-rasio keuangan Perseroan juga mengalami peningkatan akibat dari Rencana Transaksi ini.

- c) Analisis kewajaran nilai transaksi dilakukan untuk meyakini bahwa rencana nilai transaksi berada dalam kisaran Nilai yang didapatkan dari hasil Penilaian

Berdasarkan peraturan No.35/POJK.04/2020 Tentang Penilaian Dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis Di Pasar Modal, suatu transaksi dikategorikan wajar apabila transaksi tersebut berada pada kisaran batas atas dan batas bawah sebesar 7,5% dari Nilai Pasar. Perbandingan nilai Rencana Transaksi dengan batas atas dan batas bawah disajikan sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Pasar
Nilai Pasar	103.344.000.000
Batas Atas	111.094.800.000
Batas Bawah	95.593.200.000
<b>Nilai Rencana Transaksi</b>	<b>105.000.000.000</b>

Dengan mempertimbangkan batas atas dan batas bawah pada tabel di atas, maka nilai dari Rencana Transaksi tersebut adalah wajar.

### 3.6 Kesimpulan

Secara kualitatif, dapat diketahui bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi ini adalah Perseroan dan Pembeli. Rencana Transaksi ini merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020, karena Perseroan dan Pembeli memiliki beberapa pengurus atau pemegang saham yang sama. Rencana Transaksi yang akan dilakukan bukan merupakan transaksi benturan kepentingan karena memberikan solusi kelangsungan usaha bagi Perseroan dan diselenggarakan sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku dan menguntungkan Perseroan.



Nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp105.000.000.000 sedangkan jumlah ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan *Audited* per 30 Juni 2024 adalah sebesar Rp234.707.526.000 dengan demikian Rencana Transaksi tersebut merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020, karena nilai transaksi lebih dari 20% ekuitas Perseroan. Secara umum, manfaat dari dilakukannya Perseroan dapat melakukan pembayaran utang kepada pihak ketiga dan mendapatkan tambahan modal kerja untuk mendukung operasional Perseroan.

Secara kuantitatif Rencana Transaksi dapat memperbaiki rasio likuiditas, aktivitas, dan solvabilitas Perseroan. Rencana Transaksi juga memberikan manfaat efisiensi pada beban pokok penjualan Perseroan.

Berdasarkan analisis batas wajar atas dan bawah nilai Rencana Transaksi penjualan ini dimana batas atas adalah Rp111.094.800.000 sedangkan batas bawah adalah Rp95.593.200.000 sedangkan nilai Rencana Transaksi adalah Rp105.000.000.000, dapat disimpulkan Rencana Transaksi tersebut masih berada pada batas wajar.

Dengan demikian, hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan dampak positif secara kualitatif, kuantitatif, dan kelayakan dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah **Wajar**.