

**LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN
PT MAHARAKSA BIRU ENERGI Tbk**

RENCANA TRANSAKSI

SEPTEMBER 2022



Kusnanto & rekan

Independent Business Appraisers

License : 2.19.0162
Indonesia

No. : 00151/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2022

14 September 2022

Kepada Yth.

PT MAHARAKSA BIRU ENERGI Tbk
Treasury Tower – District 8, Lt. 15 Suite A-B-M-N,
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52 – 53,
Jakarta 12190

U.p. : Direksi

Hal : Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi

Dengan hormat,

PT Maharaksa Biru Energi Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan**") merencanakan untuk melakukan aksi korporasi sebagai berikut:

- Pada tanggal 12 September 2022, Perseroan dan Gafur Sulistyio Umar (selanjutnya disebut "**GSU**") telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham (selanjutnya disebut "**PPJBS**") PT Indoplas Makmur Lestari (selanjutnya disebut "**IML**"), dimana Perseroan merencanakan untuk melakukan pengambilalihan atas 319.985 lembar saham atau setara dengan 99,95% saham PT Indoplas Makmur Lestari (selanjutnya disebut "**IML**") dari GSU dengan nilai transaksi sebesar Rp 89,00 miliar (selanjutnya disebut "**Rencana Akuisisi**").
- Pada tanggal 12 September 2022, Perseroan dan GSU telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Rumah Susun Non Hunian (selanjutnya disebut "**PPJBRSNH**"), dimana Perseroan merencanakan untuk melakukan pembelian satuan rumah susun non hunian "Strata Office Suite" No. 0310B yang terletak di Epicentrum Walk Office Lantai 3 dengan luas 236,08 m², yang berlokasi di Kompleks Rasuna Epicentrum, Jalan H.R. Rasuna Said, Jakarta (selanjutnya disebut "**Unit Kantor**") dengan nilai transaksi sebesar Rp 9,00 miliar dari GSU, pihak yang terafiliasi dengan Perseroan (selanjutnya disebut "**Rencana Pembelian Unit Kantor**").
- Pada tanggal 13 September 2022, Perseroan dan IML telah menandatangani perjanjian Surat Pernyataan Komitmen Setoran Modal (selanjutnya disebut "**SPKSM**"), dimana dalam SPKSM, IML merencanakan untuk melakukan penerbitan saham baru sejumlah 276.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 250.000 per lembar saham atau sebesar Rp 69,00 miliar. Perseroan telah setuju untuk mengambil bagian atas seluruh saham yang akan diterbitkan IML, yaitu sejumlah 276.000 lembar saham dengan melakukan setoran modal kepada IML sebesar Rp 69,00 miliar (selanjutnya disebut "**Rencana Setoran Modal**").



- Sehubungan dengan Rencana Akuisisi, Rencana Setoran Modal, dan Rencana Pembelian Unit Kantor, Perseroan merencanakan untuk melakukan penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan Peraturan OJK No. 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (selanjutnya disebut "**POJK 14/2019**"), dalam rangka pendanaan Rencana Akuisisi, Rencana Pembelian Unit Kantor, dan Rencana Setoran Modal tersebut (selanjutnya disebut "**Rencana PMDHMETD**").

Rencana Akuisisi, Rencana Pembelian Unit Kantor, Rencana Setoran Modal, dan Rencana PMDHMETD merupakan satu kesatuan transaksi yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya dan selanjutnya secara bersama-sama disebut "**Rencana Transaksi**".

Sehubungan dengan Rencana Transaksi tersebut, manajemen Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (selanjutnya disebut "**KJPP**") Kusnanto & rekan (selanjutnya disebut "**KR**" atau "**kami**") untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas kewajaran Rencana Transaksi sesuai dengan surat penugasan No. KR/220610-001 tanggal 10 Juni 2022 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan. Selanjutnya, kami sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut "**OJK**") dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-01/PM.22/2018 (penilai bisnis), menyampaikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) (selanjutnya disebut "**Pendapat Kewajaran**") atas Rencana Transaksi.

ALASAN DAN LATAR BELAKANG RENCANA TRANSAKSI

Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*publicly-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang usaha perdagangan, perindustrian, dan jasa. Perseroan berdomisili di Treasury Tower – District 8 Lantai 15 Suite A-B-M-N, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 52 – 53, Jakarta 12190, dengan nomor telepon: (021) 522 6528, nomor faksimile: (021) 522 6517, dan *email*: info@protechmitraperkasa.com.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan memiliki penyertaan saham pada PT Telesys Indonesia (selanjutnya disebut "**TLSI**") dengan kepemilikan sebesar 99,00%. TLSI merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha TLSI adalah bergerak dalam bidang perdagangan dan jasa. Saat ini, TLSI bergerak di bidang perancangan, pemasangan, dan pemesanan berbagai peralatan dan peralatan listrik untuk berbagai proyek infrastruktur di area pembangkit listrik, transmisi, dan distribusi. TLSI mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2013.



Perseroan memandang perlu adanya pertumbuhan kinerja keuangan dengan menerapkan strategi bisnis yang dapat meningkatkan operasional dan pemasaran serta pengembangan portofolio bisnis Perseroan. Perseroan memiliki *roadmap* untuk menjadi perusahaan yang tidak hanya menjalankan kegiatan bisnis pada umumnya, namun juga menambah nilai-nilai baru dengan melakukan bisnis yang berkaitan dengan pelestarian lingkungan, antara lain manajemen pengelolaan sampah, *biomassa*, dan kontraktor untuk proyek energi ramah lingkungan.

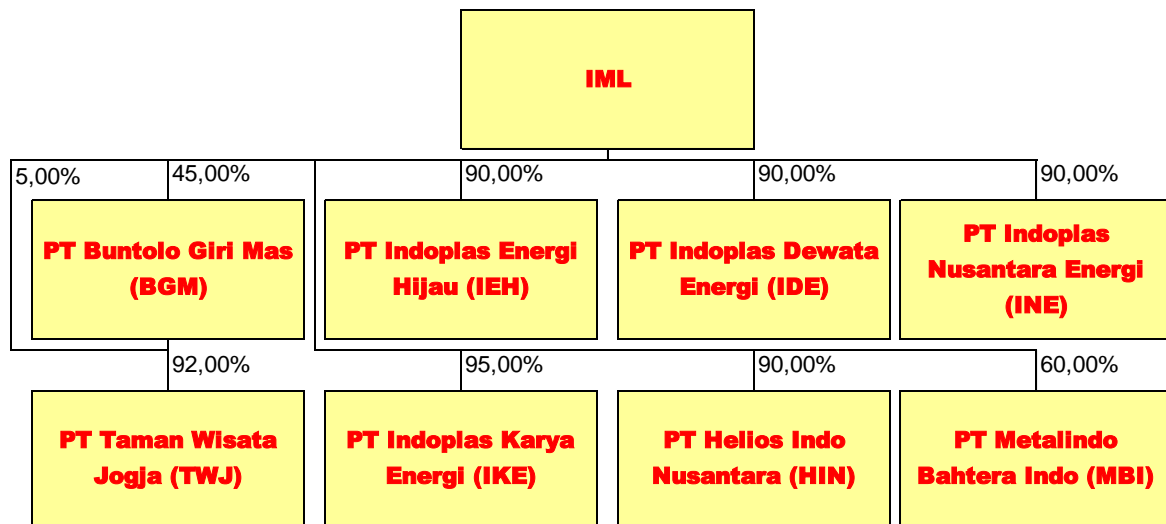
Sehubungan dengan adanya urgensi pembangunan Fasilitas Pengolahan Sampah Antara (FPSA) di dalam kota yang cukup tinggi, mengingat keterbatasan kondisi Tempat Pembuangan Sampah Terpadu (TPST) Bantargebang sebagai satu-satunya Tempat Pemrosesan Akhir (TPA) yang dimiliki oleh Provinsi DKI Jakarta yang diproyeksikan kapasitasnya akan segera penuh di tahun-tahun mendatang, maka Perseroan merencanakan untuk mengambil bagian dalam industri tersebut dengan menjalankan strategi bisnis dengan ruang lingkup usaha Perseroan yang disesuaikan dan/atau diperluas ke arah Energi Baru dan Terbarukan (EBT), industri hijau, industri *bio chemicals*, digital, *information technology*, industri biomassa, dengan mengedepankan perhatian pada aspek *Environment, Social and Governance* (ESG).

Dengan rencana penyusunan kegiatan usaha dan bisnis baru Perseroan yang disesuaikan dan diperluas ke arah EBT, lingkungan hidup, industri hijau, industri *bio chemicals*, digital, *information technology*, industri *biomassa*, dan lainnya yang dilakukan Perseroan, Perseroan berharap dapat menjalankan strategi bisnisnya dan untuk mendukung program Pemerintah untuk optimalisasi dan pemanfaatan EBT serta berkontribusi secara global dalam upaya mengurangi emisi karbon dengan menjadikan Perseroan sebagai *environmental technology group of companies* yaitu perusahaan yang berfokus pada bisnis sektor lingkungan yang didukung dengan teknologi.

Dalam hal ini, Perseroan memandang perlu adanya aksi korporasi untuk memiliki anak perusahaan dalam bidang investasi pada portofolio perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam berbagai industri, serta melakukan diversifikasi bisnis dalam rangka mengembangkan kegiatan dan aktivitas usaha Perseroan demi menunjang rencana bisnis Perseroan di masa yang akan datang, maka Perseroan merencanakan untuk melakukan Rencana Akuisisi.



IML merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha IML adalah bergerak dalam bidang *holding*. IML mulai beroperasi secara komersial pada tanggal 22 November 2004. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 30 Juni 2022, struktur kepemilikan IML pada beberapa entitas anaknya adalah sebagai berikut:



BGM, TWJ, IEH, IDE, INE, IKE, HIN, dan MBI selanjutnya secara bersama-sama disebut “Entitas Anak IML”.

BGM merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha BGM adalah bergerak dalam bidang *holding*. BGM mulai beroperasi secara komersial pada tanggal 21 April 2012.

TWJ merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha TWJ adalah bergerak dalam bidang taman rekreasi. TWJ mulai beroperasi secara komersial pada tanggal 11 Juni 2013. TWJ yang berlokasi di wilayah Maguwohardjo, Sleman, Yogyakarta adalah salah satu *waterpark* terbesar di Asia Tenggara, berdiri diatas lahan seluas sekitar 7 hektar dengan 19 wahana permainan.

IEH merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha IEH adalah bergerak dalam bidang pengadaan listrik, gas, uap/air panas dan udara dingin. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, IEH belum beroperasi secara komersial.



IDE merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha IDE adalah bergerak dalam bidang aktivitas penunjang kelistrikan. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, IDE belum beroperasi secara komersial.

INE merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha INE adalah bergerak dalam bidang pembangkit tenaga listrik. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, INE belum beroperasi secara komersial.

IKE merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha IKE adalah bergerak dalam bidang aktivitas penunjang kelistrikan. IKE mulai beroperasi secara komersial pada tanggal 20 Juli 2020.

HIN merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha HIN adalah bergerak dalam bidang pengadaan listrik, gas, uap/air panas dan udara dingin. HIN mulai beroperasi secara komersial pada tanggal 28 September 2016.

MBI merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha MBI adalah bergerak dalam bidang perdagangan alat teknik/mekanika/elektrikal/konstruksi. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, MBI belum beroperasi secara komersial.

Rencana Akuisisi merupakan upaya Perseroan dalam rangka menerapkan diversifikasi portofolio bisnis dimana IML dan Entitas Anak IML memiliki struktur perusahaan dan perizinan yang dibutuhkan Perseroan untuk memulai kegiatan usaha sesuai dengan strategi bisnis baru yang dituju oleh Perseroan. Rencana Akuisisi diyakini akan mampu mempercepat pengembangan dalam bidang usaha baru yang direncanakan oleh Perseroan. Selain itu, Perseroan juga merencanakan untuk mengembangkan lini bisnis yang dimiliki oleh IML dan Entitas Anak IML di masa yang akan datang.

Setelah Rencana Akuisisi menjadi efektif, Perseroan merencanakan untuk mengambil bagian atas seluruh saham yang akan diterbitkan IML dengan melakukan setoran modal kepada IML sehubungan dengan Rencana Setoran Modal. Setoran modal tersebut akan digunakan untuk melakukan penyeteroran modal kepada IKE sebagai modal kerja sehubungan dengan biaya persiapan proses pengerjaan FPSA Jakarta Barat. Setelah Rencana Setoran Modal menjadi efektif, Perseroan mengharapkan IML dapat mengembangkan bisnis *waste to energy* terkait proyek yang akan dijalankan oleh IKE.



Selain itu, sehubungan dengan Rencana Akuisisi dan Rencana Setoran Modal, Perseroan merencanakan untuk melakukan pembelian Unit Kantor untuk mendukung pengembangan usaha Perseroan dalam menjalankan strategi bisnis yang baru, sehingga membutuhkan tempat untuk aktivitas operasional entitas anak Perseroan yang dapat dimonitor dengan baik oleh Perseroan, maka Perseroan melakukan Rencana Pembelian Unit Kantor.

Sehubungan dengan Rencana Akuisisi, Rencana Setoran Modal, dan Rencana Pembelian Unit Kantor tersebut, Perseroan merencanakan untuk melakukan Rencana PMDHMETD sesuai dengan POJK 14/2019, dalam rangka pendanaan Rencana Akuisisi, Rencana Setoran Modal, dan Rencana Pembelian Unit Kantor tersebut.

Setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat memperluas cakupannya dalam berbagai industri serta memaksimalkan modal kerja yang diperoleh Perseroan untuk mengembangkan bisnis TLSI, IML dan Entitas Anak IML. Diversifikasi bisnis dalam rangka mengembangkan kegiatan dan aktivitas usaha Perseroan melalui IML sebagai perusahaan investasi juga diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi kinerja keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang yang pada akhirnya diharapkan dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham Perseroan.

Alasan dilakukannya Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- Perseroan memandang perlu adanya pertumbuhan kinerja keuangan dengan menerapkan strategi bisnis yang dapat meningkatkan operasional dan pemasaran serta pengembangan portofolio bisnis Perseroan. Perseroan memiliki *roadmap* untuk menjadi perusahaan yang tidak hanya menjalankan kegiatan bisnis pada umumnya, namun juga menambah nilai-nilai baru dengan melakukan bisnis yang berkaitan dengan pelestarian lingkungan, antara lain manajemen pengelolaan sampah, *biomassa*, dan kontraktor untuk proyek energi ramah lingkungan.
- Sehubungan dengan adanya urgensi pembangunan FPSA di dalam kota yang cukup tinggi, mengingat keterbatasan kondisi TPST Bantargebang sebagai satu-satunya TPA yang dimiliki oleh Provinsi DKI Jakarta yang diproyeksikan kapasitasnya akan segera penuh di tahun-tahun mendatang, maka Perseroan merencanakan untuk mengambil bagian dalam industri tersebut dengan menjalankan strategi bisnis dengan ruang lingkup usaha Perseroan yang disesuaikan dan/atau diperluas ke arah EBT, industri hijau, industri *bio chemicals*, digital, *information technology*, industri biomassa, dengan mengedepankan perhatian pada aspek ESG.
- Dengan rencana penyusunan kegiatan usaha dan bisnis baru Perseroan yang disesuaikan dan diperluas ke arah EBT, lingkungan hidup, industri hijau, industri *bio chemicals*, digital, *information technology*, industri biomassa, dan lainnya yang dilakukan Perseroan, Perseroan berharap dapat menjalankan strategi bisnisnya dan untuk mendukung program Pemerintah untuk optimalisasi dan pemanfaatan EBT serta berkontribusi secara global dalam upaya mengurangi emisi karbon dengan menjadikan Perseroan sebagai *environmental technology group of companies* yaitu perusahaan yang berfokus pada bisnis sektor lingkungan yang didukung dengan teknologi.



- Rencana Akuisisi merupakan upaya Perseroan dalam rangka menerapkan diversifikasi portofolio bisnis dimana IML dan Entitas Anak IML memiliki struktur perusahaan dan perizinan yang dibutuhkan Perseroan untuk memulai kegiatan usaha sesuai dengan strategi bisnis baru yang dituju oleh Perseroan. Rencana Akuisisi diyakini akan mampu mempercepat pengembangan dalam bidang usaha baru yang direncanakan oleh Perseroan. Selain itu, Perseroan juga merencanakan untuk mengembangkan lini bisnis yang dimiliki oleh IML dan Entitas Anak IML di masa yang akan datang.
- Setelah Rencana Akuisisi menjadi efektif, Perseroan merencanakan untuk mengambil bagian atas seluruh saham yang akan diterbitkan IML dengan melakukan setoran modal kepada IML sehubungan dengan Rencana Setoran Modal. Setoran modal tersebut akan digunakan untuk melakukan penyeteroran modal kepada IKE sebagai modal kerja sehubungan dengan biaya persiapan proses pengerjaan FPSA Jakarta Barat. Setelah Rencana Setoran Modal menjadi efektif, Perseroan mengharapkan IML dapat mengembangkan bisnis *waste to energy* terkait proyek yang akan dijalankan oleh IKE.
- Perseroan merencanakan untuk melakukan pembelian Unit Kantor untuk mendukung pengembangan usaha Perseroan dalam menjalankan strategi bisnis yang baru, sehingga membutuhkan tempat untuk aktivitas operasional entitas anak Perseroan yang dapat dimonitor dengan baik oleh Perseroan, maka Perseroan melakukan Rencana Pembelian Unit Kantor.
- Sehubungan dengan Rencana Akuisisi, Rencana Setoran Modal, dan Rencana Pembelian Unit Kantor tersebut, Perseroan merencanakan untuk melakukan Rencana PMDHMETD sesuai dengan POJK 14/2019, dalam rangka pendanaan Rencana Akuisisi, Rencana Setoran Modal, dan Rencana Pembelian Unit Kantor tersebut.
- Setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat memperluas cakupan bisnisnya dalam berbagai industri serta memaksimalkan modal kerja yang diperoleh Perseroan untuk mengembangkan bisnis TLSI, IML dan Entitas Anak IML. Diversifikasi bisnis dalam rangka mengembangkan kegiatan dan aktivitas usaha Perseroan melalui IML sebagai perusahaan investasi juga diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi kinerja keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang yang pada akhirnya diharapkan dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham Perseroan.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, mengingat bahwa GSU merupakan pemegang saham utama Perseroan dan pemegang saham utama IML, serta Direktur Utama Perseroan dan Direktur Utama IML, maka Rencana Akuisisi, Rencana Setoran Modal, dan Rencana Pembelian Unit Kantor merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang “Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan” (selanjutnya disebut “**POJK 42/2020**”).



Selanjutnya, berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (selanjutnya disebut “**KAP**”) Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahyo & Rekan (selanjutnya disebut “**KNMTR**”), jumlah ekuitas, jumlah aset, pendapatan, dan rugi bersih Perseroan masing-masing adalah sebesar Rp 47,47 miliar, Rp 48,95 miliar, Rp 0,81 miliar, dan Rp 0,22 miliar. Selanjutnya, berdasarkan PPJBS, SPKSM, dan PPJBRSNH, nilai transaksi atas Rencana Akuisisi, Rencana Setoran Modal, dan Rencana Pembelian Unit Kantor secara keseluruhan adalah sebesar Rp 167,00 miliar.

Dengan demikian, jumlah nilai transaksi dari Rencana Akuisisi, Rencana Setoran Modal, dan Rencana Pembelian Unit Kantor tersebut mencerminkan 351,83% ekuitas Perseroan per tanggal 30 Juni 2022 sehingga berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, Rencana Akuisisi, Rencana Setoran Modal, dan Rencana Pembelian Unit Kantor merupakan transaksi material, sehingga Perseroan harus memenuhi Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang “Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha” (selanjutnya disebut “**POJK 17/2020**”).

Untuk transaksi yang tergolong dalam kategori transaksi afiliasi dan transaksi material, POJK 42/2020 dan POJK 17/2020 mensyaratkan adanya laporan pendapat kewajaran atas transaksi tersebut, yang disiapkan oleh penilai independen.

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

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

OBJEK TRANSAKSI PENDAPAT KEWAJARAN

Objek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- Rencana transaksi dimana Perseroan merencanakan untuk melakukan pengambilalihan atas 319.985 lembar saham atau setara dengan 99,95% saham dari seluruh saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh dalam modal IML dari GSU dengan nilai transaksi sebesar Rp 89,00 miliar, sehubungan dengan Rencana Akuisisi;
- Rencana transaksi dimana Perseroan merencanakan untuk mengambil bagian atas seluruh saham yang akan diterbitkan IML, yaitu sejumlah 276.000 lembar saham dengan melakukan setoran modal kepada IML sebesar Rp 69,00 miliar, sehubungan dengan Rencana Setoran Modal; dan
- Rencana transaksi dimana Perseroan merencanakan untuk melakukan pembelian Unit Kantor dengan nilai transaksi sebesar Rp 9,00 miliar dari GSU, pihak yang terafiliasi dengan Perseroan, sehubungan dengan Rencana Pembelian Unit Kantor.



MAKSUD DAN TUJUAN PENDAPAT KEWAJARAN

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Rencana Transaksi dari aspek keuangan dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK 42/2020, POJK 17/2020 dan POJK 14/2019.

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

TANGGAL PENDAPAT KEWAJARAN

Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dalam Laporan Pendapat Kewajaran diperhitungkan pada tanggal 30 Juni 2022. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan analisis Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi.

JENIS LAPORAN

Jenis Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini merupakan laporan terinci.

DATA DAN INFORMASI YANG DIGUNAKAN

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

1. Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Rencana Transaksi yang disusun oleh manajemen Perseroan;
2. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah direviu oleh KAP KNMTR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 01171/2.1051/AU.1/05/0456-1/1/IX/2022 tanggal 12 September 2022 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan hal audit utama dan hal-hal lain;
3. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP Johannes Juara & Rekan (selanjutnya disebut “**JJR**”) sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00089/2.1007/AU.1/05/1456-2/1/III/2022 tanggal 23 Maret 2022 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan hal lain;
4. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh KAP JJR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00029/2.1007/AU.1/05/1456-1/1/II/2021 tanggal 10 Maret 2021 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan hal lain;



5. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh KAP JJR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00018/2.1007/AU.1/05/1171-3/1/II/2020 tanggal 28 Februari 2020 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan hal lain;
6. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh KAP JJR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 0009/2.1007/AU.1/03/1171-2/1/II/2019 tanggal 18 Februari 2019 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan hal lain;
7. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh KAP JJR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 075/FJ/18 tanggal 9 Maret 2018 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan hal lain;
8. Laporan keuangan konsolidasian IML untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh KAP KNMTR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 01169/2.1051/AU.1/05/0456-3/1/IX/2022 tanggal 12 September 2022 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan penekanan suatu hal dan hal lain;
9. Laporan keuangan konsolidasian IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP KNMTR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 01168/2.1051/AU.1/05/0456-3/1/IX/2022 tanggal 12 September 2022 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan penekanan suatu hal;
10. Laporan keuangan konsolidasian IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh KAP KNMTR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 01167/2.1051/AU.1/05/0456-3/1/IX/2022 tanggal 12 September 2022 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan penekanan suatu hal;
11. Laporan keuangan konsolidasian IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh KAP SC sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 079/TT/GA-SC/AU.2/0015-1/0/IX/2020 tanggal 3 September 2020 dengan pendapat wajar dengan pengecualian;
12. Laporan keuangan konsolidasian IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh KAP SC sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 108/TT/GA-SC/AU.2/0015-1/0/VIII/2020 tanggal 25 Agustus 2020 dengan pendapat wajar dengan pengecualian;
13. Laporan keuangan konsolidasian IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh KAP SC sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 107/TT/GA-SC/AU.2/0015-1/0/VIII/2020 tanggal 12 Agustus 2020 dengan pendapat wajar dengan pengecualian dan hal lain;



14. Laporan keuangan konsolidasian proforma Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 sehubungan dengan Rencana Transaksi yang telah direviu oleh KAP KNMTR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00173/2.1051/OE/05/0456-1/1/IX/2022 tanggal 14 September 2022;
15. Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027 yang disusun oleh manajemen Perseroan;
16. Laporan penilaian 100,00% saham IML per 30 Juni 2022 yang disusun oleh KJPP KR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00149/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2022 tanggal 14 September 2022;
17. Laporan Ringkas Penilaian Properti GSU per tanggal 30 Juni 2022 yang disusun oleh KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan (selanjutnya disebut “**SRR**”) sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00296/2.0059-02/PI/10/0242/1/VIII/2022 tanggal 31 Agustus 2022;
18. PPJBS;
19. SPKSM;
20. PPJBRSNH;
21. Anggaran dasar Perseroan yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta No. 39 tanggal 27 Juli 2022 oleh Notaris Andalia Farida, S.H, M.H., notaris di Jakarta terkait peningkatan modal dasar Perseroan;
22. Anggaran dasar IML yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta No. 81 tanggal 30 Juni 2022 oleh Vivi Novita Ranadirekta, S.H., notaris di Jakarta terkait peningkatan modal dasar IML;
23. Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan, yaitu Noor Romawibowo Danusutedjo dengan posisi sebagai Direktur Independen, mengenai alasan, latar belakang, dan hal-hal lain yang terkait dengan Rencana Transaksi;
24. Informasi mengenai rencana-rencana bisnis yang akan dilakukan oleh Perseroan di masa mendatang;
25. Dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan Rencana Transaksi;
26. Data dan informasi industri berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
27. Data dan informasi pasar berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;



28. Data dan informasi ekonomi berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
29. Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan; dan
30. Berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak maupun elektronik dan hasil analisis lain yang kami anggap relevan.

KONDISI PEMBATAS DAN ASUMSI-ASUMSI POKOK

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

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

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



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

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

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

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

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

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



Analisis Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu, antara lain, namun tidak terbatas pada, tingginya tingkat ketidakpastian akibat adanya pandemi wabah Covid-19. Prinsip kehati-hatian diperlukan dalam penggunaan Laporan Pendapat Kewajaran, khususnya berkenaan perubahan yang terjadi dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal penggunaan Laporan Pendapat Kewajaran. Perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini akan berpengaruh secara material terhadap kesimpulan Pendapat Kewajaran.

TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI

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

INDEPENDENSI PENILAI

Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi, KR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. KR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran kesimpulan yang dihasilkan dari proses analisis Pendapat Kewajaran ini dan KR hanya menerima imbalan sesuai dengan surat penugasan No. KR/220610-001 tanggal 10 Juni 2022 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

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

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, dari tanggal Pendapat Kewajaran, yaitu tanggal 30 Juni 2022, sampai dengan tanggal diterbitkannya Laporan Pendapat Kewajaran, tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal Pendapat Kewajaran (*subsequent events*), yang secara signifikan dapat mempengaruhi Pendapat Kewajaran, kecuali kejadian penting sebagai berikut:

- Berdasarkan Akta No. 39 tanggal 27 Juli 2022 yang dibuat oleh Notaris Andalia Farida, S.H., M.H., di Jakarta, pemegang saham Perseroan telah memutuskan dan menyetujui peningkatan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp 100,00 miliar atau sebanyak 1.000.000.000 lembar saham, menjadi sebesar Rp 1,20 triliun atau sebanyak 12.000.000.000 lembar saham.



PENDEKATAN DAN PROSEDUR PENDAPAT KEWAJARAN ATAS RENCANA TRANSAKSI

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

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



I. ANALISIS RENCANA TRANSAKSI

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

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

I.A.1. PT Maharaksa Biru Energi Tbk

Dalam Rencana Transaksi, Perseroan merupakan pihak yang merencanakan untuk melakukan aksi korporasi sebagai berikut:

- Perseroan merupakan pihak yang merencanakan untuk melakukan pengambilalihan atas 319.985 lembar saham atau setara dengan 99,95% saham IML dari GSU dengan nilai transaksi sebesar Rp 89,00 miliar sehubungan dengan Rencana Akuisisi;
- Perseroan merupakan pihak yang merencanakan untuk mengambil bagian atas seluruh saham yang akan diterbitkan IML, yaitu sejumlah 276.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 250.000 per lembar saham atau sebesar Rp 69,00 miliar sehubungan dengan Rencana Setoran Modal;
- Perseroan merupakan pihak yang merencanakan untuk melakukan pembelian Unit Kantor dengan nilai transaksi sebesar Rp 9,00 miliar dari GSU, pihak yang terafiliasi dengan Perseroan sehubungan dengan Rencana Pembelian Unit Kantor;

Latar belakang, manajemen, kepemilikan saham, dan kegiatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

I.A.1.a. Latar Belakang

Perseroan didirikan berdasarkan pada tanggal 20 April 2006, dengan Akta No. 72 oleh Mellyani Noor Shandra, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-20740.HT.01.01.TH.2006 tanggal 14 Juli 2006 serta telah diumumkan dalam Berita Negara tanggal 14 November 2008.



Anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan. Perubahan terakhir berdasarkan akta dari Notaris Andalia Farida, S.H., M.H., No. 39 tanggal 27 Juli 2022 terkait perubahan peningkatan modal dasar Perseroan. Perubahan anggaran dasar tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. AHU-0052672.AH.01.02.Tahun 2022 tertanggal 27 Juli 2022, telah didaftarkan dengan No. AHU-0145398.AH.01.11.Tahun 2022 tertanggal 27 Juli 2022.

Perseroan memiliki kantor pusat di Treasury Tower – District 8 Lantai 15 Suite A-B-M-N, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 52 – 53, Jakarta 12190. Perseroan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2011.

I.A.1.b. Manajemen

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Hariyadi Budi Santoso Sukamdani
Komisaris : Cinta Laura Kiehl
Komisaris Independen : John Pieter Nazar
Komisaris Independen : Djoko Rosmiatun Mijaata

Direksi

Direktur Utama : Gafur Sulistyono Umar
Direktur : Chandra Devikamalawaty
Direktur : Avian Widyasmono
Direktur Independen : Tri Widjajanto Joedosastro
Direktur Independen : Noor Romawibowo Danusutedjo

I.A.1.c. Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham Perseroan berikut dengan kepemilikannya pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

(Dalam Rupiah)			
Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal
Gafur Sulistyono Umar	268.950.000	75,00%	26.895.000.000
Masyarakat	89.650.000	25,00%	8.965.000.000
Jumlah	358.600.000	100,00%	35.860.000.000

I.A.1.d. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang perdagangan, perindustrian, dan jasa.



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

Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang usaha perdagangan, perindustrian, dan jasa. Perseroan juga menjalankan kegiatan usaha di bidang perancangan, pemasangan, dan pemesanan berbagai peralatan dan peralatan listrik untuk berbagai proyek infrastruktur di area pembangkit listrik, transmisi, dan distribusi melalui entitas anaknya yaitu TLSI.

Pada tahun 2021, perubahan komposisi pemegang saham Perseroan membuat Perseroan senantiasa melakukan transformasi bisnis dengan berkomitmen menjalankan bisnis berbasis ekonomi hijau (*green economy*) dengan berorientasi pada kesehatan lingkungan. Hal tersebut sejalan dengan target global yang dituntut untuk mengurangi emisi karbon guna menjaga alam agar lebih berkesinambungan. Perseroan juga meyakini bahwa lembaga keuangan diproyeksikan lebih banyak menerapkan portofolio pendanaan hijau (*green financing*) yang mengutamakan prinsip ESG.

Perubahan ekonomi dunia tahun 2021 diperkirakan meningkatkan dengan pemulihan ekonomi di *Advanced Economies* (Aes), khususnya Amerika Serikat yang kuat didukung oleh akselerasi vaksinasi dan stimulus kebijakan yang sangat besar. Dengan stabilitas sistem keuangan yang baik dan fungsi intermediasi yang meningkat, perekonomian Indonesia diperkirakan meningkat lebih tinggi pada tahun 2022. Oleh karena itu, Perseroan memiliki strategi bisnis dengan menyusun *blue print* baru ruang lingkup usaha Perseroan yang disesuaikan dan diperluas ke arah EBT, lingkungan hidup, industri hijau, industri *bio chemicals*, *digital*, *information technology*, industri *biomassa*, dan lainnya. Perseroan berharap dapat berkontribusi secara global dalam upaya mengurangi emisi karbon dengan menjadikan Perseroan sebagai *environmental technology group of companies* yaitu perusahaan yang berfokus pada bisnis sektor lingkungan yang didukung dengan teknologi.

Adanya program untuk mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya EBT yang digalakkan Pemerintah memberikan peluang yang baik untuk industri yang dijalankan Perseroan. Oleh karena itu, industri konstruksi bangunan elektrikal, instalasi telekomunikasi dan aktivitas perusahaan *holding* memiliki prospek yang baik untuk terus berkembang seiring dengan meningkatnya permintaan pasar dari tahun ke tahun.



I.A.2. PT Indoplas Makmur Lestari

Dalam Rencana Transaksi, IML merupakan pihak yang merencanakan beberapa aksi korporasi sebagai berikut:

- IML merupakan pihak yang sebanyak 319.985 lembar saham atau setara dengan 99,95% sahamnya akan dialihkan oleh GSU kepada Perseroan sehubungan dengan Rencana Akuisisi; dan
- IML merupakan pihak yang merencanakan untuk melakukan penerbitan saham baru sebanyak 276.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 250.000 per lembar saham atau sebesar Rp 69,00 miliar yang akan diambil oleh Perseroan sehubungan dengan Rencana Setoran Modal.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, IML merupakan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. Latar belakang, manajemen, kepemilikan saham dan kegiatan usaha IML adalah sebagai berikut:

I.A.2.a. Latar Belakang

IML didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 3 tanggal 22 November 2004 oleh Syafrudin S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapatkan pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C-03541.HT.01.01.TH.2005 tanggal 11 Februari 2005.

Anggaran dasar IML telah beberapa kali mengalami perubahan. Perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 81 tanggal 30 Juni 2022 oleh Vivi Novita Ranadireksa, S.H., Notaris di Jakarta terkait peningkatan modal dasar IML. Perubahan anggaran dasar tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. AHU-0053551.AH.01.02.Tahun 2022 tertanggal 30 Juli 2022.

I.A.2.b. Manajemen

Susunan Komisaris dan Direksi IML pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris : Muhammad Ichwan Rivai Saad

Direksi

Direktur Utama : Gafur Sulistyono Umar

Direktur : Andi Solichin Gantama Hidajath



I.A.2.c. Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham IML berikut dengan kepemilikannya pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

(Dalam Rupiah)			
Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal
Gafur Sulistyو Umar	319.985	100,00%	159.992.500.000
Andi Solichin Gantama H.	15	0,00%	7.500.000
Jumlah	320.000	100,00%	160.000.000.000

I.A.2.d. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha IML adalah bergerak dalam bidang *holding*.

I.A.3. Gafur Sulistyو Umar

Dalam Rencana Transaksi, GSU merupakan pihak yang merencanakan beberapa aksi korporasi sebagai berikut:

- GSU merupakan pihak yang akan mengalihkan sebanyak 319.985 lembar saham atau setara dengan 99,95% saham IML kepada Perseroan dengan nilai transaksi sebesar Rp 89,00 miliar sehubungan dengan Rencana Akuisisi; dan
- GSU merupakan pihak yang merencanakan untuk melakukan penjualan Unit Kantor dengan nilai transaksi sebesar Rp 9,00 miliar kepada Perseroan sehubungan dengan Rencana Pembelian Unit Kantor.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, GSU merupakan Direktur Utama Perseroan dan Direktur Utama IML, serta pemegang saham utama Perseroan dan pemegang saham utama IML masing-masing dengan kepemilikan sebesar 75,00% dan 99,95% pada tanggal 30 Juni 2022.



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

I.B.1. PPJBS

Pada tanggal 12 September 2022, Perseroan dan GSU telah menandatangani PPJBS sehubungan dengan Rencana Akuisisi. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam PPJBS adalah sebagai berikut:

- Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan PPJBS adalah Perseroan dan GSU.

- Objek dan Nilai Rencana Transaksi

Objek transaksi berdasarkan PPJBS adalah rencana Perseroan untuk melakukan pengambilalihan atas 319.985 lembar saham dengan nilai nominal Rp 500.000 per lembar saham atau sebesar Rp 159,99 miliar atau setara dengan 99,95% saham IML dari GSU dengan nilai transaksi sebesar Rp 89,00 miliar.

- Syarat Tangguh

Syarat tangguh sesuai dengan PPJBS adalah sebagai berikut:

- Pada saat Perseroan dan GSU setuju bahwa penjualan dan pengalihan 99,95% saham IML akan menjadi efektif setelah mematuhi ketentuan pada IML dan ketentuan yang berlaku sesuai dengan PPJBS (selanjutnya disebut "**Tanggal Penyelesaian**") dan setiap saat antara tanggal PPJBS dan Tanggal Penyelesaian, setiap pernyataan dan jaminan GSU dan Perseroan tetap benar dan tidak menyesatkan dan GSU atau Perseroan tidak melakukan wanprestasi sesuai dengan PPJBS;
- Perseroan dan GSU telah memperoleh semua persetujuan pihak ketiga yang diperlukan untuk mengadakan dan melaksanakan haknya dan melaksanakan kewajibannya berdasarkan PPJBS, termasuk namun tidak terbatas pada persetujuan dari kreditur, jika ada, dan PPJBS akan tetap berlaku dan berlaku penuh dan berlaku sampai dengan Tanggal Penyelesaian;
- Perseroan dan GSU telah memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris dan/atau Direksi dan/atau Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) IML sebagaimana disyaratkan oleh anggaran dasarnya.
- Keputusan pemegang saham IML melalui keputusan sirkular sebagai pengganti RUPS Luar Biasa.



- Perseroan dan GSU setuju bahwa PPJBS harus dipenuhi selambat-lambatnya 6 bulan setelah tanggal penandatanganan PPJBS ini kecuali diperpanjang dengan kesepakatan tertulis di antara Perseroan dan GSU.
 - Perseroan dan GSU menegaskan bahwa IML telah mengakui bahwa pengalihan 99,95% saham IML adalah sesuai dengan Anggaran Dasar IML dan UU no. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
 - Perseroan harus memastikan bahwa IML mendaftarkan Perseroan sebagai pemilik baru dari 99,95% saham IML dalam daftar pemegang saham IML sesuai dengan Anggaran Dasar IML dan mencoret nama GSU dari nama pemegang saham.
 - Perseroan harus memastikan bahwa IML melaporkan perubahan pemegang saham IML kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
 - Perseroan harus memastikan bahwa Perseroan dan IML masing-masing harus menyerahkan kepada Pihak lainnya semua dokumen yang membuktikan pemenuhan PPJBS.
 - Perseroan harus memastikan bahwa GSU dan Perseroan akan menandatangani PPJBS sebagaimana mestinya di hadapan Notaris.
- Hukum yang berlaku
PPJBS ini diatur oleh dan ditafsirkan berdasarkan hukum yang berlaku di negara Republik Indonesia.

I.B.2. PPJBRSNH

Pada tanggal 12 September 2022, Perseroan dan GSU telah menandatangani PPJBRSNH sehubungan dengan Rencana Pembelian Unit Kantor. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam PPJBRSNH adalah sebagai berikut:

- Pihak-pihak yang Bertransaksi
Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan PPJBRSNH adalah Perseroan dan GSU.
- Objek dan Nilai Rencana Transaksi
Objek transaksi berdasarkan PPJBRSNH adalah rencana Perseroan untuk melakukan pembelian Unit Kantor dengan nilai transaksi sebesar Rp 9,00 miliar dari GSU.



- Syarat Tangguh

Syarat tangguh sesuai dengan PPJBRSNH adalah sebagai berikut:

- Pada saat Perseroan dan GSU setuju bahwa penjualan dan pengalihan Unit Kantor akan menjadi efektif setelah mematuhi ketentuan pada Perseroan dan ketentuan yang berlaku sesuai dengan PPJBRSNH (selanjutnya disebut "**Tanggal Penyelesaian**") dan setiap saat antara tanggal PPJBRSNH dan Tanggal Penyelesaian, setiap pernyataan dan jaminan GSU dan Perseroan tetap benar dan tidak menyesatkan dan GSU atau Perseroan tidak melakukan wanprestasi sesuai dengan PPJBRSNH;
- Perseroan telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Independen Perseroan tentang transaksi material terkait Rencana PMDHMETD.
- Perseroan telah memperoleh pernyataan efektif dari OJK untuk Rencana PMDHMETD.
- GSU telah memperoleh persetujuan istri untuk penjualan Unit Kantor.
- GSU telah memberikan notifikasi kepada PT Bakrie Swasakti Utama selaku developer sehubungan dengan Rencana Pembelian Unit Kantor.
- Perseroan dan GSU telah memperoleh semua persetujuan pihak ketiga yang diperlukan untuk mengadakan dan melaksanakan haknya dan melaksanakan kewajibannya berdasarkan PPJBRSNH, termasuk namun tidak terbatas pada persetujuan dari kreditur, jika ada, dan PPJBRSNH akan tetap berlaku dan berlaku penuh dan berlaku sampai dengan Tanggal Penyelesaian.
- Perseroan dan GSU telah memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris dan/atau Direksi dan/atau RUPS sehubungan dengan Rencana Pembelian Unit Kantor sebagaimana disyaratkan oleh anggaran dasarnya, termasuk tetapi tidak terbatas pada persetujuan RUPS Independen Perseroan tentang transaksi material dan adanya pernyataan efektif dari OJK terkait Rencana PMDHMETD.
- Perseroan dan GSU setuju bahwa PPJBRSNH harus dipenuhi selambat-lambatnya 6 bulan setelah tanggal penandatanganan PPJBRSNH ini kecuali diperpanjang dengan kesepakatan tertulis di antara Perseroan dan GSU.

- Hukum yang berlaku

PPJBRSNH ini diatur oleh dan ditafsirkan berdasarkan hukum yang berlaku di negara Republik Indonesia.



I.B.3. SPKSM

Pada tanggal 13 September 2022, Perseroan dan IML telah menandatangani SPKSM sehubungan dengan Rencana Setoran Modal. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam SPKSM adalah sebagai berikut:

- Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan SPKSM adalah Perseroan dan IML.

- Objek dan Nilai Rencana Transaksi

Objek transaksi berdasarkan SPKSM adalah rencana Perseroan untuk mengambil bagian atas seluruh saham yang akan diterbitkan IML, yaitu sejumlah 276.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 250.000 per lembar saham dengan melakukan setoran modal kepada IML sebesar Rp 69,00 miliar.

- Komitmen Setoran Modal

Komitmen setoran modal sesuai dengan SPKSM adalah sebagai berikut:

- Diperolehnya persetujuan RUPS Independen; dan
- Pernyataan efektif oleh OJK atas Rencana PMDHMETD yang akan dilakukan oleh Perseroan.

- Hukum yang berlaku

SPKSM ini diatur oleh dan ditafsirkan berdasarkan hukum yang berlaku di negara Republik Indonesia.

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

Manfaat Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- Perseroan memandang perlu adanya pertumbuhan kinerja keuangan dengan menerapkan strategi bisnis yang dapat meningkatkan operasional dan pemasaran serta pengembangan portofolio bisnis Perseroan. Perseroan memiliki *roadmap* untuk menjadi perusahaan yang tidak hanya menjalankan kegiatan bisnis pada umumnya, namun juga menambah nilai-nilai baru dengan melakukan bisnis yang berkaitan dengan pelestarian lingkungan, antara lain manajemen pengelolaan sampah, *biomassa*, dan kontraktor untuk proyek energi ramah lingkungan.



- Sehubungan dengan adanya urgensi pembangunan FPSA di dalam kota yang cukup tinggi, mengingat keterbatasan kondisi TPST Bantargebang sebagai satu-satunya TPA yang dimiliki oleh Provinsi DKI Jakarta yang diproyeksikan kapasitasnya akan segera penuh di tahun-tahun mendatang, maka Perseroan merencanakan untuk mengambil bagian dalam industri tersebut dengan menjalankan strategi bisnis dengan ruang lingkup usaha Perseroan yang disesuaikan dan/atau diperluas ke arah EBT, industri hijau, industri *bio chemicals*, digital, *information technology*, industri biomassa, dengan mengedepankan perhatian pada aspek ESG.
- Dengan rencana penyusunan kegiatan usaha dan bisnis baru Perseroan yang disesuaikan dan diperluas ke arah EBT, lingkungan hidup, industri hijau, industri *bio chemicals*, digital, *information technology*, industri biomassa, dan lainnya yang dilakukan Perseroan, Perseroan berharap dapat menjalankan strategi bisnisnya dan untuk mendukung program Pemerintah untuk optimalisasi dan pemanfaatan EBT serta berkontribusi secara global dalam upaya mengurangi emisi karbon dengan menjadikan Perseroan sebagai *environmental technology group of companies* yaitu perusahaan yang berfokus pada bisnis sektor lingkungan yang didukung dengan teknologi.
- Rencana Akuisisi merupakan upaya Perseroan dalam rangka menerapkan diversifikasi portofolio bisnis dimana IML dan Entitas Anak IML memiliki struktur perusahaan dan perizinan yang dibutuhkan Perseroan untuk memulai kegiatan usaha sesuai dengan strategi bisnis baru yang dituju oleh Perseroan. Rencana Akuisisi diyakini akan mampu mempercepat pengembangan dalam bidang usaha baru yang direncanakan oleh Perseroan. Selain itu, Perseroan juga merencanakan untuk mengembangkan lini bisnis yang dimiliki oleh IML dan Entitas Anak IML di masa yang akan datang.
- Setelah Rencana Akuisisi menjadi efektif, Perseroan merencanakan untuk mengambil bagian atas seluruh saham yang akan diterbitkan IML dengan melakukan setoran modal kepada IML sehubungan dengan Rencana Setoran Modal. Setoran modal tersebut akan digunakan untuk melakukan penyeteroran modal kepada IKE sebagai modal kerja sehubungan dengan biaya persiapan proses pengerjaan FPSA Jakarta Barat. Setelah Rencana Setoran Modal menjadi efektif, Perseroan mengharapkan IML dapat mengembangkan bisnis *waste to energy* terkait projek yang akan dijalankan oleh IKE.
- Perseroan merencanakan untuk melakukan pembelian Unit Kantor untuk mendukung pengembangan usaha Perseroan dalam menjalankan strategi bisnis yang baru, sehingga membutuhkan tempat untuk aktivitas operasional entitas anak Perseroan yang dapat dimonitor dengan baik oleh Perseroan, maka Perseroan melakukan Rencana Pembelian Unit Kantor.



- Sehubungan dengan Rencana Akuisisi, Rencana Setoran Modal, dan Rencana Pembelian Unit Kantor tersebut, Perseroan merencanakan untuk melakukan Rencana PMDHMETD sesuai dengan POJK 14/2019, dalam rangka pendanaan Rencana Akuisisi, Rencana Setoran Modal, dan Rencana Pembelian Unit Kantor tersebut.
- Setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat memperluas cakupan bisnisnya dalam berbagai industri serta memaksimalkan modal kerja yang diperoleh Perseroan untuk mengembangkan bisnis TLSI, IML dan Entitas Anak IML. Diversifikasi bisnis dalam rangka mengembangkan kegiatan dan aktivitas usaha Perseroan melalui IML sebagai perusahaan investasi juga diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi kinerja keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang yang pada akhirnya diharapkan dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham Perseroan.

Risiko Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- Perseroan mungkin akan kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan sumber dana untuk investasi lain yang mungkin lebih menguntungkan dibandingkan dengan Rencana Transaksi.
- Setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat memanfaatkan keunggulan yang dimiliki IML untuk dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang. Namun demikian, terdapat kemungkinan Perseroan tidak dapat melakukan sinergi atas keunggulan IML yang berpotensi memberikan dampak pada kinerja keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang.
- Dalam menjalankan kegiatan usahanya di bidang perdagangan, perindustrian, dan jasa, serta *holding*, Perseroan dan IML tidak terlepas dari berbagai risiko usaha yang dihadapi, antara lain kebijakan/peraturan Pemerintah yang berpotensi memberikan dampak bagi kelangsungan Perseroan dan IML.



II. ANALISIS KUALITATIF ATAS RENCANA TRANSAKSI

II.A. PT Indoplas Makmur Lestari

II.A.1. Latar Belakang

IML didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 3 tanggal 22 November 2004 oleh Syafrudin S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapatkan pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C-03541.HT.01.01.TH.2005 tanggal 11 Februari 2005.

Anggaran dasar IML telah beberapa kali mengalami perubahan. Perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 81 tanggal 30 Juni 2022 oleh Vivi Novita Ranadireksa, S.H., Notaris di Jakarta terkait peningkatan modal dasar IML. Perubahan anggaran dasar tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. AHU-0053551.AH.01.02.Tahun 2022 tertanggal 30 Juli 2022.

II.A.2. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha IML adalah bergerak dalam bidang *holding*.

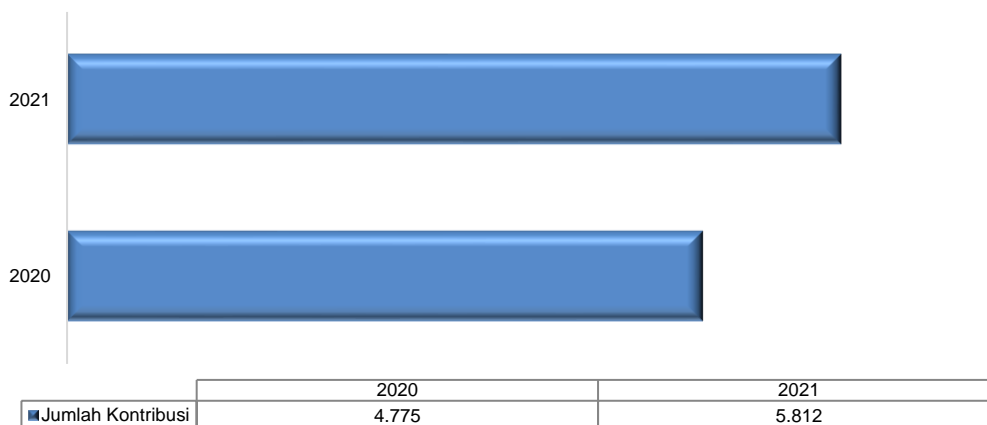
II.B. Tinjauan Industri Pariwisata

II.B.1. Tinjauan Industri Pariwisata di Dunia

Pengembangan properti biasanya akan berjalan seiring dengan majunya perekonomian di suatu kawasan, termasuk kawasan pariwisata. Industri pariwisata berperan penting dalam memajukan kondisi ekonomi suatu negara sehingga berkontribusi untuk meningkatkan penerimaan devisa, mendorong pendapatan daerah, pengembangan wilayah, hingga penyerapan investasi dan tenaga kerja. Industri pariwisata menghasilkan berbagai barang dan jasa yang dibutuhkan oleh orang yang melakukan perjalanan ke tempat lain dengan tujuan rekreasi maupun kepentingan lainnya. Dalam perkembangannya, industri pariwisata sudah mengadopsi teknologi untuk memudahkan pelanggan dalam mengakses berbagai macam informasi serta fasilitas yang membuat calon atau para wisatawan semakin mudah untuk memesan akomodasi dan transportasi melalui pemesanan daring.



**Kontribusi Industri Perjalanan dan Pariwisata Terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) di Dunia
Tahun 2020 – 2021
(Dalam miliar USD)**



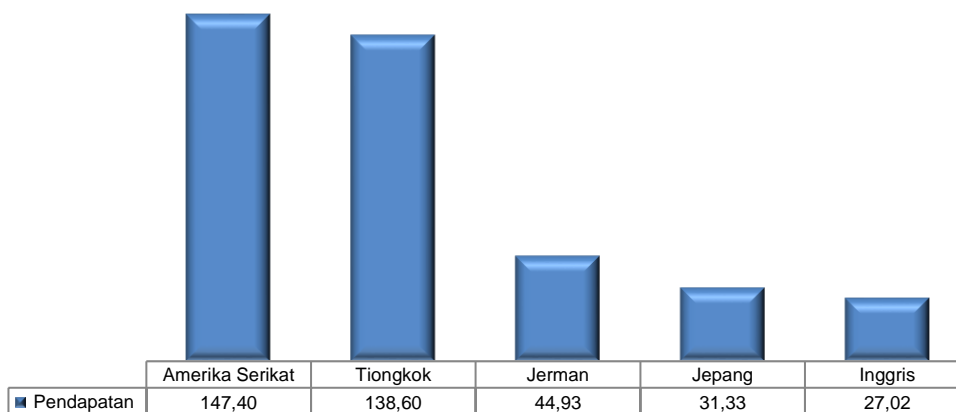
Sumber: Statista

Berdasarkan data yang diperoleh dari Statista, kontribusi industri perjalanan dan pariwisata terhadap PDB di dunia pada tahun 2021 adalah sebesar USD 5,81 triliun dimana, mengalami kenaikan sebesar USD 1,04 triliun atau setara dengan 21,72% dibandingkan dengan tahun 2020 dengan negara yang menunjukkan indeks perkembangan pariwisata dan perjalanan tertinggi yaitu Jepang, Amerika Serikat, dan Spanyol.

Menurut data yang dipublikasikan oleh *United Nations World Tourism Organization* (UNWTO), pada Q1/2022 kunjungan wisatawan internasional dengan penurunan paling tinggi yaitu kawasan Asia dan Pasifik sebesar 93,00%, kemudian diikuti oleh Afrika dan Timur Tengah sebesar 61,00% dan 59,00%. Namun demikian, dengan adanya pemulihan bertahap terhadap sektor pariwisata, diharapkan akan mendorong lebih banyak destinasi wisata yang akan dibuka dengan serta kelonggaran terhadap perjalanan wisata. Sementara itu, per Juni 2022 sebanyak 45 destinasi wisata, termasuk 31 destinasi yang berada di wilayah Eropa tidak memiliki larangan perjalanan Covid-19. Sedangkan, berdasarkan data yang diperoleh dari US Travel Association, untuk pengeluaran belanja perjalanan di Amerika Serikat (AS) mencapai tingkat tertinggi sejak adanya pandemi yaitu sebesar USD 105,00 miliar per Juni 2022.



Proyeksi Pendapatan Sektor Pariwisata dan Perjalanan dunia Tahun 2022 (Dalam miliar USD)



Sumber: Statista

Selanjutnya, berdasarkan data yang diperoleh dari Statista, Amerika Serikat diproyeksikan memiliki pendapatan dari sektor pariwisata dan perjalanan terbesar pada tahun 2022 sebesar USD 147,40 miliar, diikuti oleh Tiongkok, Jerman, dan Jepang dengan pendapatan masing-masing sebesar USD 138,60 miliar, USD 44,93 miliar, dan USD 31,33 miliar.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Statista, untuk pendapatan industri perjalanan dan pariwisata di dunia pada tahun 2022 diperkirakan sebesar USD 716,80 miliar dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*compound annual growth rate/CAGR*) sebesar 8,46% hingga tahun 2026.

Selain itu, berdasarkan data yang diperoleh dari Technavio dalam laporannya yang berjudul *Amusement Park Market Growth, Size, Trends, Analysis Report by Type, Application, Region and Segment Forecast 2022-2026*, pendapatan industri taman bermain dunia pada tahun 2026 diproyeksikan sebesar USD 9,97 miliar, mengalami pertumbuhan pada tingkat CAGR sebesar 3,18% sejak tahun 2021 sampai dengan tahun 2026. Pertumbuhan tersebut terutama disebabkan oleh meningkatnya pembangunan taman bermain dunia dan perusahaan-perusahaan taman bermain dunia yang terus melakukan ekspansi. Selain itu, taman bermain *virtual* dengan kreasi tiga dimensi berbasis komputer juga merupakan tren di masa yang akan datang pada industri taman bermain.

Dengan adanya perkembangan pendapatan penduduk dunia serta kemudahan pemesanan tiket perjalanan dan kamar hotel melalui *platform* daring, kelonggaran kebijakan Pemerintah di berbagai negara terkait respon terhadap Covid-19, serta meningkatnya pembangunan taman bermain dunia maka pemulihan industri pariwisata diperkirakan akan kembali berlanjut dan diharapkan dapat memberikan kontribusi positif terhadap perekonomian di dunia.

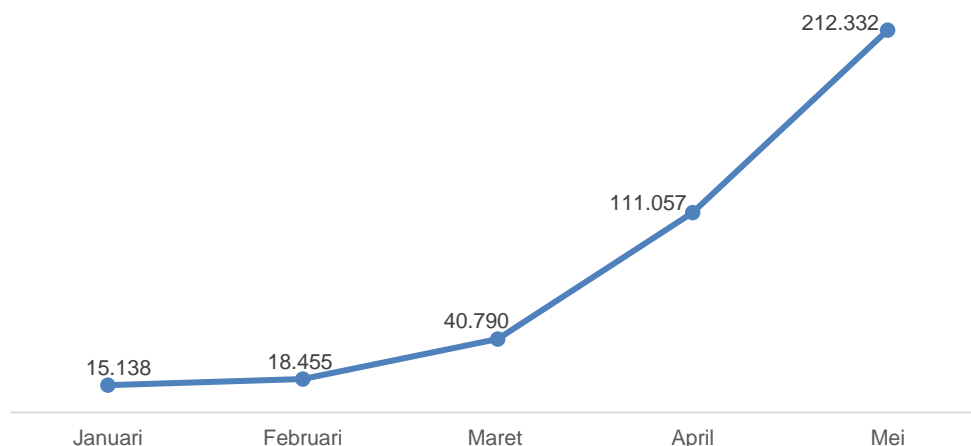


II.B.2. Tinjauan Industri Pariwisata di Indonesia

Kondisi geografis Indonesia yang merupakan negara kepulauan dengan banyak kekayaan wisata alam yang eksotis dari Sabang sampai Merauke mulai dari gunung, danau, pantai, dan wisata bawah laut menjadikan Indonesia sebagai salah satu destinasi wisata bagi para wisatawan mancanegara. Berdasarkan laporan dari Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif (Kemenparekraf), pada tahun 2021 realisasi investasi pariwisata mengalami peningkatan sebesar Rp 14,90 triliun sehingga memberikan kontribusi terhadap realisasi investasi nasional sebesar 3,36%.

Selanjutnya, pada tahun 2021, berdasarkan data yang diperoleh dari Kemenparekraf, jumlah wisatawan mancanegara yang masuk ke Indonesia adalah sebesar 1,56 juta wisatawan, atau setara dengan 38,43% dibandingkan dengan jumlah wisatawan mancanegara yang berkunjung pada tahun 2020. Dalam menanggulangi hal tersebut, Kemenparekraf telah melakukan berbagai upaya dalam mempercepat pemulihan sektor pariwisata, dimana Pemerintah telah mengalokasikan dana sebesar Rp 7,67 triliun untuk mendukung pengembangan kawasan strategis pariwisata nasional serta pelatihan sumber daya manusia pariwisata.

Kunjungan Wisatawan Mancanegara Periode Januari – Mei 2022



Sumber: Kemenparekraf

Untuk kunjungan wisata mancanegara ke Indonesia per Januari 2022 mengalami penurunan sebesar 3.436 wisatawan atau setara dengan 18,50%. Sementara itu, per Februari – Mei 2022 jumlah kunjungan wisatawan terus mengalami kenaikan masing-masing sebesar 3.317 wisatawan, 22.335 wisatawan, 70.267 wisatawan, dan 101.275 wisatawan atau setara dengan 21,91%, 121,02%, 172,27%, dan 91,19%.



Selanjutnya, berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik, jumlah kunjungan wisatawan mancanegara yang masuk ke Indonesia melalui pintu utama pada bulan Juni 2022 mencapai sebesar 345,44 ribu kunjungan, mengalami peningkatan sebesar 1.973,96% dibandingkan dengan kunjungan pada bulan Juni 2021 dan mengalami peningkatan sebesar 62,69% dibandingkan dengan Mei 2022. Sementara itu, tingkat penghunian kamar (TPK) hotel klasifikasi bintang di Indonesia pada bulan Juni 2022 adalah sebesar 50,28%, mengalami peningkatan sebesar 11,73 poin dibandingkan dengan TPK bulan Juni 2021 dan mengalami peningkatan sebesar 0,43 poin dibandingkan dengan bulan Mei 2022.

Kemenparekraf memproyeksikan hingga akhir tahun 2022 jumlah kunjungan wisatawan mancanegara ke Indonesia sebesar 1,80 juta – 3,60 juta kunjungan dengan penerimaan devisa dari sektor pariwisata sebesar Rp 6,74 – Rp 24,40 triliun. Selain itu, untuk kontribusi sektor pariwisata terhadap PDB nasional diproyeksikan mencapai 4,30% atau mengalami peningkatan setara dengan 1,00% dibandingkan dengan tahun 2021.

Sementara itu, berdasarkan data yang diperoleh dari Mashable SE Asia, Bali diproyeksikan akan menjadi destinasi dengan taman bermain terbesar di Asia Tenggara pada tahun 2025 dengan perjanjian pembangunan taman bermain di Bali saat ini, yang akan terhubung dengan jalan tol sepanjang 95,00 kilometer yang terhubung ke pelabuhan Gilimanuk, kota Denpasar, Badung, Gianyar, dan Tabanan. Dengan kehadiran pembangunan taman bermain di Bali dengan akses yang mudah diharapkan akan memperkuat posisi Bali sebagai pusat rekreasi dan wisata bagi penduduk dunia.

Meskipun saat ini industri pariwisata masih menghadapi tekanan akibat pandemi, namun demikian dengan adanya kebijakan dan penerapan strategi oleh Kemenparekraf diperkirakan bahwa industri pariwisata masih memiliki prospek pada masa mendatang. Dengan demikian, diharapkan kinerja industri pariwisata Indonesia dapat mendukung pertumbuhan devisa negara sehingga dapat memberikan kontribusi yang positif bagi pertumbuhan perekonomian nasional.

II.C. Kegiatan Operasional dan Prospek Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang usaha perdagangan, perindustrian, dan jasa. Perseroan juga menjalankan kegiatan usaha di bidang perancangan, pemasangan, dan pemesanan berbagai peralatan dan peralatan listrik untuk berbagai proyek infrastruktur di area pembangkit listrik, transmisi, dan distribusi melalui entitas anaknya yaitu TLSI.



Pada tahun 2021, perubahan komposisi pemegang saham Perseroan membuat Perseroan senantiasa melakukan transformasi bisnis dengan berkomitmen menjalankan bisnis berbasis ekonomi hijau (*green economy*) dengan berorientasi pada kesehatan lingkungan. Hal tersebut sejalan dengan target global yang dituntut untuk mengurangi emisi karbon guna menjaga alam agar lebih berkesinambungan. Perseroan juga meyakini bahwa lembaga keuangan diproyeksikan lebih banyak menerapkan portofolio pendanaan hijau (*green financing*) yang mengutamakan prinsip ESG.

Perubahan ekonomi dunia tahun 2021 diperkirakan meningkatkan dengan pemulihan ekonomi di *Advanced Economies* (Aes), khususnya Amerika Serikat yang kuat didukung oleh akselerasi vaksinasi dan stimulus kebijakan yang sangat besar. Dengan stabilitas sistem keuangan yang baik dan fungsi intermediasi yang meningkat, perekonomian Indonesia diperkirakan meningkat lebih tinggi pada tahun 2022. Oleh karena itu, Perseroan memiliki strategi bisnis dengan menyusun *blue print* baru ruang lingkup usaha Perseroan yang disesuaikan dan diperluas ke arah EBT, lingkungan hidup, industri hijau, industri *bio chemicals*, *digital*, *information technology*, industri *biomassa*, dan lainnya. Perseroan berharap dapat berkontribusi secara global dalam upaya mengurangi emisi karbon dengan menjadikan Perseroan sebagai *environmental technology group of companies* yaitu perusahaan yang berfokus pada bisnis sektor lingkungan yang didukung dengan teknologi.

Adanya program untuk mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya EBT yang digalakkan Pemerintah memberikan peluang yang baik untuk industri yang dijalankan Perseroan. Oleh karena itu, industri konstruksi bangunan elektrikal, instalasi telekomunikasi dan aktivitas perusahaan *holding* memiliki prospek yang baik untuk terus berkembang seiring dengan meningkatnya permintaan pasar dari tahun ke tahun.

II.D. Alasan Dilakukan Rencana Transaksi

Alasan dilakukannya Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- Perseroan memandang perlu adanya pertumbuhan kinerja keuangan dengan menerapkan strategi bisnis yang dapat meningkatkan operasional dan pemasaran serta pengembangan portofolio bisnis Perseroan. Perseroan memiliki *roadmap* untuk menjadi perusahaan yang tidak hanya menjalankan kegiatan bisnis pada umumnya, namun juga menambah nilai-nilai baru dengan melakukan bisnis yang berkaitan dengan pelestarian lingkungan, antara lain manajemen pengelolaan sampah, *biomassa*, dan kontraktor untuk proyek energi ramah lingkungan.



- Sehubungan dengan adanya urgensi pembangunan FPSA di dalam kota yang cukup tinggi, mengingat keterbatasan kondisi TPST Bantargebang sebagai satu-satunya TPA yang dimiliki oleh Provinsi DKI Jakarta yang diproyeksikan kapasitasnya akan segera penuh di tahun-tahun mendatang, maka Perseroan merencanakan untuk mengambil bagian dalam industri tersebut dengan menjalankan strategi bisnis dengan ruang lingkup usaha Perseroan yang disesuaikan dan/atau diperluas ke arah EBT, industri hijau, industri *bio chemicals*, digital, *information technology*, industri biomassa, dengan mengedepankan perhatian pada aspek ESG.
- Dengan rencana penyusunan kegiatan usaha dan bisnis baru Perseroan yang disesuaikan dan diperluas ke arah EBT, lingkungan hidup, industri hijau, industri *bio chemicals*, digital, *information technology*, industri biomassa, dan lainnya yang dilakukan Perseroan, Perseroan berharap dapat menjalankan strategi bisnisnya dan untuk mendukung program Pemerintah untuk optimalisasi dan pemanfaatan EBT serta berkontribusi secara global dalam upaya mengurangi emisi karbon dengan menjadikan Perseroan sebagai *environmental technology group of companies* yaitu perusahaan yang berfokus pada bisnis sektor lingkungan yang didukung dengan teknologi.
- Rencana Akuisisi merupakan upaya Perseroan dalam rangka menerapkan diversifikasi portofolio bisnis dimana IML dan Entitas Anak IML memiliki struktur perusahaan dan perizinan yang dibutuhkan Perseroan untuk memulai kegiatan usaha sesuai dengan strategi bisnis baru yang dituju oleh Perseroan. Rencana Akuisisi diyakini akan mampu mempercepat pengembangan dalam bidang usaha baru yang direncanakan oleh Perseroan. Selain itu, Perseroan juga merencanakan untuk mengembangkan lini bisnis yang dimiliki oleh IML dan Entitas Anak IML di masa yang akan datang.
- Setelah Rencana Akuisisi menjadi efektif, Perseroan merencanakan untuk mengambil bagian atas seluruh saham yang akan diterbitkan IML dengan melakukan setoran modal kepada IML sehubungan dengan Rencana Setoran Modal. Setoran modal tersebut akan digunakan untuk melakukan penyeteroran modal kepada IKE sebagai modal kerja sehubungan dengan biaya persiapan proses pengerjaan FPSA Jakarta Barat. Setelah Rencana Setoran Modal menjadi efektif, Perseroan mengharapkan IML dapat mengembangkan bisnis *waste to energy* terkait proyek yang akan dijalankan oleh IKE.
- Perseroan merencanakan untuk melakukan pembelian Unit Kantor untuk mendukung pengembangan usaha Perseroan dalam menjalankan strategi bisnis yang baru, sehingga membutuhkan tempat untuk aktivitas operasional entitas anak Perseroan yang dapat dimonitor dengan baik oleh Perseroan, maka Perseroan melakukan Rencana Pembelian Unit Kantor.



- Sehubungan dengan Rencana Akuisisi, Rencana Setoran Modal, dan Rencana Pembelian Unit Kantor tersebut, Perseroan merencanakan untuk melakukan Rencana PMDHMETD sesuai dengan POJK 14/2019, dalam rangka pendanaan Rencana Akuisisi, Rencana Setoran Modal, dan Rencana Pembelian Unit Kantor tersebut.
- Setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat memperluas cakupan bisnisnya dalam berbagai industri serta memaksimalkan modal kerja yang diperoleh Perseroan untuk mengembangkan bisnis TLSI, IML dan Entitas Anak IML. Diversifikasi bisnis dalam rangka mengembangkan kegiatan dan aktivitas usaha Perseroan melalui IML sebagai perusahaan investasi juga diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi kinerja keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang yang pada akhirnya diharapkan dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham Perseroan.

II.E. Analisis Keuntungan dan Kerugian dari Rencana Transaksi

Keuntungan Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- Perseroan memandang perlu adanya pertumbuhan kinerja keuangan dengan menerapkan strategi bisnis yang dapat meningkatkan operasional dan pemasaran serta pengembangan portofolio bisnis Perseroan. Perseroan memiliki *roadmap* untuk menjadi perusahaan yang tidak hanya menjalankan kegiatan bisnis pada umumnya, namun juga menambah nilai-nilai baru dengan melakukan bisnis yang berkaitan dengan pelestarian lingkungan, antara lain manajemen pengelolaan sampah, *biomassa*, dan kontraktor untuk proyek energi ramah lingkungan.
- Sehubungan dengan adanya urgensi pembangunan FPSA di dalam kota yang cukup tinggi, mengingat keterbatasan kondisi TPST Bantargebang sebagai satu-satunya TPA yang dimiliki oleh Provinsi DKI Jakarta yang diproyeksikan kapasitasnya akan segera penuh di tahun-tahun mendatang, maka Perseroan merencanakan untuk mengambil bagian dalam industri tersebut dengan menjalankan strategi bisnis dengan ruang lingkup usaha Perseroan yang disesuaikan dan/atau diperluas ke arah EBT, industri hijau, industri *bio chemicals*, digital, *information technology*, industri biomassa, dengan mengedepankan perhatian pada aspek ESG.



- Dengan rencana penyusunan kegiatan usaha dan bisnis baru Perseroan yang disesuaikan dan diperluas ke arah EBT, lingkungan hidup, industri hijau, industri *bio chemicals*, *digital*, *information technology*, industri *biomassa*, dan lainnya yang dilakukan Perseroan, Perseroan berharap dapat menjalankan strategi bisnisnya dan untuk mendukung program Pemerintah untuk optimalisasi dan pemanfaatan EBT serta berkontribusi secara global dalam upaya mengurangi emisi karbon dengan menjadikan Perseroan sebagai *environmental technology group of companies* yaitu perusahaan yang berfokus pada bisnis sektor lingkungan yang didukung dengan teknologi.
- Rencana Akuisisi merupakan upaya Perseroan dalam rangka menerapkan diversifikasi portofolio bisnis dimana IML dan Entitas Anak IML memiliki struktur perusahaan dan perizinan yang dibutuhkan Perseroan untuk memulai kegiatan usaha sesuai dengan strategi bisnis baru yang dituju oleh Perseroan. Rencana Akuisisi diyakini akan mampu mempercepat pengembangan dalam bidang usaha baru yang direncanakan oleh Perseroan. Selain itu, Perseroan juga merencanakan untuk mengembangkan lini bisnis yang dimiliki oleh IML dan Entitas Anak IML di masa yang akan datang.
- Setelah Rencana Akuisisi menjadi efektif, Perseroan merencanakan untuk mengambil bagian atas seluruh saham yang akan diterbitkan IML dengan melakukan setoran modal kepada IML sehubungan dengan Rencana Setoran Modal. Setoran modal tersebut akan digunakan untuk melakukan penyeteroran modal kepada IKE sebagai modal kerja sehubungan dengan biaya persiapan proses pengerjaan FPSA Jakarta Barat. Setelah Rencana Setoran Modal menjadi efektif, Perseroan mengharapkan IML dapat mengembangkan bisnis *waste to energy* terkait proyek yang akan dijalankan oleh IKE.
- Perseroan merencanakan untuk melakukan pembelian Unit Kantor untuk mendukung pengembangan usaha Perseroan dalam menjalankan strategi bisnis yang baru, sehingga membutuhkan tempat untuk aktivitas operasional entitas anak Perseroan yang dapat dimonitor dengan baik oleh Perseroan, maka Perseroan melakukan Rencana Pembelian Unit Kantor.
- Sehubungan dengan Rencana Akuisisi, Rencana Setoran Modal, dan Rencana Pembelian Unit Kantor tersebut, Perseroan merencanakan untuk melakukan Rencana PMDHMETD sesuai dengan POJK 14/2019, dalam rangka pendanaan Rencana Akuisisi, Rencana Setoran Modal, dan Rencana Pembelian Unit Kantor tersebut.



- Setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat memperluas cakupan bisnisnya dalam berbagai industri serta memaksimalkan modal kerja yang diperoleh Perseroan untuk mengembangkan bisnis TLSI, IML dan Entitas Anak IML. Diversifikasi bisnis dalam rangka mengembangkan kegiatan dan aktivitas usaha Perseroan melalui IML sebagai perusahaan investasi juga diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi kinerja keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang yang pada akhirnya diharapkan dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham Perseroan.

Kerugian Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- Perseroan mungkin akan kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan sumber dana untuk investasi lain yang mungkin lebih menguntungkan dibandingkan dengan Rencana Transaksi.
- Setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat memanfaatkan keunggulan yang dimiliki IML untuk dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang. Namun demikian, terdapat kemungkinan Perseroan tidak dapat melakukan sinergi atas keunggulan IML yang berpotensi memberikan dampak pada kinerja keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang.
- Dalam menjalankan kegiatan usahanya di bidang perdagangan, perindustrian, dan jasa, serta *holding*, Perseroan dan IML tidak terlepas dari berbagai risiko usaha yang dihadapi, antara lain kebijakan/peraturan Pemerintah yang berpotensi memberikan dampak bagi kelangsungan Perseroan dan IML.



III. ANALISIS KUANTITATIF ATAS RENCANA TRANSAKSI

III.A. Analisis atas Kinerja Historis Perseroan

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 telah diaudit oleh KAP KNMTR dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan hal audit utama dan hal-hal lain. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 telah diaudit oleh KAP JJR masing-masing dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan hal lain.

Ikhtisar data keuangan penting Perseroan adalah sebagai berikut:

III.A.1. Laporan Posisi Keuangan

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	30/06/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17
A S E T						
ASET LANCAR						
Kas dan setara kas	15.603	13.043	45.117	45.727	37.810	19.460
Piutang usaha - neto	-	-	18	-	9.523	26.272
Piutang lain-lain	5.806	-	-	32	70	-
Tagihan bruto kepada pemberi kerja - neto	-	-	-	-	264	6.130
Investasi jangka pendek	9.552	34.425	647	-	134	-
Persediaan	-	-	455	830	395	1.645
Uang muka dan biaya dibayar di muka	10	-	-	164	-	164
Pajak dibayar di muka	14	166	198	177	-	367
Piutang pihak berelasi	13.500	-	-	-	-	-
Jumlah Aset Lancar	44.484	47.634	46.434	46.929	48.195	54.038
ASET TIDAK LANCAR						
Aset tetap - neto	-	239	406	431	580	904
Aset hak-guna - neto	-	-	-	-	-	-
Aset takberwujud	4.470	-	-	-	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	4.470	239	406	431	580	904
JUMLAH ASET	48.954	47.872	46.840	47.360	48.775	54.941

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	30/06/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17
LIABILITAS DAN EKUITAS						
LIABILITAS						
LIABILITAS JANGKA PENDEK						
Utang lain-lain	61	12	96	-	3	4.335
Uang muka penjualan	-	-	-	150	-	79
Beban masih harus dibayar	239	-	-	81	150	304
Utang pajak	611	35	17	62	134	1.186
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	910	46	113	292	287	5.903
LIABILITAS JANGKA PANJANG						
Liabilitas imbalan kerja karyawan	578	81	316	636	378	195
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	578	81	316	636	378	195
JUMLAH LIABILITAS	1.489	128	429	928	664	6.099
EKUITAS						
Modal saham	35.860	35.860	35.860	35.860	35.860	35.860
Tambahan modal disetor	12.586	12.586	12.586	12.586	12.586	12.586
Defisit	(1.183)	(966)	(2.266)	(1.798)	(127)	631
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	202	264	231	(217)	(209)	(235)
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	47.466	47.744	46.411	46.432	48.111	48.843
Kepentingan non-pengendali	0	0	0	0	0	0
JUMLAH EKUITAS	47.466	47.745	46.411	46.432	48.111	48.843
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	48.954	47.872	46.840	47.360	48.775	54.941



III.A.2. Aset

Jumlah aset Perseroan pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 48,95 miliar, Rp 47,87 miliar, Rp 46,84 miliar, Rp 47,36 miliar, Rp 48,78 miliar, dan Rp 54,94 miliar.

Pada tanggal 30 Juni 2022, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 1,08 miliar atau setara dengan 2,26% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan kas dan setara kas, piutang lain-lain, piutang pihak berelasi, serta aset takberwujud masing-masing sebesar Rp 2,56 miliar, Rp 5,81 miliar, Rp 13,50 miliar dan Rp 4,47 miliar, disertai dengan penurunan investasi jangka pendek sebesar Rp 24,87 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 1,03 miliar atau setara dengan 2,20% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh investasi jangka pendek sebesar Rp 33,78 miliar, disertai dengan penurunan kas dan setara kas sebesar Rp 32,07 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah aset Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 0,52 miliar atau setara dengan 1,10% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan kas dan setara kas dan persediaan masing-masing sebesar Rp 0,61 miliar dan Rp 0,38 miliar, disertai dengan kenaikan investasi jangka pendek sebesar Rp 0,65 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah aset Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 1,42 miliar atau setara dengan 2,90% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2018. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan piutang usaha – neto sebesar Rp 9,52 miliar, disertai dengan kenaikan kas dan setara kas sebesar Rp 7,92 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah aset Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 6,17 miliar atau setara dengan 11,22% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2017. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan piutang usaha – neto, tagihan bruto kepada pemberi kerja – neto, dan persediaan masing-masing sebesar Rp 16,75 miliar, Rp 5,87 miliar, dan Rp 1,25 miliar, disertai dengan kenaikan kas dan setara kas sebesar Rp 18,35 miliar.

III.A.3. Liabilitas

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017, masing-masing adalah sebesar Rp 1,49 miliar, Rp 0,13 miliar, Rp 0,43 miliar, Rp 0,93 miliar, Rp 0,66 miliar, dan Rp 6,10 miliar.



Pada tanggal 30 Juni 2022, jumlah liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 1,36 miliar dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang pajak dan liabilitas imbalan kerja karyawan masing-masing sebesar Rp 0,58 miliar dan Rp 0,50 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah liabilitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 0,30 miliar atau setara dengan 70,19% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2020. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan liabilitas imbalan kerja karyawan sebesar Rp 0,23 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah liabilitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 0,50 miliar atau setara dengan 53,77% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan uang muka penjualan dan liabilitas imbalan kerja karyawan masing-masing sebesar Rp 0,15 miliar dan Rp 0,32 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 0,26 miliar atau setara dengan 39,71% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan liabilitas imbalan kerja karyawan sebesar Rp 0,26 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah liabilitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 5,43 miliar atau setara dengan 89,11% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2017. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan utang lain-lain dan utang pajak masing-masing sebesar Rp 4,33 miliar dan Rp 1,05 miliar.

III.A.4. Ekuitas

Jumlah ekuitas Perseroan pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017, masing-masing adalah sebesar Rp 47,47 miliar, Rp 47,75 miliar, Rp 46,41 miliar, Rp 46,43 miliar, Rp 48,11 miliar, dan Rp 48,84 miliar.

Pada tanggal 30 Juni 2022, jumlah ekuitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 0,28 miliar atau setara dengan 0,58% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan ini terutama disebabkan oleh rugi tahun berjalan yang dibukukan Perseroan sebesar Rp 0,22 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 1,33 miliar atau setara dengan 2,87% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh laba tahun berjalan yang dibukukan Perseroan sebesar Rp 1,30 miliar.



Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah ekuitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 0,02 miliar atau setara dengan 0,04% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama disebabkan oleh rugi tahun berjalan yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 0,47 miliar, disertai dengan kenaikan penghasilan komprehensif lain sebesar Rp 0,45 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah ekuitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 1,68 miliar atau setara dengan 3,49% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018. Penurunan ini terutama disebabkan oleh rugi tahun berjalan yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 3,85 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah ekuitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 0,73 miliar atau setara dengan 1,50% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2017. Penurunan ini terutama disebabkan oleh rugi tahun berjalan yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 1,53 miliar.

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

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	30/06/22 (6 Bulan)	31/12/21 (1 Tahun)	31/12/20 (1 Tahun)	31/12/19 (1 Tahun)	31/12/18 (1 Tahun)	31/12/17 (1 Tahun)
Pendapatan usaha	809	3.411	1.212	16.875	22.829	31.963
Beban pokok pendapatan	557	2.085	824	15.373	20.373	29.107
Laba kotor	252	1.326	388	1.502	2.456	2.856
Beban penjualan, umum dan administrasi	(6.716)	(1.852)	(2.595)	(4.527)	(4.292)	(6.059)
Pendapatan keuangan - bersih	788	1.129	1.868	-	-	-
Laba selisih kurs - bersih	27	561	130	-	-	-
Laba atas penjualan dan penghapusan aset tetap	128	-	-	-	-	-
Pendapatan (beban) operasi lainnya - neto	5.304	137	(258)	(414)	1.066	174
Laba (rugi) usaha	(217)	1.301	(468)	(3.438)	(770)	(3.028)
Pendapatan keuangan	-	-	-	2.180	772	1.649
Beban keuangan	-	-	-	(6)	(7)	(6)
Laba (rugi) sebelum taksiran beban pajak	(217)	1.301	(468)	(3.444)	(776)	(3.034)
Taksiran beban pajak	-	-	-	(407)	(754)	-
Laba (rugi) periode/tahun berjalan	(217)	1.301	(468)	(3.851)	(1.530)	(3.034)
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	(62)	33	447	(8)	27	37
Jumlah laba (rugi) komprehensif periode/tahun berjalan	(279)	1.334	(21)	(3.859)	(1.504)	(2.997)
Laba (rugi) periode/tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:						
Pemilik entitas induk	(217)	1.301	(468)	(3.851)	(1.530)	(3.034)
Kepentingan non-pengendali	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)

III.A.6 Pendapatan Usaha

Pendapatan usaha Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017, masing-masing adalah sebesar Rp 0,81 miliar, Rp 3,41 miliar, Rp 1,21 miliar, Rp 16,88 miliar, Rp 22,83 miliar, dan Rp 31,96 miliar.



Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp 2,20 miliar atau setara dengan 181,48% dibandingkan dengan pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp 15,66 miliar atau setara dengan 92,82% dibandingkan dengan pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami penurunan sebesar Rp 5,95 miliar atau setara dengan 26,08% dibandingkan dengan pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 mengalami penurunan sebesar Rp 9,13 miliar atau setara dengan 28,58% dibandingkan dengan pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

III.A.7. Laba Periode/Tahun Berjalan

Rugi periode/tahun berjalan Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 0,22 miliar, Rp 0,47 miliar, Rp 3,85 miliar, Rp 1,53 miliar, dan Rp 3,03 miliar. Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 1,30 miliar.

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp 1,77 miliar atau setara dengan 377,88% dibandingkan dengan rugi tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Rugi tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp 3,38 miliar atau setara dengan 87,85% dibandingkan dengan rugi tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Rugi tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp 2,32 miliar atau setara dengan 151,71% dibandingkan dengan rugi tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

Rugi tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 mengalami penurunan sebesar Rp 1,50 miliar atau setara dengan 49,57% dibandingkan dengan rugi tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.



III.A.8. Laporan Arus Kas

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	30/06/22 (6 Bulan)	31/12/21 (1 Tahun)	31/12/20 (1 Tahun)	31/12/19 (1 Tahun)	31/12/18 (1 Tahun)	31/12/17 (1 Tahun)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI						
Penerimaan dari pelanggan	809	3.428	1.194	26.662	45.444	4.054
Pembayaran kepada pemasok dan karyawan	(5.652)	(1.718)	(388)	(15.808)	(23.455)	(24.867)
Penerimaan pendapatan keuangan	32	640	1.637	2.180	772	1.649
Pembayaran beban pajak final	(8)	(107)	(333)	(407)	(754)	(883)
Pembayaran untuk beban usaha	(658)	(960)	(2.116)	(4.295)	(4.582)	(3.749)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	(5.476)	1.283	(6)	8.332	17.426	(23.796)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI						
Penerimaan piutang pihak-pihak berelasi	-	-	-	-	-	3.858
Penjualan investasi jangka pendek	25.629	2.347	2.900	2.289	360	-
Pembelian investasi jangka pendek	-	(36.265)	(3.280)	(2.077)	(441)	-
Perolehan aset tetap	-	-	-	-	(8)	(631)
Peningkatan aset takberwujud	(4.470)	-	-	-	-	-
Peningkatan piutang pihak berelasi	(13.500)	-	-	-	-	-
Penerimaan kas dari penjualan aset tetap	350	-	-	-	-	-
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	8.009	(33.918)	(380)	213	(89)	3.227
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN						
Pembayaran untuk biaya keuangan	-	-	-	-	-	(6)
Pembayaran liabilitas sewa	-	-	(354)	-	-	-
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	-	-	(354)	-	-	(6)
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	2.533	(32.635)	(740)	8.545	17.336	(20.575)
Dampak bersih atas perubahan selisih kurs pada kas dan setara kas	27	561	130	(628)	1.013	-
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	13.043	45.117	45.727	37.810	19.460	40.035
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	15.603	13.043	45.117	45.727	37.810	19.460

Arus Kas Dari (Untuk) Aktivitas Operasi

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 5,48 miliar, Rp 0,01 miliar dan Rp 23,80 miliar. Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2019, dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 1,28 miliar, Rp 8,33 miliar, Rp 17,43 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp 5,48 miliar terutama berasal dari pembayaran kepada pemasok dan karyawan sebesar Rp 5,65 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 1,28 miliar terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 3,43 miliar, disertai pembayaran kepada pemasok dan karyawan sebesar Rp 1,72 miliar.



Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 0,01 miliar terutama berasal dari pembayaran untuk beban usaha sebesar Rp 2,12 miliar, disertai penerimaan dari pelanggan dan penerimaan pendapatan keuangan masing-masing sebesar Rp 1,19 miliar dan Rp 1,64 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 8,33 miliar terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 26,66 miliar, disertai pembayaran kepada pemasok dan karyawan sebesar Rp 15,81 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 17,43 miliar terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 45,44 miliar, disertai dengan pembayaran kepada pemasok dan karyawan, serta pembayaran untuk beban usaha masing-masing sebesar Rp 23,46 miliar dan Rp 23,46 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 23,80 miliar terutama berasal dari pembayaran kepada pemasok dan karyawan, serta pembayaran untuk beban usaha masing-masing sebesar Rp 24,87 miliar dan Rp 3,75 miliar, disertai dengan penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 4,05 miliar.

Arus Kas Untuk Aktivitas Investasi

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 8,01 miliar, Rp 0,21 miliar dan Rp 3,23 miliar. Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2018, masing-masing adalah sebesar Rp 33,92 miliar, Rp 0,38 miliar, Rp 0,09 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp 8,01 miliar terutama berasal dari penjualan investasi jangka pendek sebesar Rp 25,63 miliar, disertai peningkatan aset takberwujud dan peningkatan piutang pihak berelasi masing-masing sebesar Rp 4,47 miliar dan Rp 13,50 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 33,92 miliar terutama berasal dari pembelian investasi jangka pendek sebesar Rp 36,27 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 0,38 miliar terutama berasal dari pembelian investasi jangka pendek sebesar Rp 3,28 miliar, disertai dengan penjualan investasi jangka pendek sebesar Rp 2,90 miliar.



Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 0,21 miliar terutama berasal dari penjualan investasi jangka pendek sebesar Rp 2,29 miliar, disertai dengan pembelian investasi jangka pendek sebesar Rp 2,08 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 0,89 miliar terutama berasal dari pembelian investasi jangka pendek sebesar Rp 0,44 miliar, disertai dengan penjualan investasi jangka pendek sebesar Rp 0,36 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 3,23 miliar terutama berasal dari penerimaan piutang pihak-pihak berelasi sebesar Rp 3,86 miliar, disertai dengan perolehan aset tetap sebesar Rp 0,63 miliar.

Arus Kas Untuk Aktivitas Pendanaan

Untuk untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2019, dan 2018, Perseroan tidak memiliki arus kas bersih yang diperoleh dari/digunakan untuk aktivitas pendanaan. Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 0,35 miliar dan Rp 0,01 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 0,35 miliar seluruhnya berasal dari pembayaran liabilitas sewa.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 0,01 miliar seluruhnya berasal dari pembayaran untuk biaya keuangan.

III.A.9. Rasio-rasio Keuangan

Keterangan	30/06/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17
Rasio Likuiditas						
Lancar	48,88	1.026,01	410,24	160,48	168,13	9,15
Rasio Pengelolaan Aset						
Perputaran jumlah aset	0,02	0,07	0,03	0,36	0,47	0,58
Ekuitas terhadap jumlah aset	0,97	1,00	0,99	0,98	0,99	0,89
Rasio Solvabilitas						
Jumlah liabilitas terhadap jumlah aset	0,03	0,00	0,01	0,02	0,01	0,11
Jumlah liabilitas terhadap ekuitas	0,03	0,00	0,01	0,02	0,01	0,12
Rasio Profitabilitas						
Marjin laba kotor	31,11%	38,87%	32,00%	8,90%	10,76%	8,94%
Marjin laba (rugi) usaha	-26,84%	38,14%	-38,63%	-20,37%	-3,37%	-9,47%
Marjin laba (rugi) bersih	-26,84%	38,14%	-38,63%	-22,82%	-6,70%	-9,49%
Laba (rugi) usaha terhadap jumlah aset	-0,44%	2,72%	-1,00%	-7,26%	-1,58%	-5,51%
Imbal hasil aset	-0,44%	2,72%	-1,00%	-8,13%	-3,14%	-5,52%
Laba (rugi) usaha terhadap ekuitas	-0,46%	2,72%	-1,01%	-7,40%	-1,60%	-6,20%
Imbal hasil ekuitas	-0,46%	2,72%	-1,01%	-8,29%	-3,18%	-6,21%



III.A.10. Pengelolaan Aset

Rasio perputaran jumlah aset mencerminkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan pendapatan dari jumlah investasi Perseroan. Pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 rasio perputaran jumlah aset masing-masing adalah 0,02; 0,07; 0,03; 0,36; 0,47; dan 0,58.

Rasio ekuitas terhadap jumlah aset menunjukkan perbandingan ekuitas Perseroan terhadap jumlah aset Perseroan. Pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 rasio ekuitas terhadap jumlah aset masing-masing adalah 0,97; 1,00; 0,99; 0,98; 0,99; dan 0,89.

III.A.11. Solvabilitas

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

Pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 rasio jumlah liabilitas terhadap jumlah aset masing-masing adalah 0,03; 0,00; 0,01; 0,02; 0,1; dan 0,11, sedangkan rasio jumlah liabilitas terhadap jumlah ekuitas pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017, masing-masing adalah 0,03; 0,00; 0,01; 0,02; 0,01; dan 0,12.

III.A.12. Profitabilitas

Tingkat imbal hasil aset menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba neto dari aset yang dimilikinya. Imbal hasil aset dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar 2,72%.

Tingkat imbal hasil ekuitas menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba neto dari ekuitas yang ditanamkan. Imbal hasil ekuitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar 2,72%.



III.B. Analisis atas Kinerja Historis IML

Laporan keuangan konsolidasian IML untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 telah diaudit oleh KAP KNMTR dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan penekanan suatu hal dan hal lain. Laporan keuangan konsolidasian IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 telah diaudit oleh KAP KNMTR masing-masing dengan opini wajar tanpa pengecualian dengan penekanan suatu hal. Laporan keuangan IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 telah diaudit oleh KAP SC masing-masing dengan opini wajar dengan pengecualian. Laporan keuangan IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 telah diaudit oleh KAP SC dengan pendapat wajar dengan pengecualian dan hal lain.

Ikhtisar data keuangan penting IML adalah sebagai berikut:

III.B.1. Laporan Posisi Keuangan

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	30/06/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17
A S E T						
ASET LANCAR						
Kas dan setara kas	633	5.618	166	5	35	29
Piutang usaha	1.086	-	16	-	-	-
Piutang lain-lain	97.013	113.822	108.048	123.675	105.739	84.712
Investasi jangka pendek	714	20.248	-	10.826	10.826	10.826
Uang muka pembelian	26.535	20.120	1.700	-	-	-
Pajak dibayar di muka	1.350	537	-	-	-	-
Jumlah Aset Lancar	127.331	160.345	109.930	134.506	116.600	95.566
ASET TIDAK LANCAR						
Penyertaan saham	631	81	81	750	750	750
Aset tetap	29.539	13.129	64	10	10	10
Aset pajak tangguhan	3.262	1.324	152	-	-	-
Aset lain-lain	781	781	-	-	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	34.213	15.314	297	760	760	760
JUMLAH ASET	161.544	175.660	110.227	135.266	117.360	96.326



(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	30/06/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17
LIABILITAS DAN EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)						
LIABILITAS						
LIABILITAS JANGKA PENDEK						
Utang usaha	6.106	1.775	6	-	-	-
Utang lain-lain	1.892	22.130	6.680	5.614	4.789	3.984
Beban masih harus dibayar	400	185	-	-	-	-
Utang pajak	371	401	21	-	-	-
Liabilitas sewa yang jatuh tempo dalam satu tahun	1.015	2.012	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	9.784	26.504	6.706	5.614	4.789	3.984
LIABILITAS JANGKA PANJANG						
Liabilitas imbalan kerja karyawan	1.714	249	89	-	-	-
Utang pihak berelasi	16.650	165.724	132.200	-	-	-
Liabilitas pajak tangguhan	-	8	-	-	-	-
Liabilitas sewa - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	9.027	9.027	-	-	-	-
Utang pemegang saham	-	-	-	122.641	104.967	84.297
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	27.391	175.008	132.289	122.641	104.967	84.297
JUMLAH LIABILITAS	37.175	201.512	138.995	128.255	109.756	88.282
EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)						
Modal saham	160.000	11.000	11.000	750	750	750
Piutang setoran modal	-	-	(10.250)	-	-	-
Uang muka setoran modal	16.008	-	-	10.250	10.250	10.250
Tambahan modal disetor	10	10	10	10	10	10
Komponen ekuitas lainnya	89	(19)	(7)	-	-	-
Defisit	(51.461)	(36.500)	(29.423)	(3.999)	(3.406)	(2.965)
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	124.644	(25.510)	(28.671)	7.011	7.604	8.044
Kepentingan non-pengendali	(275)	(343)	(97)	-	-	-
EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)	124.369	(25.853)	(28.768)	7.011	7.604	8.044
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)	161.544	175.660	110.227	135.266	117.360	96.326

III.B.2. Aset

Jumlah aset IML pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 161,54 miliar, Rp 175,66 miliar, Rp 110,23 miliar, Rp 135,27 miliar, Rp 117,36 miliar, dan Rp 96,33 miliar.

Pada tanggal 30 Juni 2022, jumlah aset IML mengalami penurunan sebesar Rp 14,12 miliar atau setara dengan 8,04% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan piutang lain-lain dan investasi jangka pendek masing-masing sebesar Rp 19,53 miliar dan Rp 16,81 miliar, yang disertai dengan kenaikan uang muka pembelian dan aset tetap – bersih masing-masing sebesar Rp 6,42 miliar dan Rp 6,41 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah aset IML mengalami kenaikan sebesar Rp 65,43 miliar atau setara dengan 59,36% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan investasi jangka pendek, uang muka pembelian dan aset tetap masing-masing sebesar Rp 20,25 miliar, Rp 18,42 miliar dan Rp 13,07 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah aset IML mengalami penurunan sebesar Rp 25,04 miliar atau setara dengan 18,51% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan piutang lain-lain dan investasi jangka pendek masing-masing sebesar Rp 15,63 miliar, dan Rp 10,83 miliar, yang disertai dengan kenaikan uang muka pembelian sebesar Rp 1,70 miliar.



Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah aset IML mengalami kenaikan sebesar Rp 17,91 miliar atau setara dengan 15,26% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2018. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan piutang lain-lain sebesar Rp 17,94 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah aset IML mengalami kenaikan sebesar Rp 21,03 miliar atau setara dengan 21,84% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2017. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan piutang lain-lain sebesar Rp 21,03 miliar.

III.B.3. Liabilitas

Jumlah liabilitas IML pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017, masing-masing adalah sebesar Rp 37,18 miliar, Rp 201,51 miliar, Rp 139,00 miliar, Rp 128,26 miliar, Rp 109,76 miliar, dan Rp 88,28 miliar.

Pada tanggal 30 Juni 2022, jumlah liabilitas IML mengalami penurunan sebesar Rp 164,38 miliar atau setara dengan 81,55% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan utang pihak berelasi sebesar Rp 149,07 miliar

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah liabilitas IML mengalami kenaikan sebesar Rp 62,52 miliar atau setara dengan 44,98% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang lain-lain, utang pihak berelasi dan liabilitas sewa masing-masing sebesar Rp 15,45 miliar, Rp 33,52 miliar dan Rp 9,03 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah liabilitas IML mengalami kenaikan sebesar Rp 10,74 miliar atau setara dengan 8,37% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang pihak berelasi sebesar Rp 132,20 miliar, yang disertai dengan penurunan utang pemegang saham sebesar Rp 122,64 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah liabilitas IML mengalami kenaikan sebesar Rp 18,50 miliar atau setara dengan 16,86% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang pemegang saham sebesar Rp 17,67 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah liabilitas IML mengalami kenaikan sebesar Rp 21,47 miliar atau setara dengan 24,32% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2017. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang pemegang saham sebesar Rp 20,67 miliar.



III.B.4. Ekuitas (Defisiensi Modal)

Jumlah ekuitas IML pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, masing-masing adalah sebesar Rp 124,37 miliar, Rp 7,01 miliar, Rp 7,60 miliar, dan Rp 8,04 miliar. Jumlah defisiensi modal IML pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing adalah sebesar Rp 25,85 miliar dan Rp 28,77 miliar.

Pada tanggal 30 Juni 2022, jumlah ekuitas IML mengalami kenaikan sebesar Rp 150,22 miliar atau setara dengan 581,07% dibandingkan dengan jumlah defisiensi modal pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan modal saham sebesar Rp 149,00 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah defisiensi modal IML mengalami penurunan sebesar Rp 2,92 miliar atau setara dengan 10,13% dibandingkan dengan jumlah defisiensi modal pada tanggal 31 Desember 2020. Penurunan ini terutama disebabkan oleh kenaikan piutang setoran modal sebesar Rp 10,25 miliar, disertai rugi bersih yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 7,32 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah defisiensi modal IML mengalami kenaikan sebesar Rp 35,78 miliar atau setara dengan 510,35% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh rugi bersih yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 5,56 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah ekuitas IML mengalami penurunan sebesar Rp 0,59 miliar atau setara dengan 7,80% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018. Penurunan ini seluruhnya disebabkan oleh rugi bersih yang dibukukan oleh Perseroan.

Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah ekuitas IML mengalami penurunan sebesar Rp 0,44 miliar atau setara dengan 5,47% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2017. Penurunan ini seluruhnya disebabkan oleh rugi bersih yang dibukukan oleh Perseroan.

III.B.5. Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	30/06/22 (6 Bulan)	31/12/21 (1 Tahun)	31/12/20 (1 Tahun)	31/12/19 (1 Tahun)	31/12/18 (1 Tahun)	31/12/17 (1 Tahun)
Beban administrasi dan umum	(17.162)	(8.903)	(1.369)	(547)	(427)	(374)
Pendapatan (beban) keuangan - bersih	(545)	(142)	(2)	0	0	1
Lain-lain - bersih	288	563	(4.341)	(47)	(13)	(13)
Rugi sebelum taksiran manfaat pajak	(17.419)	(8.482)	(5.712)	(593)	(440)	(387)
taksiran manfaat pajak - bersih	1.976	1.159	148	-	-	-
Rugi periode/tahun berjalan	(15.443)	(7.323)	(5.564)	(593)	(440)	(387)
Penghasilan komprehensif lain	108	(12)	(2)	-	-	-
Jumlah rugi komprehensif periode/tahun berjalan	(15.336)	(7.334)	(5.566)	(593)	(440)	(387)
Rugi periode/tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:						
Pemilik entitas induk	(14.961)	(7.077)	(5.540)	(593)	(440)	(387)
Keperluan non-pengendali	(482)	(246)	(24)	-	-	-



III.B.6 Pendapatan

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017, IML belum membukukan pendapatan.

III.B.7. Rugi Bersih Periode/Tahun Berjalan

Rugi bersih IML untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 15,44 miliar, Rp 7,32 miliar, Rp 5,56 miliar, Rp 0,59 miliar, Rp 0,44 miliar, dan Rp 0,38 miliar.

Rugi bersih IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp 1,78 miliar atau setara dengan 31,61% dibandingkan dengan rugi bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Rugi bersih IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp 4,97 miliar atau setara dengan 837,68% dibandingkan dengan rugi bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Rugi bersih IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp 0,15 miliar atau setara dengan 34,79% dibandingkan dengan rugi bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

Rugi bersih IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 mengalami kenaikan sebesar Rp 0,05 miliar atau setara dengan 13,89% dibandingkan dengan rugi bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.



III.B.8. Laporan Arus Kas

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	30/06/22 (6 Bulan)	31/12/21 (1 Tahun)	31/12/20 (1 Tahun)	31/12/19 (1 Tahun)	31/12/18 (1 Tahun)	31/12/17 (1 Tahun)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI						
Pembayaran kepada karyawan, pemasok dan lainnya	(23.572)	(16.858)	(9.437)	-	-	-
Pembayaran pajak penghasilan	(45)	(21)	(20)	-	-	-
Penerimaan bunga dan jasa giro	20	71	0	-	-	-
Laba bersih	-	-	-	(593)	(440)	(387)
Perubahan modal kerja:						
Piutang lain-lain	-	-	-	(17.936)	(21.027)	(22.643)
Utang lain-lain	-	-	-	826	805	675
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(23.597)	(16.807)	(9.456)	(17.704)	(20.663)	(22.355)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI						
Perjualan (pembelian) investasi jangka pendek	19.853	(20.000)	-	-	-	(165)
Perolehan aset tetap	(169)	(932)	(65)	-	-	-
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	19.684	(20.932)	(65)	-	-	(165)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN						
Pembayaran liabilitas sewa	(997)	(583)	-	-	-	-
Peningkatan (penurunan) utang pihak berelasi	(74)	43.774	9.650	-	-	-
Utang pemegang saham	-	-	-	17.674	20.669	22.519
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(1.072)	43.192	9.650	17.674	20.669	22.519
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(4.985)	5.453	128	(30)	7	(0)
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	5.618	166	37	35	29	29
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	633	5.618	166	5	35	29

Arus Kas untuk Aktivitas Operasi

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi IML untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018 dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 23,60 miliar, Rp 16,81 miliar, Rp 9,46 miliar, Rp 17,70 miliar, Rp 20,66 miliar dan Rp 22,36 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi IML untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp 23,58 miliar terutama berasal dari pembayaran kepada karyawan, pemasok dan lainnya sebesar Rp 23,57 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 16,81 miliar terutama berasal dari pembayaran kepada karyawan, pemasok dan lainnya sebesar Rp 16,86 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 9,46 miliar terutama berasal dari pembayaran kepada karyawan, pemasok dan lainnya sebesar Rp 9,44 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 17,70 miliar terutama berasal dari perubahan modal kerja piutang lain-lain sebesar Rp 17,94 miliar.



Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 20,66 miliar terutama berasal dari perubahan modal kerja piutang lain-lain sebesar Rp 21,03 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 22,36 miliar terutama berasal dari perubahan modal kerja piutang lain-lain sebesar Rp 22,64 miliar.

Arus Kas dari (untuk) Aktivitas Investasi

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi IML untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp 19,68 miliar. Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 20,93 miliar, Rp 0,07 miliar dan Rp 0,17 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi IML untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp 19,68 miliar terutama berasal dari penjualan investasi jangka pendek sebesar Rp 19,85 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 20,93 miliar terutama berasal dari pembelian investasi jangka pendek sebesar Rp 20,00 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 0,07 miliar seluruhnya berasal dari perolehan aset tetap.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 0,17 miliar seluruhnya berasal dari investasi.

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi IML untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp 1,07 miliar. Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018 dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 43,19 miliar, Rp 9,65 miliar, Rp 17,67 miliar, Rp 20,67 miliar dan Rp 22,52 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan IML untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp 1,07 miliar terutama berasal dari pembayaran liabilitas sewa sebesar Rp 1,00 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 43,19 miliar terutama berasal dari peningkatan utang pihak berelasi sebesar Rp 43,77 miliar.



Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 9,65 miliar seluruhnya berasal dari peningkatan utang pihak berelasi.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 17,67 miliar seluruhnya berasal dari utang pemegang saham.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 20,67 miliar seluruhnya berasal dari utang pemegang saham.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan IML untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 22,52 miliar seluruhnya berasal dari utang pemegang saham.

III.B.9. Rasio-rasio Keuangan

Keterangan	30/06/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17
Rasio Likuiditas						
Lancar	13,01	6,05	16,39	23,96	24,35	23,99
Rasio Pengelolaan Aset						
Ekuitas terhadap jumlah aset	0,77	(0,15)	(0,26)	0,05	0,06	0,08
Rasio Solvabilitas						
Jumlah liabilitas terhadap jumlah aset	0,23	1,15	1,26	0,95	0,94	0,92
Jumlah liabilitas terhadap ekuitas	0,30	(7,79)	(4,83)	18,29	14,43	10,97

III.B.10. Pengelolaan Aset

Rasio perputaran jumlah aset mencerminkan kemampuan IML dalam menghasilkan pendapatan dari jumlah investasi IML. Sedangkan, rasio ekuitas terhadap jumlah aset menunjukkan perbandingan ekuitas IML terhadap jumlah aset IML.

Rasio ekuitas terhadap jumlah aset menunjukkan perbandingan ekuitas IML terhadap jumlah aset IML. Pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 rasio ekuitas terhadap jumlah aset masing-masing adalah 0,77; 0,05; 0,06; dan 0,08.



III.B.11. Solvabilitas

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

Pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 rasio jumlah liabilitas terhadap jumlah aset masing-masing adalah 0,23; 1,15; 1,26; 0,95; 0,94; dan 0,92, sedangkan rasio jumlah liabilitas terhadap jumlah ekuitas pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, masing-masing adalah 0,30; 18,29; 14,43; dan 10,97.

III.B.12. Profitabilitas

Tingkat imbal hasil aset menunjukkan kemampuan IML dalam menghasilkan laba tahun berjalan dari aset yang dimilikinya. Sedangkan, tingkat imbal hasil ekuitas menunjukkan kemampuan IML dalam menghasilkan laba tahun berjalan dari ekuitas yang ditanamkan.

Mengingat, untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018 dan 2017, serta untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, IML belum membukukan penjualan, maka belum terdapat imbal hasil aset maupun imbal hasil ekuitas.



III.C. Analisis atas Laporan Proforma

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

Tabel di bawah ini menunjukkan ikhtisar mengenai proforma laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi yang telah direviu oleh KAP KNMTR.

Ikhtisar data keuangan penting proforma pada tanggal 30 Juni 2022:

PT Maharaksa Biru Energi Tbk
Laporan Keuangan Proforma
Per 30 Juni 2022

(Dalam jutaan Rupiah)			
Keterangan	30/06/22	Penyesuaian	Setelah Rencana Transaksi
A S E T			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	15.603	310.590	326.193
Piutang usaha	-	1.086	1.086
Piutang lain-lain	5.806	91.291	97.097
Piutang pihak berelasi	13.500	-	13.500
Persediaan	-	-	-
Investasi jangka pendek	9.552	714	10.266
Pajak dibayar di muka	14	1.350	1.364
Uang muka dan biaya dibayar di muka	10	26.535	26.545
Jumlah Aset Lancar	44.484	431.566	476.051
ASET TIDAK LANCAR			
Penyertaan saham pada entitas asosiasi	-	631	631
Aset tetap	-	38.539	38.539
Aset takberwujud	4.470	-	4.470
Aset pajak tangguhan	-	3.262	3.262
Aset lain-lain	-	781	781
Jumlah Aset Tidak Lancar	4.470	43.213	47.683
JUMLAH ASET	48.954	474.780	523.734



(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30/06/22	Penyesuaian	Setelah Rencana Transaksi
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha - pihak ketiga	-	384	384
Utang lain-lain	61	1.892	1.952
Beban yang masih harus dibayar	239	400	639
Utang pajak	611	371	982
Liabilitas sewa jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	1.015	1.015
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	910	4.062	4.972
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Liabilitas imbalan kerja karyawan	578	1.714	2.292
Utang pihak berelasi	-	16.650	16.650
Liabilitas sewa jangka panjang - setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	9.027	9.027
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	578	27.391	27.970
JUMLAH LIABILITAS	1.489	31.453	32.942
EKUITAS			
Modal saham	35.860	430.320	466.180
Tambahan modal disetor	12.586	13.007	25.593
Komponen ekuitas lainnya	202	-	202
Defisit	(1.183)	-	(1.183)
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas			
Induk	47.466	443.327	490.792
Kepentingan non-pengendali	0	-	0
JUMLAH EKUITAS	47.466	443.327	490.793
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	48.954	474.780	523.734

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30/06/22	Penyesuaian	Setelah Rencana Transaksi
Pendapatan	809	-	809
Beban pokok pendapatan	557	-	557
Laba bruto	252	-	252
Beban usaha	(6.716)	(22.362)	(29.078)
Laba usaha	(6.465)	(22.362)	(28.827)
Penghasilan (beban) lain-lain	6.247	(5.457)	790
Laba (rugi) sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan	(217)	(27.819)	(28.036)
Taksiran manfaat pajak	-	1.976	1.976
Laba (rugi) tahun berjalan	(217)	(25.843)	(26.060)
Penghasilan komprehensif lainnya	(62)	108	46
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	(279)	(25.736)	(26.014)
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk	(217)	(25.843)	(26.060)
Kepentingan non-pengendali	(0)	(1)	(1)



Laporan keuangan konsolidasian proforma disusun dengan tujuan untuk menggambarkan dampak signifikan atas laporan keuangan konsolidasian historis pada tanggal 30 Juni 2022 jika transaksi di atas telah berlaku efektif pada tanggal 30 Juni 2022 berdasarkan asumsiasumsi sebagai berikut:

1. Laporan keuangan konsolidasian proforma disusun berdasarkan:
 - a. Laporan keuangan konsolidasian historis auditan Perseroan IML untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh KNMTR berdasarkan opini audit No. 01171/2.1051/AU.1/05/0456-1/1/IX/2022 tanggal 12 September 2022;
 - b. Laporan keuangan historis auditan IML untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh KNMTR, dalam laporan tertanggal 12 September 2022;
2. Hasil perolehan Rencana PMDHMETD adalah sebesar Rp 430,32 miliar, dikurangi dengan biaya emisi saham sebesar Rp 22,36 miliar, sehingga penerimaan dari Rencana PMDHMETD adalah sebesar Rp 407,96 miliar.
3. Peningkatan penyertaan modal sebesar Rp 89,00 miliar di IML, yang akan digunakan untuk akuisisi IML dengan pembelian 319,985 lembar saham atau setara dengan 99,95% saham milik GSU sebesar Rp 160,00 miliar.
4. Peningkatan penyertaan modal sebesar Rp 69,00 miliar di IML, berdasarkan Surat Pernyataan Komitmen Setoran Modal pada tanggal 13 September 2022, yang selanjutnya IML akan melakukan peningkatan setoran modal sekitar Rp 69,00 miliar kepada IKE dan akan digunakan oleh IKE sebagai modal kerja sehubungan dengan biaya persiapan proses pengerjaan proyek FPSA DKI Jakarta Wilayah Barat.
5. Peningkatan modal di TLSI sebesar Rp 224,00 miliar yang selanjutnya akan digunakan untuk modal kerja pengembangan kegiatan usaha trading produk *bio propylene glycol* dan pengembangan bisnis sehubungan dengan pengerjaan proyek *wood pellet* di Provinsi Bangka Belitung.
6. Pembelian Unit Kantor sebesar Rp 9,00 miliar yang akan digunakan untuk aktivitas operasi Perseroan.
7. Sisanya akan digunakan sebagai modal kerja Perseroan untuk membiayai kegiatan operasional dan dalam rangka pengembangan usaha sehubungan dengan aktivitas koordinasi oleh Perseroan sebagai perusahaan *holding*.



III.D.1. Analisis atas Laporan Penilaian 100,00% Saham IML

KR, KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-01/PM.22/2018 (penilai bisnis), telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan surat penugasan No. KR/220610-001 tanggal 10 Juni 2022 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar 100,00% saham IML. Hasil penilaian atas 100,00% saham IML tersebut tertuang dalam laporan penilaian 100,00% saham IML dengan No. 00149/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2022 tanggal 14 September 2022 dengan ringkasan sebagai berikut:

1. Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan dan IML.

2. Objek Penilaian

Objek Penilaian adalah nilai pasar 100,00% saham IML.

3. Tujuan Penilaian

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 30 Juni 2022.

4. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.



Penilaian Objek Penilaian yang dilakukan dengan metode diskonto arus kas didasarkan pada proyeksi laporan keuangan TWJ yang disusun oleh manajemen TWJ. Dalam penyusunan proyeksi laporan keuangan, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja TWJ pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen di masa yang akan datang. Kami telah melakukan penyesuaian terhadap proyeksi laporan keuangan tersebut agar dapat menggambarkan kondisi operasi dan kinerja TWJ yang dinilai pada saat penilaian ini dengan lebih wajar. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang kami lakukan terhadap target kinerja TWJ yang dinilai dan telah mencerminkan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*). Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi laporan keuangan berdasarkan kinerja historis TWJ dan informasi manajemen IML terhadap proyeksi laporan keuangan TWJ tersebut. Kami juga bertanggung jawab atas laporan penilaian TWJ dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, kami mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan dan IML atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan dan kami tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan IML bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis penilaian Objek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian kami maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya, ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang kami peroleh menjadi tidak lengkap dan/atau dapat disalahartikan.



Karena hasil dari penilaian kami sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari penilaian kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Objek Penilaian bersifat non-disclaimer opinion dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan dan IML.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan penilaian Objek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan, atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, kami juga telah memperoleh informasi atas status hukum IML berdasarkan anggaran dasar IML.

Penilaian ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu, antara lain, namun tidak terbatas pada, tingginya tingkat ketidakpastian akibat adanya pandemi wabah Covid-19. Prinsip kehati-hatian diperlukan dalam penggunaan hasil penilaian, khususnya berkenaan perubahan yang terjadi dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal penggunaan hasil penilaian. Perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini akan berpengaruh secara material terhadap hasil penilaian.

5. Metode Penilaian yang Digunakan

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian adalah metode diskonto arus kas (*discounted cash flow [DCF] method*), metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*), dan metode kapitalisasi kelebihan pendapatan (*capitalized excess earning method*).

Metode diskonto arus kas dipilih mengingat bahwa kegiatan usaha yang dilaksanakan oleh TWJ di masa depan masih akan berfluktuasi sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha TWJ. Dalam melaksanakan penilaian dengan metode ini, operasi TWJ diproyeksikan sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha TWJ. Arus kas yang dihasilkan berdasarkan proyeksi dikonversi menjadi nilai kini dengan tingkat diskonto yang sesuai dengan tingkat risiko. Indikasi nilai adalah total nilai kini dari arus kas tersebut.



Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Metode kapitalisasi kelebihan pendapatan yang digunakan dalam penilaian TWJ merupakan metode penilaian yang berdasarkan pada pendekatan aset. Dengan metode ini, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas harus disesuaikan menjadi nilai pasarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank).

Selain aset berwujud, nilai pasar aset tak berwujud seperti hak paten, lisensi, biaya riset dan pengembangan, karyawan yang telah terlatih dan siap bekerja dan daftar langganan, juga harus dihitung. Nilai pasar aset tak berwujud tersebut diperoleh dengan melakukan penilaian terhadap tiap-tiap aset tersebut secara terpisah. Nilai pasar ekuitas (net worth) kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai seluruh aset dan liabilitas yang telah disesuaikan.

Sebagai langkah selanjutnya perlu dihitung arus kas bersih dari perusahaan yang dinilai. Selisih antara arus kas bersih dengan pendapatan yang diharapkan merupakan kelebihan pendapatan yang dihasilkan oleh aset berwujud bersih. Nilai aset takberwujud kemudian dihitung dengan cara mengkapitalisasikan kelebihan pendapatan tersebut dengan tingkat kapitalisasi yang sesuai. Langkah berikutnya adalah menghitung indikasi nilai pasar saham dengan menjumlahkan nilai aset berwujud bersih dan nilai aset takberwujud.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang kami anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen Perseroan dan IML. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

6. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah kami terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat kami, nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 90,77 miliar.



III.D.2. Analisis atas Laporan Penilaian Properti Unit Kantor

KJPP SRR, KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.09.0059 tanggal 20 Agustus 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-05/PM.2/2018, telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan surat penugasan No. 220708.002/SRR-JK/SPN-A/OASA/OR tanggal 8 Juli 2022.

Berikut adalah ringkasan Laporan Penilaian Properti Unit Kantor yang disusun oleh penilai independen KJPP SRR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00296/2.0059-02/PI/10/0242/1/VIII/2022 tanggal 31 Agustus 2022:

1. Objek Penilaian

Objek Penilaian adalah satuan rumah susun non hunian “Strata Office Suite” No. 0310B yang terletak di Epicentrum Walk Office Lantai 3 dengan luas 236,08 m², yang berlokasi di Kompleks Rasuna Epicentrum, Jalan H.R. Rasuna Said, Jakarta.

2. Tujuan Penugasan

Tujuan penilaian Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2022 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Sebagai informasi tambahan, kurs tengah Bank Indonesia (BI) untuk mata uang Dollar Amerika Serikat terhadap Rupiah pada tanggal penilaian adalah US\$ 1 = Rp 14.848,00.

Penugasan penilaian atas Objek Penilaian dilaksanakan untuk memberikan nilai pasar atas Objek Penilaian kepada Perseroan untuk memenuhi kebutuhan Perseroan dalam rangka rencana pembelian Objek Penilaian.

3. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 30 Juni 2022. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

4. Asumsi-asumsi Pokok

KJPP SRR tegaskan bahwa dalam penilaian ini KJPP SRR tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018.



Dalam penilaian ini KJPP SRR berasumsi bahwa:

- Nilai yang tercantum dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan ini yang merupakan bagian dari Objek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang dinyatakan dalam laporan penilaian ini tidak dapat digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- Objek Penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan Objek Penilaian yang sah secara hukum, dapat dialihkan/dipindahtangankan, dan bebas dari ikatan, tuntutan atau batasan apapun selain yang disebutkan dalam laporan ini.
- Batasan lainnya, kondisi, komentar, dan detail telah tercantum di dalam laporan ini.

KJPP SRR tidak melakukan penyelidikan dan juga bukan merupakan tanggung jawab KJPP SRR kemungkinan terjadinya masalah yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan, kewajiban utang dan/atau sengketa atas Objek Penilaian.

KJPP SRR tegaskan pula bahwa KJPP SRR tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun dari Objek Penilaian yang KJPP SRR nilai serta nilai yang KJPP SRR laporkan, baik pada saat ini maupun di masa yang akan datang.

5. Objek Penilaian

Objek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Objek Penilaian, yaitu properti yang berupa unit kantor strata title milik/atas nama GSU seluas 236,08 m² yang terletak di Epicentrum Walk Office Suites, Lt. 3 No. 03/10/B, Jl. Taman Rasuna, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta.

6. Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan data pasar (*market data approach*). Pendekatan data pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan data pasar dilakukan dengan mengumpulkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan posisi unit strata title, lantai, view, unsur waktu, dan lain-lain bila ada, pencatatan-pencatatan, wawancara-wawancara dengan orang-orang atau pejabat-pejabat dan pemilik-pemilik properti lainnya yang mengetahui benar mengenai nilai-nilai properti, harga transaksi serta harga penawaran yang sebanding



Data tersebut kemudian dianalisa dengan memberikan penyesuaian-penyesuaian (*adjustment*) terhadap perbedaan dan kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan posisi unit strata title, lantai, view, unsur waktu, dan lain-lain bila ada, antara Objek Penilaian dengan data pembanding properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan nilai pasar.

Pendekatan data pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis di sekitar Objek Penilaian yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

7. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hal-hal di atas dan faktor-faktor yang erat hubungannya dengan penilaian, KJPP SRR berkesimpulan bahwa nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 9,26 miliar.

III.E. Analisis Inkremental

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

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



III.E.1. Kontribusi Nilai Tambah terhadap Perseroan

Berikut adalah proyeksi laporan laba rugi komprehensif Perseroan untuk periode enam bulan yang akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027:

Sebelum Rencana Transaksi

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan	6.488	270.377	469.899	498.504	527.960	537.462
Beban pokok pendapatan	5.910	255.548	349.470	362.559	376.146	384.473
Laba kotor	578	14.829	120.429	135.945	151.814	152.989
Beban usaha	(4.227)	(13.594)	(38.807)	(40.092)	(41.385)	(42.939)
Laba usaha	(3.649)	1.235	81.622	95.854	110.430	110.051
Pendapatan (beban) lain-lain	4.555	6.894	(6.563)	(1.294)	4.024	10.093
Laba sebelum pajak penghasilan	906	8.129	75.059	94.560	114.454	120.143
Pajak penghasilan	(151)	(2.223)	(22.706)	(44.180)	(51.121)	(54.910)
Laba bersih	755	5.906	52.354	50.380	63.332	65.233

Setelah Rencana Transaksi

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan	6.488	270.377	469.899	498.504	527.960	537.462
Beban pokok pendapatan	5.910	255.548	349.470	362.559	376.146	384.473
Laba kotor	578	14.829	120.429	135.945	151.814	152.989
Beban usaha	(23.659)	(12.177)	(37.203)	(38.282)	(39.349)	(40.655)
Laba usaha	(23.081)	2.653	83.227	97.663	112.465	112.335
Pendapatan (beban) lain-lain	(1.198)	937	(12.548)	(7.944)	(2.870)	1.425
Laba sebelum pajak penghasilan	(24.279)	3.590	70.678	89.719	109.595	113.760
Pajak penghasilan	-	-	(10.998)	(19.738)	(24.111)	(25.027)
Laba bersih	(24.279)	3.590	59.681	69.981	85.484	88.733

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah pendapatan dan laba tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 2,31 triliun dan Rp 0,24 triliun.

Selanjutnya, proyeksi jumlah pendapatan dan laba tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 2,31 triliun dan Rp 0,28 triliun.

Dengan demikian, berdasarkan proyeksi laporan laba rugi komprehensif tersebut di atas, setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, Perseroan berpotensi memperoleh tambahan laba tahun berjalan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.



III.E.2. Biaya atau Pendapatan yang Relevan

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

III.E.3. Informasi Non-Keuangan yang Relevan

III.E.3.a. Produk dan/atau Jasa yang dihasilkan

Ruang lingkup kegiatan usaha IML adalah bergerak dalam bidang holding. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari Perseroan, pada tanggal 30 Juni 2022, jasa yang dihasilkan oleh IML melalui entitas anak TWJ adalah kegiatan operasi taman wisata waterboom yang berada di Yogyakarta.

III.E.3.b. Pasar Geografis

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, pasar geografis IML dan Entitas Anak IML saat ini adalah di wilayah Indonesia.

III.E.3.c. Pesaing Usaha

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

- PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk;
- Experience Co Limited; dan
- Xreality Group Limited.

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

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

- Melakukan *media exposure secara offline* seperti *flyering*, spanduk, stiker mobil pengunjung dan papan jalan;
- Melakukan kerjasama dengan media elektronik, media cetak, media online (seperti Instagram, Tik Tok, dan kerja sama dengan *influencer*), radio, dan televisi;
- Melakukan koordinasi dengan asosiasi dan dinas pariwisata;
- Melakukan pemasaran dengan menyediakan paket promo untuk pelajar, mahasiswa, acara ulang tahun, dan acara khusus lainnya;
- Menyediakan *merchant relationship* seperti *membership*, hotel, restoran dan bank;
- Melakukan branding seperti *media partner* dan *sponsorship*; dan
- Menyediakan event seperti *daylight*, kolaborasi dan *thematic*.



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

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



IV. ANALISIS ATAS KEWAJARAN RENCANA TRANSAKSI

Analisis kewajaran Rencana Transaksi secara lengkap adalah sebagai berikut:

1. Sebagaimana tercantum dalam PPJBS, Perseroan merencanakan untuk melakukan pengambilalihan atas 319.985 lembar saham atau setara dengan 99,95% saham IML dari GSU dengan nilai transaksi sebesar Rp 89,00 miliar. Selanjutnya, berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh KJPP KR terhadap 100,00% saham IML sebagaimana termuat dalam laporannya No. 00149/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2022 tanggal 14 September 2022, nilai pasar 100,00% saham IML adalah sebesar Rp 90,77 miliar. Selanjutnya, nilai pasar 99,95% saham IML adalah sebesar Rp 90,77 miliar.

Dengan demikian, nilai transaksi sebesar Rp 89,00 miliar adalah lebih rendah dari nilai pasar 99,95% saham IML sebesar Rp 90,77 miliar, sehingga Perseroan berpotensi membukukan keuntungan. Selisih nilai transaksi sebesar 1,95% tersebut telah sesuai dengan POJK 35/2020, persentase mana tidak melebihi 7,50% dari nilai pasar 99,95% saham IML sebesar Rp 90,77 miliar.

2. Sebagaimana tercantum dalam SPKSM, IML merencanakan untuk melakukan penerbitan saham baru sejumlah 276.000 lembar saham baru dengan nilai nominal Rp 250.000 per lembar saham dan Perseroan merencanakan untuk mengambil bagian atas seluruh saham yang akan diterbitkan oleh IML yang dilaksanakan dengan harga pelaksanaan Rp 250.000 per lembar saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 69,00 miliar sehubungan dengan Rencana Setoran Modal. Selanjutnya, berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh KJPP KR terhadap 100,00% saham IML sebagaimana termuat dalam laporannya No. 00149/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2022 tanggal 14 September 2022, nilai pasar 100,00% saham IML adalah sebesar Rp 90,77 miliar.

Dengan demikian, secara teoritis, setelah Rencana Setoran Modal telah menjadi efektif, maka nilai pasar 100,00% saham IML akan menjadi sebesar Rp 159,77 miliar, dengan rincian sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)		
Keterangan	Nilai	Persentase Kepemilikan
Nilai pasar 100,00% saham IML	90.773	56,81%
Nilai transaksi penyertaan saham IML secara teoritis	69.000	43,19%
Jumlah	159.773	100,00%



Berdasarkan perhitungan di atas, setelah Rencana Setoran Modal menjadi efektif, Perseroan akan memiliki penyertaan saham pada IML sebesar 99,95%. Namun demikian, berdasarkan SPKSM, setelah Rencana Setoran Modal menjadi efektif, penambahan modal Perseroan pada IML sejumlah 276.000 lembar saham akan setara dengan 99,97% saham, persentase mana lebih besar dari dibandingkan persentase yang diperoleh Perseroan berdasarkan nilai pasar 100,00% saham IML, sehingga memberikan potensi keuntungan bagi Perseroan.

3. Sebagaimana tercantum dalam PPJBRSNH, Perseroan merencanakan untuk melakukan pembelian Unit Kantor dengan nilai transaksi sebesar Rp 9,00 miliar. Selanjutnya, berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh KJPP SRR terhadap Unit Kantor sebagaimana termuat dalam laporannya No. 00296/2.0059-02/PI/10/0242/1/VIII/2022 tanggal 31 Agustus 2022, nilai pasar Unit Kantor adalah sebesar Rp 9,26 miliar.

Dengan demikian, nilai transaksi sebesar Rp 9,00 miliar adalah lebih rendah dari nilai pasar Unit Kantor sebesar Rp 9,26 miliar, sehingga Perseroan berpotensi membukukan keuntungan. Selisih nilai transaksi sebesar 2,77% tersebut telah sesuai dengan POJK 35/2020, persentase mana tidak melebihi 7,50% dari nilai pasar Unit Kantor sebesar Rp 9,26 miliar.

4. Berikut adalah proyeksi laporan laba rugi komprehensif Perseroan untuk periode enam bulan yang akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027:

Sebelum Rencana Transaksi

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan	6.488	270.377	469.899	498.504	527.960	537.462
Beban pokok pendapatan	5.910	255.548	349.470	362.559	376.146	384.473
Laba kotor	578	14.829	120.429	135.945	151.814	152.989
Beban usaha	(4.227)	(13.594)	(38.807)	(40.092)	(41.385)	(42.939)
Laba usaha	(3.649)	1.235	81.622	95.854	110.430	110.051
Pendapatan (beban) lain-lain	4.555	6.894	(6.563)	(1.294)	4.024	10.093
Laba sebelum pajak penghasilan	906	8.129	75.059	94.560	114.454	120.143
Pajak penghasilan	(151)	(2.223)	(22.706)	(44.180)	(51.121)	(54.910)
Laba bersih	755	5.906	52.354	50.380	63.332	65.233

Setelah Rencana Transaksi

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan	6.488	270.377	469.899	498.504	527.960	537.462
Beban pokok pendapatan	5.910	255.548	349.470	362.559	376.146	384.473
Laba kotor	578	14.829	120.429	135.945	151.814	152.989
Beban usaha	(23.659)	(12.177)	(37.203)	(38.282)	(39.349)	(40.655)
Laba usaha	(23.081)	2.653	83.227	97.663	112.465	112.335
Pendapatan (beban) lain-lain	(1.198)	937	(12.548)	(7.944)	(2.870)	1.425
Laba sebelum pajak penghasilan	(24.279)	3.590	70.678	89.719	109.595	113.760
Pajak penghasilan	-	-	(10.998)	(19.738)	(24.111)	(25.027)
Laba bersih	(24.279)	3.590	59.681	69.981	85.484	88.733



Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah pendapatan dan laba tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 2,31 triliun dan Rp 0,24 triliun.

Selanjutnya, proyeksi jumlah pendapatan dan laba tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 2,31 triliun dan Rp 0,28 triliun.

Dengan demikian, berdasarkan proyeksi laporan laba rugi komprehensif tersebut di atas, setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, Perseroan berpotensi memperoleh tambahan laba tahun berjalan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.

5. Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba tahun/periode berjalan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027 masing-masing adalah sebesar Rp 0,16 triliun dan Rp 0,18 triliun. Dengan demikian, jumlah nilai kini dari proyeksi laba tahun/periode berjalan konsolidasian Perseroan setelah Rencana Transaksi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027 lebih besar daripada jumlah nilai kini dari proyeksi laba tahun/periode berjalan konsolidasian Perseroan sebelum Rencana Transaksi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027. Dalam perhitungan nilai kini, digunakan tingkat diskonto sebesar 10,37%, yang merupakan biaya modal ekuitas Perseroan, yang ditentukan dengan menggunakan formula sebagai berikut:

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

dimana:

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



R_f adalah tingkat suku bunga untuk instrumen-instrumen yang dianggap tidak memiliki kemungkinan gagal bayar. Di Indonesia, instrumen bebas risiko yang dapat dipilih adalah tingkat bunga Obligasi Pemerintah untuk jangka panjang. Terkait dengan tanggal penilaian yang jatuh pada tanggal 30 Juni 2022, maka instrumen bebas risiko yang dipakai yaitu obligasi Indonesia berjangka panjang dalam mata uang Rupiah dengan jangka waktu 10 tahun dengan tingkat *yield* rata-rata sebesar 7,36%, yang diperoleh dari *Indonesia Bond Pricing Agency* (IBPA) dan angka tersebut akan digunakan sebagai tingkat balikan bebas risiko.

RP_m adalah selisih antara tingkat bunga investasi bebas risiko dengan tingkat balikan investasi dalam bentuk penyertaan. Penentuan *equity market risk premium* memasukkan premi untuk risiko spesifik negara (*country-specific risk premiums*) seperti volatilitas harga saham untuk menghasilkan *base equity market risk premium*. Dengan mengikutsertakan risiko-risiko ini, dihasilkan tingkat diskonto yang mengakomodasi perubahan-perubahan sentimen jangka pendek di sekuritas pada pasar negara yang bersangkutan. Untuk penilaian ini, kami menggunakan tingkat premi risiko sebesar 8,67%, yang diperoleh dari riset Aswath Damodaran (*New York University Business School*) tahun 2021 yang diterbitkan pada bulan Juli tahun 2022.

Beta (β) adalah faktor untuk meliput risiko sistematis dari suatu ekuitas. Beta akan dikalikan dengan *market risk premium* untuk mendapatkan *equity risk premium*.

Unlevered beta rata-rata perusahaan pembanding diperoleh dari riset Aswath Damodaran (*New York University Business School*) sampai dengan tahun 2021 sebesar 0,61.

Berdasarkan nilai beta tersebut, maka dengan menggunakan persamaan CAPM dengan memperhitungkan *rating-based default spread* sebesar 2,28% diperoleh biaya modal atas ekuitas Perseroan sebagaimana tampak dalam perhitungan di bawah ini:

$$\begin{aligned} k_e &= R_f + (\beta \times RP_m) - RBDS \\ &= 7,36\% + (0,61 \times 8,67\%) - 2,28\% \\ &= 10,37\% \end{aligned}$$



Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba tahun berjalan Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027 adalah sebagai berikut:

Sebelum Rencana Transaksi

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	Proyeksi					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Laba bersih	755	5.906	52.354	50.380	63.332	65.233
Faktor diskonto	0,9519	0,8625	0,7815	0,7081	0,6416	0,5813
Nilai kini	718	5.094	40.914	35.674	40.634	37.920
Jumlah nilai kini	160.954					

Setelah Rencana Transaksi

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	Proyeksi					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Laba bersih	(24.279)	3.590	59.681	69.981	85.484	88.733
Faktor diskonto	0,9519	0,8625	0,7815	0,7081	0,6416	0,5813
Nilai kini	(23.111)	3.096	46.641	49.554	54.847	51.580
Jumlah nilai kini	182.606					

6. Berdasarkan perhitungan nilai kini (*present value*) atas Rencana Transaksi diperoleh hasil bahwa *net present value* (NPV) Rencana Transaksi adalah sebesar Rp 10,56 miliar dengan tingkat diskonto sebesar 12,87% untuk tahun 2022 – 2026, dan 11,85% untuk tahun 2027 – 2034. Selanjutnya, hasil perhitungan *internal rate of return* (IRR) Rencana Transaksi adalah sebesar 14,68% atau lebih besar dari biaya modalnya. Dengan demikian, Rencana Transaksi adalah layak. Perhitungan NPV dan IRR atas Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

Tabel 5
PT Taman Wisata Jogja
Proyeksi Arus Kas Bersih
Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2034

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
	Penerimaan kas dari pelanggan	7.721	21.336	23.263	25.159	27.209
Pembayaran kas kepada pemasok	(3.838)	(9.346)	(10.313)	(11.159)	(12.069)	
Pembayaran beban usaha	(320)	(301)	(282)	(288)	(308)	
Pembayaran beban pajak penghasilan	-	-	-	-	-	
Penerimaan lain-lain	-	-	-	-	-	
Pembayaran lain-lain	-	-	-	-	-	
Arus kas bersih sebelum penyesuaian pajak	3.563	11.689	12.667	13.711	14.832	
Penyesuaian pajak atas beban bunga	-	-	-	-	-	
Arus kas bersih setelah penyesuaian pajak	3.563	11.689	12.667	13.711	14.832	
Investasi awal	(89.000)	-	-	-	-	
Arus kas bersih proyek	(85.437)	11.689	12.667	13.711	14.832	
Faktor diskonto	0,9413	0,8340	0,7389	0,6547	0,5801	
Nilai kini arus kas bersih proyek	(80.422)	9.748	9.360	8.977	8.604	



(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/27 (1 Tahun)	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)
Penerimaan kas dari pelanggan	28.866	30.624	32.489	34.468	36.567
Pembayaran kas kepada pemasok	(12.818)	(13.598)	(14.426)	(15.305)	(16.237)
Pembayaran beban usaha	(330)	(354)	(381)	(410)	(442)
Pembayaran beban pajak penghasilan	(1.161)	(1.381)	(1.611)	(1.855)	(2.114)
Penerimaan lain-lain	-	-	-	-	-
Pembayaran lain-lain	-	-	-	-	-
Arus kas bersih sebelum penyesuaian pajak	14.557	15.291	16.071	16.898	17.773
Penyesuaian pajak atas beban bunga	(1.669)	(1.665)	(1.661)	(1.656)	(1.651)
Arus kas bersih setelah penyesuaian pajak	12.889	13.626	14.410	15.241	16.122
Investasi awal	-	-	-	-	-
Arus kas bersih proyek	12.889	13.626	14.410	15.241	16.122
Faktor diskonto	0,5187	0,4638	0,4147	0,3708	0,3315
Nilai kini arus kas bersih proyek	6.685	6.320	5.976	5.651	5.344

(Dalam jutaan Rupiah)			
Keterangan	31/12/32 (1 Tahun)	31/12/33 (1 Tahun)	31/12/34 (1 Tahun)
Penerimaan kas dari pelanggan	38.794	41.156	43.662
Pembayaran kas kepada pemasok	(17.226)	(18.275)	(20.578)
Pembayaran beban usaha	(478)	(517)	(257)
Pembayaran beban pajak penghasilan	(2.390)	(2.682)	(2.997)
Penerimaan lain-lain	-	-	48.364
Pembayaran lain-lain	-	-	(5.455)
Arus kas bersih sebelum penyesuaian pajak	18.700	19.681	62.739
Penyesuaian pajak atas beban bunga	(1.645)	(1.639)	(1.633)
Arus kas bersih setelah penyesuaian pajak	17.055	18.043	61.106
Investasi awal	-	-	-
Arus kas bersih proyek	17.055	18.043	61.106
Faktor diskonto	0,2964	0,2650	0,2369
Nilai kini arus kas bersih proyek	5.055	4.781	14.476
Jumlah nilai kini arus kas bersih proyek	10.556		
Kriteria kelayakan:			
<i>Net present value</i>		10.556	
<i>Internal rate of return</i>		14,68%	
<i>Payback period</i>		6 Tahun 11 Bulan	
<i>Discounted payback period</i>		11 Tahun 9 Bulan	

7. Perseroan memandang perlu adanya pertumbuhan kinerja keuangan dengan menerapkan strategi bisnis yang dapat meningkatkan operasional dan pemasaran serta pengembangan portofolio bisnis Perseroan. Perseroan memiliki *roadmap* untuk menjadi perusahaan yang tidak hanya menjalankan kegiatan bisnis pada umumnya, namun juga menambah nilai-nilai baru dengan melakukan bisnis yang berkaitan dengan pelestarian lingkungan, antara lain manajemen pengelolaan sampah, *biomassa*, dan kontraktor untuk proyek energi ramah lingkungan.
8. Sehubungan dengan adanya urgensi pembangunan FPSA di dalam kota yang cukup tinggi, mengingat keterbatasan kondisi TPST Bantargebang sebagai satu-satunya TPA yang dimiliki oleh Provinsi DKI Jakarta yang diproyeksikan kapasitasnya akan segera penuh di tahun-tahun mendatang, maka Perseroan merencanakan untuk mengambil bagian dalam industri tersebut dengan menjalankan strategi bisnis dengan ruang lingkup usaha Perseroan yang disesuaikan dan/atau diperluas ke arah EBT, industri hijau, industri *bio chemicals*, digital, *information technology*, industri biomassa, dengan mengedepankan perhatian pada aspek ESG.



9. Dengan rencana penyusunan kegiatan usaha dan bisnis baru Perseroan yang disesuaikan dan diperluas ke arah EBT, lingkungan hidup, industri hijau, industri *bio chemicals*, *digital*, *information technology*, industri *biomassa*, dan lainnya yang dilakukan Perseroan, Perseroan berharap dapat menjalankan strategi bisnisnya dan untuk mendukung program Pemerintah untuk optimalisasi dan pemanfaatan EBT serta berkontribusi secara global dalam upaya mengurangi emisi karbon dengan menjadikan Perseroan sebagai *environmental technology group of companies* yaitu perusahaan yang berfokus pada bisnis sektor lingkungan yang didukung dengan teknologi.
10. Rencana Akuisisi merupakan upaya Perseroan dalam rangka menerapkan diversifikasi portofolio bisnis dimana IML dan Entitas Anak IML memiliki struktur perusahaan dan perizinan yang dibutuhkan Perseroan untuk memulai kegiatan usaha sesuai dengan strategi bisnis baru yang dituju oleh Perseroan. Rencana Akuisisi diyakini akan mampu mempercepat pengembangan dalam bidang usaha baru yang direncanakan oleh Perseroan. Selain itu, Perseroan juga merencanakan untuk mengembangkan lini bisnis yang dimiliki oleh IML dan Entitas Anak IML di masa yang akan datang.
11. Perseroan merencanakan untuk melakukan pembelian Unit Kantor untuk mendukung pengembangan usaha Perseroan dalam menjalankan strategi bisnis yang baru, sehingga membutuhkan tempat untuk aktivitas operasional entitas anak Perseroan yang dapat dimonitor dengan baik oleh Perseroan, maka Perseroan melakukan Rencana Pembelian Unit Kantor.
12. Setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat memperluas cakupan bisnisnya dalam berbagai industri serta memaksimalkan modal kerja yang diperoleh Perseroan untuk mengembangkan bisnis TLSI, IML dan Entitas Anak IML. Diversifikasi bisnis dalam rangka mengembangkan kegiatan dan aktivitas usaha Perseroan melalui IML sebagai perusahaan investasi juga diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi kinerja keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang yang pada akhirnya diharapkan dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham Perseroan.

KESIMPULAN

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



DISTRIBUSI PENDAPAT KEWAJARAN INI

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

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

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

Hormat kami,
KJPP KUSNANTO & REKAN



Willy D. Kusnanto
Pimpinan Rekan

Izin Penilai : B-1.09.00153
STTD : STTD.PB-01/PM.22/2018
Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis
MAPPI : 06-S-01996



Lampiran A

PERNYATAAN PENILAI

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



Lampiran B

PT Maharaksa Biru Energi Tbk
 Proyeksi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Sebelum Rencana Transaksi
 Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan
 untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan	6.488	270.377	469.899	498.504	527.960	537.462
Beban pokok pendapatan	5.910	255.548	349.470	362.559	376.146	384.473
Laba kotor	578	14.829	120.429	135.945	151.814	152.989
Beban usaha	(4.227)	(13.594)	(38.807)	(40.092)	(41.385)	(42.939)
Laba usaha	(3.649)	1.235	81.622	95.854	110.430	110.051
Pendapatan (beban) lain-lain	4.555	6.894	(6.563)	(1.294)	4.024	10.093
Laba sebelum pajak penghasilan	906	8.129	75.059	94.560	114.454	120.143
Pajak penghasilan	(151)	(2.223)	(22.706)	(44.180)	(51.121)	(54.910)
Laba bersih	755	5.906	52.354	50.380	63.332	65.233

PT Maharaksa Biru Energi Tbk
 Proyeksi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Rencana Transaksi
 Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan
 untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan	6.488	270.377	469.899	498.504	527.960	537.462
Beban pokok pendapatan	5.910	255.548	349.470	362.559	376.146	384.473
Laba kotor	578	14.829	120.429	135.945	151.814	152.989
Beban usaha	(23.659)	(12.177)	(37.203)	(38.282)	(39.349)	(40.655)
Laba usaha	(23.081)	2.653	83.227	97.663	112.465	112.335
Pendapatan (beban) lain-lain	(1.198)	937	(12.548)	(7.944)	(2.870)	1.425
Laba sebelum pajak penghasilan	(24.279)	3.590	70.678	89.719	109.595	113.760
Pajak penghasilan	-	-	(10.998)	(19.738)	(24.111)	(25.027)
Laba bersih	(24.279)	3.590	59.681	69.981	85.484	88.733



Lampiran C

PT Maharaksa Biru Energi Tbk
 Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Sebelum Rencana Transaksi
 Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan
 untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	Proyeksi					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Laba bersih	755	5.906	52.354	50.380	63.332	65.233
Faktor diskonto	0,9519	0,8625	0,7815	0,7081	0,6416	0,5813
Nilai kini	718	5.094	40.914	35.674	40.634	37.920
Jumlah nilai kini	160.954					

PT Maharaksa Biru Energi Tbk
 Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Setelah Rencana Transaksi
 Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan
 untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	Proyeksi					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Laba bersih	(24.279)	3.590	59.681	69.981	85.484	88.733
Faktor diskonto	0,9519	0,8625	0,7815	0,7081	0,6416	0,5813
Nilai kini	(23.111)	3.096	46.641	49.554	54.847	51.580
Jumlah nilai kini	182.606					



Lampiran D

PT Taman Wisata Jogja
 Proyeksi Arus Kas Bersih
 Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2034

Lampiran D

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)
Penerimaan kas dari pelanggan	7.721	21.336	23.263	25.159	27.209
Pembayaran kas kepada pemasok	(3.838)	(9.346)	(10.313)	(11.159)	(12.069)
Pembayaran beban usaha	(320)	(301)	(282)	(288)	(308)
Pembayaran beban pajak penghasilan	-	-	-	-	-
Penerimaan lain-lain	-	-	-	-	-
Pembayaran lain-lain	-	-	-	-	-
Arus kas bersih sebelum penyesuaian pajak	3.563	11.689	12.667	13.711	14.832
Penyesuaian pajak atas beban bunga	-	-	-	-	-
Arus kas bersih setelah penyesuaian pajak	3.563	11.689	12.667	13.711	14.832
Investasi awal	(89.000)	-	-	-	-
Arus kas bersih proyek	(85.437)	11.689	12.667	13.711	14.832
Faktor diskonto	0,9413	0,8340	0,7389	0,6547	0,5801
Nilai kini arus kas bersih proyek	(80.422)	9.748	9.360	8.977	8.604

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/27 (1 Tahun)	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)
Penerimaan kas dari pelanggan	28.866	30.624	32.489	34.468	36.567
Pembayaran kas kepada pemasok	(12.818)	(13.598)	(14.426)	(15.305)	(16.237)
Pembayaran beban usaha	(330)	(354)	(381)	(410)	(442)
Pembayaran beban pajak penghasilan	(1.161)	(1.381)	(1.611)	(1.855)	(2.114)
Penerimaan lain-lain	-	-	-	-	-
Pembayaran lain-lain	-	-	-	-	-
Arus kas bersih sebelum penyesuaian pajak	14.557	15.291	16.071	16.898	17.773
Penyesuaian pajak atas beban bunga	(1.669)	(1.665)	(1.661)	(1.656)	(1.651)
Arus kas bersih setelah penyesuaian pajak	12.889	13.626	14.410	15.241	16.122
Investasi awal	-	-	-	-	-
Arus kas bersih proyek	12.889	13.626	14.410	15.241	16.122
Faktor diskonto	0,5187	0,4638	0,4147	0,3708	0,3315
Nilai kini arus kas bersih proyek	6.685	6.320	5.976	5.651	5.344



(Dalam jutaan Rupiah)			
Keterangan	31/12/32 (1 Tahun)	31/12/33 (1 Tahun)	31/12/34 (1 Tahun)
Penerimaan kas dari pelanggan	38.794	41.156	43.662
Pembayaran kas kepada pemasok	(17.226)	(18.275)	(20.578)
Pembayaran beban usaha	(478)	(517)	(257)
Pembayaran beban pajak penghasilan	(2.390)	(2.682)	(2.997)
Penerimaan lain-lain	-	-	48.364
Pembayaran lain-lain	-	-	(5.455)
Arus kas bersih sebelum penyesuaian pajak	18.700	19.681	62.739
Penyesuaian pajak atas beban bunga	(1.645)	(1.639)	(1.633)
Arus kas bersih setelah penyesuaian pajak	17.055	18.043	61.106
Investasi awal	-	-	-
Arus kas bersih proyek	17.055	18.043	61.106
Faktor diskonto	0,2964	0,2650	0,2369
Nilai kini arus kas bersih proyek	5.055	4.781	14.476
Jumlah nilai kini arus kas bersih proyek	10.556		
Kriteria kelayakan:			
<i>Net present value</i>		10.556	
<i>Internal rate of return</i>		14,68%	
<i>Payback period</i>		6 Tahun 11 Bulan	
<i>Discounted payback period</i>		11 Tahun 9 Bulan	



Lampiran E

PPJBS

Pada tanggal 12 September 2022, Perseroan dan GSU telah menandatangani PPJBS sehubungan dengan Rencana Akuisisi. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam PPJBS adalah sebagai berikut:

- Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan PPJBS adalah Perseroan dan GSU.

- Objek dan Nilai Rencana Transaksi

Objek transaksi berdasarkan PPJBS adalah rencana Perseroan untuk melakukan pengambilalihan atas 319.985 lembar saham dengan nilai nominal Rp 500.000 per lembar saham atau sebesar Rp 159,99 miliar atau setara dengan 99,95% saham IML dari GSU dengan nilai transaksi sebesar Rp 89,00 miliar.

- Syarat Tangguh

Syarat tangguh sesuai dengan PPJBS adalah sebagai berikut:

- Pada saat Tanggal Penyelesaian dan setiap saat antara tanggal PPJBS dan Tanggal Penyelesaian, setiap pernyataan dan jaminan GSU dan Perseroan tetap benar dan tidak menyesatkan dan GSU atau Perseroan tidak melakukan wanprestasi sesuai dengan PPJBS;
- Perseroan dan GSU telah memperoleh semua persetujuan pihak ketiga yang diperlukan untuk mengadakan dan melaksanakan haknya dan melaksanakan kewajibannya berdasarkan PPJBS, termasuk namun tidak terbatas pada persetujuan dari kreditur, jika ada, dan PPJBS akan tetap berlaku dan berlaku penuh dan berlaku sampai dengan Tanggal Penyelesaian;
- Perseroan dan GSU telah memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris dan/atau Direksi dan/atau Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) IML sebagaimana disyaratkan oleh anggaran dasarnya.
- Keputusan pemegang saham IML melalui keputusan sirkular sebagai pengganti RUPS Luar Biasa.
- Perseroan dan GSU setuju bahwa PPJBS harus dipenuhi selambat-lambatnya 6 bulan setelah tanggal penandatanganan PPJBS ini kecuali diperpanjang dengan kesepakatan tertulis di antara Perseroan dan GSU.



- Perseroan dan GSU menegaskan bahwa IML telah mengakui bahwa pengalihan 99,95% saham IML adalah sesuai dengan Anggaran Dasar IML dan UU no. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
 - Perseroan harus memastikan bahwa IML mendaftarkan Perseroan sebagai pemilik baru dari 99,95% saham IML dalam daftar pemegang saham IML sesuai dengan Anggaran Dasar IML dan mencoret nama GSU dari nama pemegang saham.
 - Perseroan harus memastikan bahwa IML melaporkan perubahan pemegang saham IML kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
 - Perseroan harus memastikan bahwa Perseroan dan IML masing-masing harus menyerahkan kepada Pihak lainnya semua dokumen yang membuktikan pemenuhan PPJBS.
 - Perseroan harus memastikan bahwa GSU dan Perseroan akan menandatangani PPJBS sebagaimana mestinya di hadapan Notaris.
- Hukum yang berlaku

PPJBS ini diatur oleh dan ditafsirkan berdasarkan hukum yang berlaku di negara Republik Indonesia.



PPJBRSNH

Pada tanggal 12 September 2022, Perseroan dan GSU telah menandatangani PPJBRSNH sehubungan dengan Rencana Pembelian Unit Kantor. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam PPJBRSNH adalah sebagai berikut:

- Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan PPJBRSNH adalah Perseroan dan GSU.

- Objek dan Nilai Rencana Transaksi

Objek transaksi berdasarkan PPJBRSNH adalah rencana Perseroan untuk melakukan pembelian Unit Kantor dengan nilai transaksi sebesar Rp 9,00 miliar dari GSU, pihak yang terafiliasi dengan Perseroan, sehubungan dengan Rencana Pembelian Unit Kantor.

- Syarat Tangguh

Syarat tangguh sesuai dengan PPJBRSNH adalah sebagai berikut:

- Pada saat Perseroan dan GSU setuju bahwa penjualan dan pengalihan Unit Kantor akan menjadi efektif setelah mematuhi ketentuan pada Perseroan dan ketentuan yang berlaku sesuai dengan PPJBRSNH (selanjutnya disebut "**Tanggal Penyelesaian**") dan setiap saat antara tanggal PPJBRSNH dan Tanggal Penyelesaian, setiap pernyataan dan jaminan GSU dan Perseroan tetap benar dan tidak menyesatkan dan GSU atau Perseroan tidak melakukan wanprestasi sesuai dengan PPJBRSNH;
- Perseroan telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Independen Perseroan tentang transaksi material terkait Rencana PMDHMETD.
- Perseroan telah memperoleh pernyataan efektif dari OJK untuk Rencana PMDHMETD.
- GSU telah memperoleh persetujuan istri untuk penjualan Unit Kantor.
- GSU telah memberikan notifikasi kepada PT Bakrie Swasakti Utama selaku developer sehubungan dengan Rencana Pembelian Unit Kantor.
- Perseroan dan GSU telah memperoleh semua persetujuan pihak ketiga yang diperlukan untuk mengadakan dan melaksanakan haknya dan melaksanakan kewajibannya berdasarkan PPJBRSNH, termasuk namun tidak terbatas pada persetujuan dari kreditur, jika ada, dan PPJBRSNH akan tetap berlaku dan berlaku penuh dan berlaku sampai dengan Tanggal Penyelesaian.



- Perseroan dan GSU telah memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris dan/atau Direksi dan/atau RUPS sehubungan dengan Rencana Pembelian Unit Kantor sebagaimana disyaratkan oleh anggaran dasarnya, termasuk tetapi tidak terbatas pada persetujuan RUPS Independen Perseroan tentang transaksi material dan adanya pernyataan efektif dari OJK terkait Rencana PMDHMETD.
 - Perseroan dan GSU setuju bahwa PPJBRSNH harus dipenuhi selambat-lambatnya 6 bulan setelah tanggal penandatanganan PPJBRSNH ini kecuali diperpanjang dengan kesepakatan tertulis di antara Perseroan dan GSU.
- Hukum yang berlaku

PPJBRSNH ini diatur oleh dan ditafsirkan berdasarkan hukum yang berlaku di negara Republik Indonesia.



SPKSM

Pada tanggal 13 September 2022, Perseroan dan IML telah menandatangani SPKSM sehubungan dengan Rencana Setoran Modal. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam SPKSM adalah sebagai berikut:

- Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan SPKSM adalah Perseroan dan IML.

- Objek dan Nilai Rencana Transaksi

Objek transaksi berdasarkan SPKSM adalah rencana Perseroan untuk mengambil bagian atas seluruh saham yang akan diterbitkan IML, yaitu sejumlah 276.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 250.000 per lembar saham dengan melakukan setoran modal kepada IML sebesar Rp 69,00 miliar.

- Komitmen Setoran Modal

Komitmen setoran modal sesuai dengan SPKSM adalah sebagai berikut:

- Diperolehnya persetujuan RUPS Independen; dan
 - Pernyataan efektif oleh OJK atas Rencana PMDHMETD yang akan dilakukan oleh Perseroan.
- Hukum yang berlaku

SPKSM ini diatur oleh dan ditafsirkan berdasarkan hukum yang berlaku di negara Republik Indonesia.



Lampiran F

Analisis atas Laporan Penilaian 100,00% Saham IML

KJPP KR telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan surat penugasan No. KR/220610-001 tanggal 10 Juni 2022 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar 100,00% saham IML. Hasil penilaian atas 100,00% saham IML tersebut tertuang dalam laporan penilaian 100,00% saham IML dengan No. 00149/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2022 tanggal 14 September 2022 dengan ringkasan sebagai berikut:

1. Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan dan IML.

2. Objek Penilaian

Objek Penilaian adalah nilai pasar 100,00% saham IML.

3. Tujuan Penilaian

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 30 Juni 2022.

4. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Objek Penilaian yang dilakukan dengan metode diskonto arus kas didasarkan pada proyeksi laporan keuangan TWJ yang disusun oleh manajemen TWJ. Dalam penyusunan proyeksi laporan keuangan, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja TWJ pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen di masa yang akan datang. Kami telah melakukan penyesuaian terhadap proyeksi laporan keuangan tersebut agar dapat menggambarkan kondisi operasi dan kinerja TWJ yang dinilai pada saat penilaian ini dengan lebih wajar. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang kami lakukan terhadap target kinerja TWJ yang dinilai dan telah mencerminkan kemampuan pencapaiannya (fiduciary duty). Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi laporan keuangan berdasarkan kinerja historis TWJ dan informasi manajemen IML terhadap proyeksi laporan keuangan TWJ tersebut. Kami juga bertanggung jawab atas laporan penilaian TWJ dan kesimpulan nilai akhir.



Dalam penugasan penilaian ini, kami mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (update) pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan dan IML atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan dan kami tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan IML bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis penilaian Objek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian kami maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya, ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang kami peroleh menjadi tidak lengkap dan/atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian kami sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari penilaian kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Objek Penilaian bersifat non-disclaimer opinion dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan dan IML.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan penilaian Objek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan, atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, kami juga telah memperoleh informasi atas status hukum IML berdasarkan anggaran dasar IML.



Penilaian ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu, antara lain, namun tidak terbatas pada, tingginya tingkat ketidakpastian akibat adanya pandemi wabah Covid-19. Prinsip kehati-hatian diperlukan dalam penggunaan hasil penilaian, khususnya berkenaan perubahan yang terjadi dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal penggunaan hasil penilaian. Perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini akan berpengaruh secara material terhadap hasil penilaian.

5. Metode Penilaian yang Digunakan

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian adalah metode diskonto arus kas (*discounted cash flow [DCF] method*), metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*), dan metode kapitalisasi kelebihan pendapatan (*capitalized excess earning method*).

Metode diskonto arus kas dipilih mengingat bahwa kegiatan usaha yang dilaksanakan oleh TWJ di masa depan masih akan berfluktuasi sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha TWJ. Dalam melaksanakan penilaian dengan metode ini, operasi TWJ diproyeksikan sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha TWJ. Arus kas yang dihasilkan berdasarkan proyeksi dikonversi menjadi nilai kini dengan tingkat diskonto yang sesuai dengan tingkat risiko. Indikasi nilai adalah total nilai kini dari arus kas tersebut.

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Metode kapitalisasi kelebihan pendapatan yang digunakan dalam penilaian TWJ merupakan metode penilaian yang berdasarkan pada pendekatan aset. Dengan metode ini, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas harus disesuaikan menjadi nilai pasarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank).

Selain aset berwujud, nilai pasar aset tak berwujud seperti hak paten, lisensi, biaya riset dan pengembangan, karyawan yang telah terlatih dan siap bekerja dan daftar langganan, juga harus dihitung. Nilai pasar aset tak berwujud tersebut diperoleh dengan melakukan penilaian terhadap tiap-tiap aset tersebut secara terpisah. Nilai pasar ekuitas (*net worth*) kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai seluruh aset dan liabilitas yang telah disesuaikan.

Sebagai langkah selanjutnya perlu dihitung arus kas bersih dari perusahaan yang dinilai. Selisih antara arus kas bersih dengan pendapatan yang diharapkan merupakan kelebihan pendapatan yang dihasilkan oleh aset berwujud bersih. Nilai aset takberwujud kemudian dihitung dengan cara mengkapitalisasikan kelebihan pendapatan tersebut dengan tingkat kapitalisasi yang sesuai. Langkah berikutnya adalah menghitung indikasi nilai pasar saham dengan menjumlahkan nilai aset berwujud bersih dan nilai aset takberwujud.



Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang kami anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen Perseroan dan IML. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

6. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah kami terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat kami, nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 90,77 miliar.



Lampiran G

Analisis atas Laporan Ringkasan Penilaian Properti Unit Kantor

KJPP SRR, KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.09.0059 tanggal 20 Agustus 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-05/PM.2/2018, telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan surat penugasan No. 220708.002/SRR-JK/SPN-A/OASA/OR tanggal 8 Juli 2022.

Berikut adalah ringkasan Laporan Ringkasan Penilaian Properti Unit Kantor yang disusun oleh penilai independen KJPP SRR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00296/2.0059-02/PI/10/0242/1/VIII/2022 tanggal 31 Agustus 2022:

1. Objek Penilaian

Objek Penilaian adalah satuan rumah susun non hunian “Strata Office Suite” No. 0310B yang terletak di Epicentrum Walk Office Lantai 3 dengan luas 236,08 m², yang berlokasi di Kompleks Rasuna Epicentrum, Jalan H.R. Rasuna Said, Jakarta.

2. Tujuan Penugasan

Tujuan penilaian Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2022 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Sebagai informasi tambahan, kurs tengah Bank Indonesia (BI) untuk mata uang Dollar Amerika Serikat terhadap Rupiah pada tanggal penilaian adalah US\$ 1 = Rp 14.848,00.

Penugasan penilaian atas Objek Penilaian dilaksanakan untuk memberikan nilai pasar atas Objek Penilaian kepada Perseroan untuk memenuhi kebutuhan Perseroan dalam rangka rencana pembelian Objek Penilaian.

3. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 30 Juni 2022. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

4. Asumsi-asumsi Pokok

KJPP SRR tegaskan bahwa dalam penilaian ini KJPP SRR tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018.



Dalam penilaian ini KJPP SRR berasumsi bahwa:

- Nilai yang tercantum dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan ini yang merupakan bagian dari Objek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang dinyatakan dalam laporan penilaian ini tidak dapat digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- Objek Penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan Objek Penilaian yang sah secara hukum, dapat dialihkan/dipindahtangankan, dan bebas dari ikatan, tuntutan atau batasan apapun selain yang disebutkan dalam laporan ini.
- Batasan lainnya, kondisi, komentar, dan detail telah tercantum di dalam laporan ini.

KJPP SRR tidak melakukan penyelidikan dan juga bukan merupakan tanggung jawab KJPP SRR kemungkinan terjadinya masalah yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan, kewajiban utang dan/atau sengketa atas Objek Penilaian.

KJPP SRR tegaskan pula bahwa KJPP SRR tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun dari Objek Penilaian yang KJPP SRR nilai serta nilai yang KJPP SRR laporkan, baik pada saat ini maupun di masa yang akan datang.

5. Objek Penilaian

Objek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Objek Penilaian, yaitu properti yang berupa unit kantor strata title milik/atas nama GSU seluas 236,08 m² yang terletak di Epicentrum Walk Office Suites, Lt. 3 No. 03/10/B, Jl. Taman Rasuna, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta.

6. Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan data pasar (*market data approach*). Pendekatan data pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan data pasar dilakukan dengan mengumpulkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan posisi unit strata title, lantai, view, unsur waktu, dan lain-lain bila ada, pencatatan-pencatatan, wawancara-wawancara dengan orang-orang atau pejabat-pejabat dan pemilik-pemilik properti lainnya yang mengetahui benar mengenai nilai-nilai properti, harga transaksi serta harga penawaran yang sebanding



Data tersebut kemudian dianalisa dengan memberikan penyesuaian-penyesuaian (*adjustment*) terhadap perbedaan dan kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan posisi unit strata title, lantai, view, unsur waktu, dan lain-lain bila ada, antara Objek Penilaian dengan data pembanding properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan nilai pasar.

Pendekatan data pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis di sekitar Objek Penilaian yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

7. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hal-hal di atas dan faktor-faktor yang erat hubungannya dengan penilaian, KJPP SRR berkesimpulan bahwa nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 9,26 miliar.