

LAPORAN

00786/2.0072-00/BS/04/0022/1/VI/2024

PENDAPAT KEWAJARAN ATAS RENCANA TRANSAKSI PENJUALAN TANAH

**OLEH
PT MAYORA INDAH TBK**

Oleh

KJPP FELIX SUTANDAR DAN REKAN

Certified Business and Assets Appraisers



Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)
Felix Sutandar dan Rekan
Certified Business & Assets Appraisers
Service Area : Domestic and International
License No. : 2.09.0072

Head Office :
Jl. Balikpapan I No. 6, Jakarta Pusat 10130
Phone : +62 21 63851341-42-43
Fax : +62 21 63851340
Email : fs@felixsutandar.com
www.felixsutandar.com

Ref. No.: 00786/2.0072-00/BS/04/0022/1/VI/2024

Jakarta, 28 Juni 2024

Kepada Yth.
Direksi
PT MAYORA INDAH TBK.
Gedung Mayora
Jl. Daan Mogot Km. 18
Jakarta Barat

Perihal : **Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Penjualan Tanah**

Dengan Hormat,

Menunjuk Proposal Penugasan No. 0325/FSR/Spn/FS/2005/2024 tanggal 20 Mei 2024 yang telah disetujui oleh PT Mayora Indah Tbk ("**MI**" atau "**Perseroan**") pada tanggal 22 Mei 2024 perihal Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Penjualan Tanah, (untuk selanjutnya disebut "**Rencana Transaksi**"), maka bersama ini kami sampaikan laporan mengenai Pendapat Kewajaran tersebut ("**Laporan**").

Status Penilai

Pendapat Kewajaran ini dilakukan oleh Penilai Independen yang merupakan Penilai Publik dan salah satu rekan pada KJPP Felix Sutandar dan Rekan ("**KJPP FSR**" atau "**Penilai**") dengan kualifikasi sebagai berikut:

Kualifikasi : Properti dan Bisnis
Ijin Penilai : PB-1.08.00022
STTD : STTD.PPB-31/PJ-1/PM.2/2023
MAPPI : 81-S-00017
No. Register : RMK-2017.00022

Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini, Penilai menjunjung tinggi integritas, bertindak secara objektif dan tidak memihak serta tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan pihak-pihak yang terlibat dengan Rencana Transaksi. Penilai memiliki kompetensi dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini dan menjaga kerahasiaan informasi yang diperoleh.

Identitas Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan dalam hal ini adalah:

Nama : PT Mayora Indah Tbk
Bidang usaha : Industri Makanan, Kembang Gula dan Biskuit
Alamat : Gedung Mayora
Jl. Daan Mogot KM 18
Kalideres, Jakarta
Email : corporatesecretary@mayora.co.id
Website : www.mayoraindah.co.id
Telepon : 021 - 8063 7700

Proses Penugasan

Proses penugasan meliputi:

1. Identifikasi masalah,
2. Pengumpulan data dan wawancara sehubungan dengan Rencana Transaksi,
3. Analisis data dan informasi yang diperoleh,
4. Analisis kewajaran Rencana Transaksi,
5. Penulisan laporan.

Ruang Lingkup

Maksud dan Tujuan

Laporan ini dimaksudkan untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi. Sedangkan tujuan Pendapat Kewajaran sesuai dengan penugasan yang diterima adalah untuk dipergunakan sebagai salah satu bahan dalam rangka keterbukaan informasi sebagaimana diatur dengan POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Asumsi dan Kondisi Pembatas

Tanpa mengurangi tanggung jawab kami sebagai Penilai, Pendapat Kewajaran ini dibatasi oleh asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut:

1. Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. Penilai Bisnis telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Proyeksi keuangan yang digunakan telah disesuaikan dan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya.
5. Penilai Bisnis bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
6. Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
7. Penilai Bisnis bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan Kesimpulan Akhir.
8. Penilai Bisnis telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Pendapat Kewajaran dari Pemberi Tugas.

Alasan dan Latar Belakang Rencana Transaksi

PT Mayora Indah Tbk ("**MI**") adalah sebuah perusahaan yang melakukan kegiatan usaha di bidang industri makanan olahan, seperti biscuit, kembang gula, wafer dan coklat. MI memiliki beberapa Entitas Anak, salah satunya adalah PT Torabika Eka Semesta ("**TES**"). Saat ini, MI dan TES memiliki aset nonoperasional berupa tanah di daerah Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti dan Desa Gembong, Kecamatan Balaraja, Tangerang, Banten dengan luas keseluruhan 15.920 m² dan tidak ada rencana untuk digunakan karena posisinya berada di blok yang berbeda dengan pabrik MI dan TES saat ini. Oleh

karena itu, MI dan TES berencana untuk menjual tanah tersebut kepada pihak afiliasi yaitu PT Pascal Corpindo Semesta.

Objek Pendapat Kewajaran

Obyek Pendapat Kewajaran adalah Rencana Transaksi Penjualan Tanah di Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti dan Desa Gembong, Kecamatan Balaraja, Tangerang, Banten ("**Tanah**") seluas 15.920 m² dengan rincian sebagai berikut:

| Pihak Penjual | Luas Total (m ²) |
|-------------------|------------------------------|
| Tanah milik MI | 2.444 |
| Tanah milik TES | 13.476 |
| Luas Tanah | 15.920 |

Tanggal Pendapat Kewajaran

Tanggal (*cut-off date*) dari Pendapat Kewajaran ini adalah 31 Desember 2023 ("**Tanggal Pendapat Kewajaran**"). Tanggal Pendapat Kewajaran dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan ketersediaan data dalam rangka analisa kewajaran Rencana Transaksi dimaksud.

Mata Uang yang Digunakan

Jenis mata uang yang digunakan dalam laporan Penilaian ini adalah Rupiah.

Tingkat Kedalaman Investigasi

Pemberian Pendapat Kewajaran dilakukan dengan investigasi yang meliputi inspeksi serta pengumpulan data dan informasi dari pihak Manajemen Perseroan yang bertujuan untuk memperoleh dokumen kelengkapan analisis yang dibutuhkan dan selanjutnya diverifikasi dengan wawancara melalui telepon, dan/atau e-mail dengan Bapak Hendrik Polisar selaku Direktur MI beserta tim untuk memperoleh informasi yang lebih dalam terkait data, dokumen dan informasi yang dibutuhkan.

Penilai tidak melakukan kegiatan atau analisis sebagai berikut:

- Analisis dampak pajak untuk para pihak terkait Rencana Transaksi;
- Transaksi lain selain yang disebutkan dalam objek analisis kewajaran.

Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Informasi yang diperoleh berupa:

- Data dan dokumen dari Manajemen Perseroan.
- Data dan keterangan yang diperoleh secara lisan maupun tulisan melalui komunikasi dengan manajemen.
- Berbagai data dan publikasi yang tersedia secara umum baik berdasarkan media cetak maupun elektronik, seperti *website* Damodaran, Kontan, Bank Indonesia, *website* Pemerintah maupun Asosiasi yang relevan dengan penugasan penilaian.

Informasi, perkiraan dan pendapat yang kami peroleh dari berbagai sumber, kami anggap merupakan informasi yang dapat dipercaya kebenarannya dan tidak mengandung unsur-unsur yang dengan sengaja disembunyikan.

Persetujuan Publikasi

Laporan ini terbuka untuk publik, namun demikian publikasi atas sebagian atau keseluruhan dari laporan harus mendapatkan persetujuan dari manajemen Perseroan mengingat kemungkinan adanya informasi yang bersifat rahasia dan dapat mempengaruhi kompetisi dan operasional Perseroan. Kami tidak bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan atas publikasi tersebut.

Pedoman dan Standar Penilaian

Dasar pedoman pelaksanaan dan standar penilaian yang Penilai gunakan adalah:

1. Standar Penilaian Indonesia yang meliputi Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018 (KEPI & SPI Edisi VII-2018) dan Edisi Revisi SPI 300, SPI 310, SPI 320, SPI 330 Tahun 2020 yang dikeluarkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI);
2. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 35/POJK.04/2020 Tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal;
3. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) Nomor 17/SEOJK.04/2020 Tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.

Pendekatan dan Prosedur Penilaian

Dalam menganalisis kewajaran Rencana Transaksi, kami melakukan prosedur analisa sebagai berikut:

1. Analisis transaksi;
2. Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi;
3. Analisis atas kewajaran nilai transaksi; dan
4. Analisis atas faktor lain yang relevan.

Analisis Transaksi

Rencana Transaksi merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan. Namun sesuai dengan Surat Pernyataan Manajemen Perseroan, Rencana Transaksi dimaksud bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan.

Identifikasi dan Hubungan antara Para Pihak yang Bertransaksi

Para pihak yang terlibat Rencana Transaksi adalah:

1. PT Mayora Indah Tbk ("MI") adalah perusahaan publik yang berkedudukan di Tangerang, dengan alamat di Jl. Telesonik KM 7,8, Pasir Jaya, Jatiuwung, Tangerang, yang dalam Rencana Transaksi ini bertindak sebagai Pihak Penjual.
2. PT Torabika Eka Semesta ("TES"), adalah perusahaan yang berkedudukan di Gedung Mayora, Jl. Daan Mogot KM 18, Kalideres, Jakarta, yang dalam Rencana Transaksi ini bertindak sebagai Pihak Penjual.
3. PT Pascal Corpindo Semesta ("PCS"), adalah perusahaan yang berkedudukan di Gedung Mayora, Jl. Daan Mogot KM 18, Kalideres, Jakarta, yang dalam Rencana Transaksi ini bertindak sebagai Pihak Pembeli.

Perjanjian yang Disepakati Dalam Transaksi

A. MI - PCS

Sesuai dengan Kesepakatan Awal Jual Beli Tanah tanggal 27 Juni 2024 antara MI ("Penjual") dengan PCS ("Pembeli"), pokok-pokok perjanjian adalah sebagai berikut:

Bahwa MI adalah perusahaan yang telah memiliki lahan di Desa Pasir Muncang di Kecamatan Jayanti, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten seluas 2.444 m² (dua ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi), berikut dengan pemberkasan kelengkapan dokumen tanah, dan pengurusan ijin dan segala hal yang berhubungan dengan tanah tersebut sehingga sedemikian rupa, tanah-tanah tersebut siap di lakukan pengalihan haknya.

Harga

Para Pihak menyetujui harga jual beli Tanah tersebut ditentukan sekarang ini, sehingga untuk nantinya tidak mengalami perubahan lagi belum termasuk PPN, keseluruhan sebesar Rp. 3.568.240.000 (tiga miliar lima ratus enam puluh delapan juta dua ratus empat puluh ribu rupiah).

Cara Pembayaran

Pembayaran atas pelaksanaan Perjanjian akan dibayar oleh PCS kepada MI secara bertahap yaitu:

1. Pembayaran Pertama sebesar 20% dari nilai jual beli akan dibayarkan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Kesepakatan ini
2. Pembayaran Kedua sebesar 20% dari nilai jual beli akan dibayarkan setelah proses pemberkasan dokumen telah selesai dan diterima oleh PCS
3. Pembayaran Ketiga sebesar 20% dari nilai jual beli akan dibayarkan setelah ILOK/PKKPR atas nama PCS telah selesai.
4. Pelunasan sebesar 40% dibayarkan setelah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli atau Kesepakatan Pengikatan Jual Beli dihadapan PPAT.

Penyerahan

MI berjanji serta mengikatkan diri kepada PCS sebagai berikut:

1. MI akan menyerahkan berkas-berkas Tanah tersebut dalam keadaan lengkap sehingga dapat di proses pengalihan hak nya ke atas nama PCS di hadapan PPAT.
2. MI akan menyerahkan Fisik Tanah tersebut di atas dalam keadaan kosong kepada PCS.

Biaya, Pajak, Iuran, dan Pungutan

1. Semua beban-beban dan pajak-pajak yang terhutang atas Tanah dan turutannya tersebut, termasuk (namun tidak terbatas) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pungutan-pungutan dan segala macam Iuran, rekening-rekening listrik dan air yang terhutang sampai tanggal berakhirnya Perjanjian ini dan diserahkannya Tanah tersebut kepada PCS tetap menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh MI, dan pada saat yang bersamaan PCS diberikan pelunasan dan pembebasan terhadap segala tanggung jawab (acquit et de charge) oleh MI sehubungan dengan kewajiban tersebut, sedang yang terhutang sesudahnya menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh PCS.

2. Segala ongkos-ongkos, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Akta Jual Beli dihadapan PPAT, dan biaya balik nama sertifikat ke atas nama Pembeli sepenuhnya menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh PCS.

B. TES - PCS

Sesuai dengan Kesepakatan Awal Jual Beli Tanah tanggal 27 Juni 2024 antara TES ("Penjual") dengan PCS ("Pembeli"), pokok-pokok perjanjian adalah sebagai berikut:

Bahwa TES adalah perusahaan yang telah memiliki lahan di Desa Gembong, Kecamatan Balaraja, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten seluas 13.476 m² (tiga belas ribu empat ratus tujuh puluh enam meter persegi), berikut dengan pemberkasan kelengkapan dokumen tanah, dan pengurusan ijin dan segala hal yang berhubungan dengan tanah tersebut sehingga sedemikian rupa, tanah-tanah tersebut siap dilakukan pengalihan haknya.

Harga

Para Pihak menyetujui harga jual beli Tanah tersebut ditentukan sekarang ini, sehingga untuk nantinya tidak mengalami perubahan lagi belum termasuk PPN, keseluruhan sebesar Rp. 19.674.960.000 (sembilan belas miliar enam ratus tujuh puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah).

Cara Pembayaran

Pembayaran atas pelaksanaan Perjanjian akan dibayar oleh MI kepada LP secara bertahap yaitu:

1. Pembayaran Pertama sebesar 20% dari nilai jual beli akan dibayarkan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Kesepakatan ini
2. Pembayaran Kedua sebesar 20% dari nilai jual beli akan dibayarkan setelah proses pemberkasan dokumen telah selesai dan diterima oleh PCS
3. Pembayaran Ketiga sebesar 20% dari nilai jual beli akan dibayarkan setelah ILOK/PKKPR atas nama PCS telah selesai.
4. Pelunasan sebesar 40% dibayarkan setelah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli atau Kesepakatan Pengikatan Jual Beli dihadapan PPAT.

Penyerahan

TES berjanji serta mengikatkan diri kepada MI sebagai berikut:

1. TES akan menyerahkan berkas-berkas Tanah tersebut dalam keadaan lengkap sehingga dapat di proses pengalihan hak nya ke atas nama PCS di hadapan PPAT.
2. TES akan menyerahkan Fisik Tanah tersebut di atas dalam keadaan kosong kepada PCS.

Biaya, Pajak, Iuran, dan Pungutan

1. Semua beban-beban dan pajak-pajak yang terhutang atas Tanah dan turutannya tersebut, termasuk (namun tidak terbatas) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pungutan-pungutan dan segala macam Iuran, rekening-rekening listrik dan air yang terhutang sampai tanggal berakhirnya Perjanjian ini dan diserahkannya Tanah tersebut kepada MI tetap menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh LP, dan pada

saat yang bersamaan MI diberikan pelunasan dan pembebasan terhadap segala tanggung jawab (acquit et de charge) oleh LP sehubungan dengan kewajiban tersebut, sedang yang terhutang sesudahnya menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh MI.

2. Segala ongkos-ongkos, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Akta Jual Beli dihadapan PPAT, dan biaya balik nama sertifikat ke atas nama Pembeli sepenuhnya menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh MI.

Analisis Manfaat dan Risiko dari Rencana Transaksi yang Akan Dilakukan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa manfaat dari Rencana Transaksi adalah:

1. Memperoleh aset yang lebih likuid untuk digunakan dalam operasional Perseroan.
2. Penghematan beban pajak atas kepemilikan properti.

Sementara itu, Rencana Transaksi tidak menimbulkan risiko terhadap Perseroan karena aset Rencana Transaksi merupakan aset non operasional.

Analisis Kualitatif atas Rencana Transaksi

PT Mayora Indah Tbk didirikan pada tahun 1977 dengan pabrik pertama berlokasi di Tangerang dengan target market wilayah Jakarta dan sekitarnya. Setelah mampu memenuhi pasar Indonesia, Perseroan melakukan Penawaran Umum Perdana dan menjadi perusahaan publik pada tahun 1990 dengan target market; konsumen Asean. Kemudian melebarkan pangsa pasarnya ke negara negara di Asia. Saat ini produk Perseroan telah tersebar di 5 benua di dunia.

Saat ini, MI dan TES memiliki aset nonoperasional berupa tanah di daerah Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti dan Desa Gembong, Kecamatan Balaraja, Tangerang, Banten dengan luas keseluruhan 15.920 m² dan tidak ada rencana untuk digunakan karena posisinya berada di blok yang berbeda dengan pabrik MI dan TES saat ini.

Dengan dilakukannya Rencana Transaksi memberikan keuntungan terhadap Perseroan yaitu perolehan aset yang lebih likuid serta pengurangan biaya pajak atas kepemilikan tanah. Tidak ada kerugian atas Rencana Transaksi karena aset yang dijual adalah aset nonoperasional.

Analisis Operasional dan Prospek Usaha

MI dan entitas anak memproduksi dan secara umum mengklasifikasikan produk yang dihasilkan kedalam 2 (dua) kategori yaitu makanan dan minuman olahan, yang meliputi 6 (enam) kategori yang masing masing menghasilkan produk berbeda namun terintegrasi.

| Kategori | Merek Dagang |
|-------------------|--|
| Biskuit | Roma, Royal Choice, Better, Slai O Lai, Sari Gandum, Coffeejoy |
| Kembang Gula | Kopiko, KIS, Tamarin |
| Wafer | Bengbeng, Astor, Roma |
| Coklat | Choki-choki, Drink Bengbeng |
| Kopi | Torabika, Kopiko, Toracafe |
| Makanan Kesehatan | Energen, Prima |

Prospek Usaha Makanan Minuman di Indonesia

Sejumlah indikator perekonomian nasional disepanjang tahun 2023 semakin mengarah pada perbaikan. Pemulihan ekonomi pasca pandemi semakin terlihat, demikian pula dengan kekhawatiran yang timbul akibat konflik politik antar negara yang berdampak pada harga barang dan besarnya biaya hidup dapat diatasi dengan baik.

Melihat peran sektor industri makanan dan minuman yang memiliki kontribusi yang konsisten dan signifikan terhadap ekonomi nasional serta komitmen dari pemerintah untuk terus mendorong pertumbuhan industri di dalam negeri, industri makanan dan minuman akan terus memiliki peluang yang sangat besar untuk bertumbuh kedepannya.

Analisis Kuantitatif / Inkremental atas Rencana Transaksi

Dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi akan memberikan kontribusi nilai tambah terhadap Perseroan seperti yang dapat dilihat pada tabel berikut:

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Rasio Lancar Dengan Transaksi | 4,20 | 5,06 | 5,48 | 5,97 | 6,66 |
| Rasio Lancar Tanpa Transaksi | 4,20 | 5,05 | 5,47 | 5,96 | 6,65 |
| Kontribusi Nilai Tambah atas Penjualan (%) | 0,09% | 0,12% | 0,09% | 0,09% | 0,07% |
| Laba Bersih Dengan Transaksi (juta Rp) | 3.420.403 | 3.901.920 | 4.496.089 | 5.106.357 | 6.000.721 |
| Laba Bersih Tanpa Transaksi (juta Rp) | 3.418.437 | 3.901.910 | 4.496.080 | 5.106.347 | 6.000.711 |
| Kontribusi Nilai Tambah atas Laba Bersih (juta Rp) | 1.966 | 9 | 9 | 9 | 9 |

Dari tabel di atas dapat disimpulkan bahwa Nilai Tambah Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, rasio lancar Perseroan meningkat berkisar 0,07% hingga 0,12% pada tahun 2024 - 2028.
- Dengan Rencana Transaksi, laba bersih Perseroan meningkat tahun 2024 karena adanya keuntungan penjualan aset tetap dan mulai tahun 2025 meningkat sebesar Rp 9 juta per tahun karena penurunan beban pajak atas kepemilikan tanah.

Prosedur Pengambilan Keputusan dengan Memperhatikan Alternatif Lain

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari Manajemen Perseroan, proses pengambilan keputusan untuk melakukan Penjualan Tanah telah dilakukan sesuai dengan prosedur internal Perseroan yaitu dilakukan oleh Direksi dengan persetujuan Komisaris Perseroan.

Penjualan ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa pihak terafiliasi sebagai pihak pembeli bersedia membeli tanah yang dijual dengan harga yang wajar sesuai dengan hasil Penilaian dari Penilai Independen dan bersedia melakukan pembayaran dalam waktu yang sesingkat-singkatnya.

Alternatif lain adalah menjual ke pihak lain namun alternatif ini tidak dipilih karena dibutuhkan waktu yang lebih lama untuk mencari pembeli yang cocok.

Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Felix Sutandar dan Rekan sebagai Penilai Independen untuk menentukan Nilai Pasar dari Rencana Transaksi.

Analisis Kewajaran Rencana Transaksi

a. Analisis Rencana Transaksi

Rencana Transaksi adalah rencana Penjualan Tanah seluas 15.920 m² di Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti dan Desa Gembong, Kecamatan Balaraja, Tangerang, Banten.

Rencana Transaksi merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan. Namun sesuai dengan Surat Pernyataan Manajemen Perseroan, Rencana Transaksi dimaksud bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa manfaat dari Rencana Transaksi adalah MI dapat memperoleh aset yang lebih likuid untuk digunakan dalam operasional Perseroan serta penghematan beban pajak atas kepemilikan properti.

Sementara itu, Rencana Transaksi tidak menimbulkan risiko terhadap Perseroan karena aset Rencana Transaksi merupakan aset non operasional.

b. Analisis Kualitatif

Saat ini, MI dan TES memiliki aset nonoperasional berupa tanah di daerah Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti dan Desa Gembong, Kecamatan Balaraja, Tangerang, Banten dengan luas keseluruhan 15.920 m² dan tidak ada rencana untuk digunakan karena posisinya berada di blok yang berbeda dengan pabrik MI dan TES saat ini.

Dengan dilakukannya Rencana Transaksi memberikan keuntungan terhadap Perseroan yaitu perolehan aset yang lebih likuid serta pengurangan biaya pajak atas kepemilikan tanah. Tidak ada kerugian atas Rencana Transaksi karena aset yang dijual adalah aset nonoperasional.

c. Analisis Kuantitatif

Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, terdapat peningkatan terhadap Perseroan, antara lain:

- Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, rasio lancar Perseroan meningkat berkisar 0,07% hingga 0,12% pada tahun 2024 - 2028.
- Dengan Rencana Transaksi, laba bersih Perseroan meningkat tahun 2024 karena adanya keuntungan penjualan aset tetap dan mulai tahun 2025 meningkat sebesar Rp 9 juta per tahun karena penurunan beban pajak atas kepemilikan tanah.

d. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Properti KJPP Felix Sutandar dan Rekan, Nilai Pasar atas Tanah adalah Rp 23.243.200.000 sedangkan harga Rencana Transaksi secara keseluruhan adalah sebesar Rp 23.243.200.000 atau sama dengan Nilai Pasarnya, yang berarti batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak melebihi 7,5% atau berada dalam kisaran nilai yang wajar.

e. Analisis atas Faktor Lain yang Relevan

Seluruh informasi yang relevan terkait Rencana Transaksi telah dijelaskan pada laporan ini.

Kesimpulan

Berdasarkan analisis kewajaran Rencana Transaksi sebagaimana diuraikan dalam laporan ini, kami berpendapat bahwa **Rencana Transaksi Penjualan Tanah yang dilakukan oleh PT Mayora Indah Tbk dan PT Torabika Eka Semesta adalah wajar.**

Hormat kami,
KJPP Felix Sutandar dan Rekan



Felix Sutandar dan Rekan
Certified Business & Assets Appraisers

Felix Sutandar, MSc

Pemimpin Rekan

Kualifikasi : Properti dan Bisnis
Ijin Penilai : PB-1.08.00022
STTD : STTD.PPB-31/PJ-1/PM.2/2023
MAPPI : 81-S-00017
No. Register : RMK-2017.00022

Pendapat Kewajaran ini ditujukan untuk kepentingan Direksi Perseroan dalam kaitannya dengan Rencana Transaksi, tidak untuk digunakan oleh pihak lain. Pendapat Kewajaran ini hanya merupakan salah satu bahan pertimbangan kepada pemegang saham untuk mengetahui kewajaran dari Rencana Transaksi. Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan, 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 tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan yang berwenang dan stempel dari KJPP Felix Sutandar dan Rekan.

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| SURAT PENGANTAR | i |
| DAFTAR ISI..... | xi |
| DAFTAR TABEL..... | xiii |
| DAFTAR GAMBAR..... | xiv |
| PERNYATAAN PROFESIONAL PENILAI | xv |
| 1. PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Identifikasi Status Penilai..... | 1 |
| 1.2 Identitas Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan | 1 |
| 1.3 Maksud dan Tujuan | 1 |
| 1.4 Asumsi dan Kondisi Pembatas | 1 |
| 1.5 Alasan dan Latar Belakang Rencana Transaksi..... | 2 |
| 1.6 Objek Pendapat Kewajaran | 2 |
| 1.7 Tanggal Pendapat Kewajaran | 2 |
| 1.8 Mata Uang yang Digunakan..... | 3 |
| 1.9 Tingkat Kedalaman Investigasi | 3 |
| 1.10 Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan..... | 3 |
| 1.11 Persetujuan Publikasi | 3 |
| 1.12 Pedoman dan Standar Penilaian..... | 3 |
| 1.13 Keterangan Rencana Transaksi dan Benturan Kepentingan | 4 |
| 1.14 Dampak Keuangan..... | 4 |
| 1.15 Sumber Data..... | 4 |
| 1.16 Pendekatan dan Prosedur Penilaian | 5 |
| 2. PIHAK-PIHAK YANG TERKAIT DENGAN TRANSAKSI | 7 |
| 2.1 PT Mayora Indah Tbk ("MI")..... | 7 |
| 2.1.1 Pendirian dan Informasi Umum..... | 7 |
| 2.1.2 Pemegang Saham..... | 7 |
| 2.1.3 Susunan Manajemen | 8 |
| 2.1.4 Kegiatan Usaha | 8 |
| 2.1.5 Perijinan | 8 |
| 2.2 PT Torabika Eka Semesta ("TES") | 8 |
| 2.2.1 Pendirian | 8 |
| 2.2.2 Pemegang Saham..... | 9 |
| 2.2.3 Susunan Manajemen | 9 |
| 2.2.4 Gambaran Usaha | 9 |
| 2.2.5 Perijinan | 9 |
| 2.3 PT Pascal Corpindo Semesta ("PCS") | 10 |
| 2.3.1 Pendirian | 10 |
| 2.3.2 Pemegang Saham | 10 |
| 2.3.3 Susunan Manajemen | 10 |
| 2.3.4 Gambaran Usaha | 10 |
| 2.3.5 Perijinan | 11 |
| 3. ANALISIS DAN PENDAPAT KEWAJARAN | 12 |
| 3.1 Analisis Transaksi | 12 |
| 3.1.1 Transaksi Afiliasi | 12 |
| 3.1.2 Transaksi Material..... | 13 |
| 3.1.3 Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati Dalam Rencana Transaksi | 13 |
| 3.1.4 Analisis Manfaat dan Risiko dari Rencana Transaksi yang Akan Dilakukan .. | 15 |
| 3.2 Analisis Kualitatif atas Rencana Transaksi | 16 |
| 3.2.1 Riwayat Perusahaan dan Sifat Kegiatan Usaha..... | 16 |
| 3.2.2 Analisis Industri dan Lingkungan..... | 16 |
| 3.2.3 Analisis Operasional dan Prospek Usaha | 17 |

| | |
|--|----|
| 3.2.4 Alasan dan Latar Belakang Dilakukannya Rencana Transaksi | 19 |
| 3.2.5 Keuntungan dan Kerugian Kualitatif atas Rencana Transaksi | 19 |
| 3.3 Analisis Kuantitatif atas Rencana Transaksi | 20 |
| 3.3.1 Penilaian Kinerja Historis | 20 |
| 3.3.2 Rasio-rasio Keuangan..... | 24 |
| 3.3.3 Analisis Keuangan Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi | 25 |
| 3.3.4 Proyeksi Keuangan Dengan dan Tanpa Rencana Transaksi | 28 |
| 3.3.5 Analisis Inkremental atas Rencana Transaksi..... | 33 |
| 3.4 Analisis Kewajaran Nilai Transaksi..... | 34 |
| 3.5 Analisis atas Faktor Lain yang Relevan | 34 |
| 3.5.1 Informasi Non Keuangan yang Relevan..... | 34 |
| 3.5.2 Prosedur Pengambilan Keputusan dengan Memperhatikan Alternatif Lain .. | 34 |
| 3.6 Analisis Kewajaran Rencana Transaksi..... | 35 |
| 3.7 Kesimpulan | 36 |
| 4. LAMPIRAN | 37 |

DAFTAR TABEL

| | |
|--|----|
| Tabel 1 : Rincian Tanah Rencana Transaksi..... | 2 |
| Tabel 2 : Daftar Pemegang Saham MI | 7 |
| Tabel 3 : Daftar Pemegang Saham TES | 9 |
| Tabel 4 : Daftar Pemegang Saham PCS | 10 |
| Tabel 5 : Hubungan Afiliasi MI dengan TES dan PCS | 12 |
| Tabel 6 : Divisi dan Merek Dagang MI | 17 |
| Tabel 7 : Posisi Keuangan MI Tahun 2019 – 2023 | 20 |
| Tabel 8 : Laporan Laba-Rugi MI Tahun 2019 - 2023..... | 22 |
| Tabel 9 : Laporan Arus Kas MI Tahun 2019 - 2023..... | 23 |
| Tabel 10 : Rasio Keuangan MI Tahun 2019 - 2023..... | 24 |
| Tabel 11 : Posisi Keuangan MI Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi..... | 26 |
| Tabel 12 : Laba Rugi MI Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi..... | 27 |
| Tabel 13 : Asumsi Dasar Penyusunan Proyeksi | 28 |
| Tabel 14 : Proyeksi Posisi Keuangan MI Dengan Rencana Transaksi | 28 |
| Tabel 15 : Proyeksi Laba Rugi MI Dengan Rencana Transaksi | 29 |
| Tabel 16 : Proyeksi Arus Kas MI Dengan Rencana Transaksi | 29 |
| Tabel 17 : Proyeksi Rasio MI Dengan Rencana Transaksi | 30 |
| Tabel 18 : Proyeksi Posisi Keuangan MI Tanpa Rencana Transaksi | 30 |
| Tabel 19 : Proyeksi Laba Rugi MI Tanpa Rencana Transaksi | 31 |
| Tabel 20 : Proyeksi Arus Kas MI Tanpa Rencana Transaksi..... | 31 |
| Tabel 21 : Proyeksi Rasio MI Tanpa Rencana Transaksi | 32 |
| Tabel 22 : Proyeksi Penjualan Dengan dan Tanpa Rencana Transaksi | 32 |
| Tabel 23 : Proyeksi Laba Bersih Dengan dan Tanpa Rencana Transaksi | 33 |
| Tabel 24 : Kontribusi Nilai Tambah atas Rencana Transaksi | 33 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 1 : Hubungan Afiliasi MI dan TES dengan PCS | 12 |
| Gambar 2 : Perilaku Konsumen Per Segmen | 17 |

PERNYATAAN PROFESIONAL PENILAI

Dalam batas kemampuan kami dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa :

1. Dalam melakukan Penilaian Pendapat Kewajaran ini, Penilai telah bertindak secara independen, tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap Perseroan.
2. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar.
3. Penilai bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran ini.

Pihak-pihak di bawah ini telah bekerja secara profesional untuk membantu pihak yang menandatangani Laporan ini:

| Keterangan | Tanda Tangan |
|--|---|
| Penilai Berijin Nama : Felix Sutandar, M.Sc Kualifikasi : Properti dan Bisnis Ijin Penilai : PB-1.08.00022 STTD : STTD.PPB-31/PJ-1/PM.2/2023 No. MAPPI : 81-S-00017 No. Register : RMK-2017.00022 |  |
| Reviewer Nama : Natalia Goysal, SE No. MAPPI : 10-S-02509 No. Register : RMK-2017.00307 |  |
| Penilai Nama : Grace Martana, SE No. MAPPI : 16-S-07048 No. Register : RMK-2019.03051 |  |

1. PENDAHULUAN

1.1 Identifikasi Status Penilai

Pendapat Kewajaran ini disusun oleh Tim Penilai Independen dari KJPP Felix Sutandar dan Rekan. Buku Laporan Pendapat Kewajaran ini di tanda tangani oleh:

- Felix Sutandar, MSc (No. MAPPI 81-S-00017; PB-1.08.00022; STTD.PPB-31/PJ-1/PM.2/2023, No. Register RMK-2017.00022) sebagai Penilai Berizin.
- Natalia Goysal (No. MAPPI 10-S-02509; P.1-12.00347; No. Register RMK-2017.00307) sebagai *Reviewer*.
- Grace Martana (No. MAPPI 16-S-07048; No. Register RMK-2019.03051) sebagai Pelaksana Penilai.

Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini, Penilai menjunjung tinggi integritas, bertindak secara objektif dan tidak memihak serta tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan pihak-pihak yang terlibat dengan Rencana Transaksi. Penilai memiliki kompetensi dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini dan menjaga kerahasiaan informasi yang diperoleh.

1.2 Identitas Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan dalam hal ini adalah:

| | |
|--------------|---|
| Nama | : PT Mayora Indah Tbk |
| Bidang usaha | : Industri Makanan, Kembang Gula dan Biskuit |
| Alamat | : Gedung Mayora Jl. Daan Mogot KM 18 Kalideres, Jakarta |
| Email | : corporatesecretary@mayora.co.id |
| Website | : www.mayoraindah.co.id |
| Telepon | : 021 - 8063 7700 |

1.3 Maksud dan Tujuan

Laporan ini dimaksudkan untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi. Sedangkan tujuan Pendapat Kewajaran sesuai dengan penugasan yang diterima adalah untuk dipergunakan sebagai salah satu bahan dalam rangka keterbukaan informasi sebagaimana diatur dengan POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

1.4 Asumsi dan Kondisi Pembatas

Tanpa mengurangi tanggung jawab kami sebagai Penilai, Pendapat Kewajaran ini dibatasi oleh asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut:

1. Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. Penilai Bisnis telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.

4. Proyeksi keuangan yang digunakan telah disesuaikan dan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya.
5. Penilai Bisnis bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
6. Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
7. Penilai Bisnis bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan Kesimpulan Akhir.
8. Penilai Bisnis telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Pendapat Kewajaran dari Pemberi Tugas.

1.5 Alasan dan Latar Belakang Rencana Transaksi

PT Mayora Indah Tbk ("**MI**") adalah sebuah perusahaan yang melakukan kegiatan usaha di bidang industri makanan olahan, seperti biskuit, kembang gula, wafer dan coklat. MI memiliki beberapa Entitas Anak, salah satunya adalah PT Torabika Eka Semesta ("**TES**"). Saat ini, MI dan TES memiliki aset nonoperasional berupa tanah di daerah Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti dan Desa Gembong, Kecamatan Balaraja, Tangerang, Banten dengan luas keseluruhan 15.920 m² dan tidak ada rencana untuk digunakan karena posisinya berada di blok yang berbeda dengan pabrik MI dan TES saat ini. Oleh karena itu, MI dan TES berencana untuk menjual tanah tersebut kepada pihak afiliasi yaitu PT Pascal Corpindo Semesta.

KJPP Felix Sutandar dan Rekan sebagai Penilai Independen telah diminta oleh Perseroan, sebagaimana tertuang dalam Surat Penugasan No. 0325/FSR/Spn/FS/2005/2024 tanggal 20 Mei 2024 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan, untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*, untuk selanjutnya disebut "**Pendapat Kewajaran**") atas Rencana Transaksi dimaksud.

1.6 Objek Pendapat Kewajaran

Obyek Pendapat Kewajaran adalah Rencana Transaksi Penjualan Tanah di Desa Pasir Muncang Kecamatan Jayanti, dan Desa Gembong, Kecamatan Balaraja, Tangerang, Banten ("**Tanah**") seluas 15.920 m² dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 1 : Rincian Tanah Rencana Transaksi

| Pihak Penjual | Luas Total (m ²) |
|-------------------|------------------------------|
| Tanah milik MI | 2.444 |
| Tanah milik TES | 13.476 |
| Luas Tanah | 15.920 |

1.7 Tanggal Pendapat Kewajaran

Tanggal (*cut-off date*) Pendapat Kewajaran ini adalah 31 Desember 2023 ("**Tanggal Pendapat Kewajaran**"). Tanggal Pendapat Kewajaran dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan ketersediaan data dalam rangka analisa kewajaran Rencana Transaksi dimaksud.

1.8 Mata Uang yang Digunakan

Jenis mata uang yang digunakan dalam laporan Penilaian ini adalah Rupiah.

1.9 Tingkat Kedalaman Investigasi

Pemberian Pendapat Kewajaran dilakukan dengan investigasi yang meliputi inspeksi serta pengumpulan data dan informasi dari pihak Manajemen Perseroan yang bertujuan untuk memperoleh dokumen kelengkapan analisis yang dibutuhkan dan selanjutnya diverifikasi dengan wawancara melalui telepon, dan/atau e-mail dengan Bapak Hendrik Polisar selaku Direktur MI beserta tim untuk memperoleh informasi yang lebih dalam terkait data, dokumen dan informasi yang dibutuhkan.

Penilai tidak melakukan kegiatan atau analisis sebagai berikut:

- a. Analisis dampak pajak untuk para pihak terkait Rencana Transaksi;
- b. Transaksi lain selain yang disebutkan dalam objek analisis kewajaran.

1.10 Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Informasi yang diperoleh berupa:

- Data dan dokumen dari Manajemen Perseroan.
- Data dan keterangan yang diperoleh secara lisan maupun tulisan melalui komunikasi dengan manajemen.
- Berbagai data dan publikasi yang tersedia secara umum baik berdasarkan media cetak maupun elektronik, seperti *website* Damodaran, Kontan, Bank Indonesia, *website* Pemerintah maupun Asosiasi yang relevan dengan penugasan penilaian.

Informasi, perkiraan dan pendapat yang kami peroleh dari berbagai sumber, kami anggap merupakan informasi yang dapat dipercaya kebenarannya dan tidak mengandung unsur-unsur yang dengan sengaja disembunyikan.

1.11 Persetujuan Publikasi

Laporan ini terbuka untuk publik, namun demikian publikasi atas sebagian atau keseluruhan dari laporan harus mendapatkan persetujuan dari manajemen Perseroan, mengingat kemungkinan terdapat informasi yang bersifat rahasia dan dapat mempengaruhi operasional Perseroan.

1.12 Pedoman dan Standar Penilaian

Dasar pedoman pelaksanaan dan standar penilaian yang Penilai gunakan adalah:

1. Standar Penilaian Indonesia yang meliputi Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018 (KEPI & SPI Edisi VII-2018) dan Edisi Revisi SPI 300, SPI 310, SPI 320, SPI 330 Tahun 2020 yang dikeluarkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI);
2. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 35/POJK.04/2020 Tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal;
3. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) Nomor 17/SEOJK.04/2020 Tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.

1.13 Keterangan Rencana Transaksi dan Benturan Kepentingan

Rencana Transaksi merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan. Namun sesuai dengan Surat Pernyataan Manajemen Perseroan, Rencana Transaksi dimaksud bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan.

1.14 Dampak Keuangan

Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, dampak keuangan adalah sebagai berikut:

- 1) Penjualan Tanah kepada pihak terafiliasi akan mengurangi aset tetap sebesar Rp 20,7 miliar dan atas penjualan tanah tersebut terdapat keuntungan atas peningkatan nilai tanah sebesar Rp 2,55 miliar.
- 2) Atas penjualan tersebut Perseroan memungut PPN sebesar Rp 2,56 miliar.
- 3) Terdapat penurunan kas dan bank sebesar Rp 581,1 miliar untuk pembayaran PPh Final atas penjualan tanah.

1.15 Sumber Data

Dalam memberikan Pendapat Kewajaran ini kami telah melaksanakan prosedur yang mencakup pengkategorian, pengkorelasian, pengecekan validitas dan penelaahan data dan informasi berikut:

1. Laporan Keuangan MI untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Ahmad Syakir dari Kantor Akuntan Publik Mirawati Sensi Idris yang tertuang dalam laporannya No. 00035/2.1090/AU.1/04/0153-2/1/II/2024 tanggal 28 Februari 2024 dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
2. Laporan Keuangan MI untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Ahmad Syakir dari Kantor Akuntan Publik Mirawati Sensi Idris yang tertuang dalam laporannya No. 00378/2.1090/AU.1/04/0153-1/1/III/2023 tanggal 29 Maret 2023 dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
3. Laporan Keuangan MI untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Jacinta Mirawati dari Kantor Akuntan Publik Mirawati Sensi Idris yang tertuang dalam laporannya No. 00197/2.1090/AU.1/04/0154-3/1/III/2022 tanggal 30 Maret 2022 dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
4. Laporan Keuangan MI untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Jacinta Mirawati dari Kantor Akuntan Publik Mirawati Sensi Idris yang tertuang dalam laporannya No. 00189/2.1090/AU.1/04/0154-2/1/III/2021 tanggal 30 Maret 2021 dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
5. Laporan Keuangan MI untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Jacinta Mirawati dari Kantor Akuntan Publik Mirawati Sensi Idris yang tertuang dalam laporannya No. 00197/2.109/AU.1/04/0154-1/1/III/2020 tanggal 30 Maret 2020 dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
6. Laporan Keuangan Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi yang disiapkan oleh Manajemen Perseroan.

7. Proyeksi keuangan MI untuk periode 5 tahun ke depan yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2028 Dengan dan Tanpa dilakukannya Rencana Transaksi yang disiapkan oleh Manajemen Perseroan.
8. Laporan Penilaian Aset Tanah yang telah dinilai oleh Penilai Publik Felix Sutandar dari Kantor Jasa Penilai Publik Felix Sutandar dan Rekan dengan Nomor 00765/2.0072-00/PI/04/0022/1/VI/2024 tanggal 26 Juni 2024.
9. Salinan Akta pendirian, perubahan dan perizinan yang terkait MI.
10. Salinan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara MI dan PCS tanggal 27 Juni 2024.
11. Salinan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara TES dan PCS atas Tanah Jayanti tanggal 27 Juni 2024.
12. Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan yang diwakilkan oleh Bapak Hendrik Polisar selaku Direktur Perseroan beserta tim mengenai alasan, latar belakang dan hal-hal lainnya terkait dengan Rencana Transaksi.
13. Informasi lain Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan dan pihak-pihak lain yang relevan dalam rangka penugasan ini.

1.16 Pendekatan dan Prosedur Penilaian

Dalam menganalisis kewajaran Rencana Transaksi, kami melakukan prosedur analisa sebagai berikut:

1. Analisis Transaksi yang meliputi:
 - a. Identifikasi dan hubungan antara pihak yang bertansaksi,
 - b. Perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam transaksi,
 - c. Penilaian atas risiko dan manfaat dari transaksi yang akan dilakukan.
2. Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi yang meliputi:
 - a. Analisis kualitatif:
 - Riwayat perusahaan dan sifat kegiatan usaha,
 - Analisis industri dan lingkungan,
 - Analisis operasional dan prospek perusahaan,
 - Alasan dilakukannya transaksi,
 - Keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif atas transaksi yang akan dilakukan.
 - b. Analisis kuantitatif:
 - Penilaian atas potensi pendapatan, aset, liabilitas dan kondisi keuangan perusahaan termasuk penilaian kinerja historis, penilaian arus kas, penilaian atas proyeksi keuangan yang diperoleh dari pihak manajemen pemberi tugas, analisis rasio keuangan dan analisis laporan keuangan sebelum transaksi dan proforma laporan keuangan setelah transaksi dilakukan;
 - Melakukan analisis inkremental untuk mengukur nilai tambah dari transaksi dengan mempertimbangkan kontribusi nilai tambah terhadap perusahaan sebagai akibat dari transaksi yang akan dilakukan termasuk dampaknya terhadap proyeksi keuangan, biaya atau pendapatan yang relevan,
3. Analisis atas kewajaran nilai Transaksi
 - a. Membandingkan antara rencana nilai transaksi dengan hasil Penilaian atas transaksi yang akan dilakukan;
 - b. Analisis untuk memastikan bahwa rencana nilai transaksi memberikan nilai tambah dari transaksi yang akan dilakukan; dan

- c. Analisis atas kewajaran nilai transaksi dilakukan untuk meyakini bahwa rencana nilai transaksi berada dalam kisaran Nilai yang didapatkan dari hasil Penilaian
- 4. Analisis atas faktor lain yang relevan.
 - a. Informasi non keuangan yang relevan,
 - b. Prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain.

2. PIHAK-PIHAK YANG TERKAIT DENGAN TRANSAKSI

Para pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah:

1. PT Mayora Indah Tbk adalah perusahaan publik yang berkedudukan di Tangerang, dengan alamat di Jl. Telesonik KM 7,8, Pasir Jaya, Jatiuwung, Tangerang, yang dalam Rencana Transaksi ini bertindak sebagai Pihak Penjual.
2. PT Torabika Eka Semesta, adalah perusahaan yang berkedudukan di Gedung Mayora, Jl. Daan Mogot KM 18, Kalideres, Jakarta, yang dalam Rencana Transaksi ini bertindak sebagai Pihak Penjual.
3. PT Pascal Corpindo Semesta adalah perusahaan yang berkedudukan di Gedung Mayora, Jl. Daan Mogot KM 18, Kalideres, Jakarta, yang dalam Rencana Transaksi ini bertindak sebagai Pihak Pembeli.

2.1 PT Mayora Indah Tbk ("MI")

2.1.1 Pendirian dan Informasi Umum

MI didirikan berdasarkan Akta No. 204 tanggal 17 Februari 1977 di hadapan Poppy Savitri Parmanto, S.H., pengganti dari Ridwan Suselo, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. Y.A.5/5/14 pada tanggal 3 Januari 1978. Akta pendirian Perusahaan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 39, tertanggal 15 Mei 1990, Tambahan Berita Negara No. 1716.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 16 tanggal 28 Juni 2022 dari Periasman Effendi, S.H., M.H., notaris di Tangerang, mengenai perubahan direksi dan komisaris. Akta perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Persetujuan No. AHU-AH.01.09-0030021 tanggal 6 Juli 2022.

2.1.2 Pemegang Saham

Per 31 Desember 2023, susunan pemegang saham MI adalah sebagai berikut:

Tabel 2 : Daftar Pemegang Saham MI

| No | Nama Pemegang Saham | Jumlah Saham | % | Jumlah (Rp) |
|---------------|------------------------|-----------------------|---------------|------------------------|
| 1 | PT Unita Branindo | 7.363.121.900 | 32,93 | 147.262.438.000 |
| 2 | PT Mayora Dhana Utama | 5.844.349.525 | 26,14 | 116.886.990.500 |
| 3 | Jogi Hendra Atmadja | 5.643.777.700 | 25,24 | 112.875.554.000 |
| 4 | Andre Sukendra Atmadja | 2.117.800 | 0,01 | 42.356.000 |
| 5 | Hendrik Polisar | 253.000 | 0,00 | 5.060.000 |
| 6 | Ricky Afrianto Gunardi | 178.300 | 0,00 | 3.566.000 |
| 7 | Masyarakat lainnya | 3.504.901.500 | 15,68 | 70.098.030.000 |
| Jumlah | | 22.358.699.725 | 100,00 | 447.173.994.500 |

2.1.3 Susunan Manajemen

Pada 31 Desember 2023, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Komisaris Utama | : Jogi Hendra Atmadja |
| Komisaris | : Hermawan Lesmana |
| Komisaris | : Gunawan Atmadja |
| Komisaris | : Suryanto Gunawan |
| Komisaris | : Anton Hartono |

Direksi

| | |
|----------------|--------------------------|
| Direktur Utama | : Andre Sukendra Atmadja |
| Direktur | : Hendarta Atmadja |
| Direktur | : Wardhana Atmadja |
| Direktur | : Hendrik Polisar |
| Direktur | : Muljono Nurlimo |
| Direktur | : Ricky Afrianto Gunadi |

2.1.4 Kegiatan Usaha

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang industri makanan, perdagangan besar, real estat dan aktivitas konsultasi manajemen. Saat ini Perusahaan menjalankan bidang usaha industri makanan, kembang gula dan biskuit.

2.1.5 Perijinan

Perijinan yang telah dimiliki Perseroan antara lain adalah sebagai berikut:

1. Nomor Induk Berusaha ("NIB") dengan No. 8120101762141 yang diterbitkan oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Online Single Submission (OSS) Pemerintah Republik Indonesia tanggal 24 Juli 2018 dengan perubahan ke-10 tanggal 14 November 2018.
2. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) yang diterbitkan oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Online Single Submission (OSS) Pemerintah Republik Indonesia dengan NIB No. 8120101762141 yang diterbitkan tanggal 23 Desember 2019.
3. Nomor Pokok Wajib Pajak No. 01.146.631.5-054.000.

2.2 PT Torabika Eka Semesta ("TES")

2.2.1 Pendirian

PT Torabika Eka Semesta didirikan berdasarkan Akta No. 23 tanggal 22 Maret 1989 di hadapan Hobropoerwanto, Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No C2-8848.HT.01.01.th.89 pada tanggal 19 September 1989.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami perubahan, terakhir dengan Akta No. 4 tanggal 16 Februari 2023 yang dibuat oleh Mirjam Budisrijanti, S.H., Notaris di Jakarta Barat mengenai perubahan Pasal 3. Akta ini telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak

Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No AHU-0011373.AH.01.02.TAHUN 2023 pada tanggal 20 Februari 2023.

2.2.2 Pemegang Saham

Pada 31 Desember 2023, susunan pemegang saham TES adalah sebagai berikut:

Tabel 3 : Daftar Pemegang Saham TES

| No. | Nama Pemegang Saham | Jumlah Saham | % | Jumlah (Rp) |
|---------------|---------------------|-------------------|---------------|-----------------------|
| 1. | PT Mayora Indah Tbk | 31.273.800 | 96,23 | 31.273.800.000 |
| 2. | Jogi Hendra Atmadja | 1.150.400 | 3,54 | 1.150.400.000 |
| 3. | Hendrawan Atmadja | 25.267 | 0,08 | 25.267.000 |
| 4. | Gunawan Atmadja | 25.267 | 0,08 | 25.267.000 |
| 5. | Dharmawan Atmadja | 25.266 | 0,07 | 25.266.000 |
| Jumlah | | 32.500.000 | 100,00 | 32.500.000.000 |

2.2.3 Susunan Manajemen

Pada 31 Desember 2023, susunan manajemen TES adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Komisaris Utama | : Jogi Hendra Atmadja |
| Komisaris | : Gunawan Atmadja |
| Komisaris | : Wardhana Atmadja |

Direksi

| | |
|----------------|--------------------------|
| Direktur Utama | : Hendrawan Atmadja |
| Direktur | : Andre Sukendra Atmadja |
| Direktur | : Hendarta Atmadja |
| Direktur | : Roman Soentadjaja |

2.2.4 Gambaran Usaha

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan TES adalah berusaha dalam bidang industri makanan, minuman, industri kayu, barang dari kayu, gabus (tidak termasuk furnitur) dan barang anyaman dari bambu, rotan dan sejenisnya, perdagangan besar bukan mobil dan sepeda motor serta aktivitas penyediaan jasa untuk gedung dan pertamanan. Saat ini Perusahaan menjalankan usaha industri pengolahan kopi dengan memproduksi kopi bubuk dan kopi instan. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada bulan Mei 1990.

2.2.5 Perijinan

Perijinan yang telah dimiliki Perseroan antara lain adalah sebagai berikut:

- Nomor Induk Berusaha (NIB) 8120103752243 yang dikeluarkan oleh Lembaga Pengelola Penyelenggara OSS Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 24 Juli 2018 dengan perubahan ke-17 tanggal 23 Desember 2022.

b. Nomor Pokok Wajib Pajak dengan Nomor: 01.333.792-8-038.000.

2.3 PT Pascal Corpindo Semesta ("PCS")

2.3.1 Pendirian

PCS didirikan berdasarkan Akta No. 10 tanggal 12 Desember 2019 dari Dian Andiani, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang. Akta Pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0067124.AH.01.01.TAHUN 2019 tanggal 17 Desember 2019.

Akta Perusahaan telah mengalami perubahan, terakhir dengan akta No. 14 tanggal 21 Desember 2023 yang dibuat dihadapan Dian Andiani, S.H., M.Kn., sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan/disetor. Perubahan ini telah mendapat persetujuan dan diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat No. AHU-AH.01.03-0160874 tanggal 22 Desember 2023.

2.3.2 Pemegang Saham

Pada 31 Desember 2023, susunan pemegang saham PCS adalah sebagai berikut:

Tabel 4 : Daftar Pemegang Saham PCS

| No | Nama Pemegang Saham | Jumlah Saham | % | Jumlah Modal Disetor |
|---------------|------------------------------|------------------|---------------|----------------------|
| 1 | PT Inbisco Niagatama Semesta | 5.215.000 | 99,98 | 521.500.000.000 |
| 2 | PT Danapati Inti Utama | 85.000 | 0,02 | 8.500.000.000 |
| Jumlah | | 5.300.000 | 100,00 | 5.300.000.000 |

2.3.3 Susunan Manajemen

Pada 31 Desember 2023, susunan pengurus PCS adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Jogi Hendra Atmadja
 Komisaris : Gunawan Atmadja
 Komisaris : Wardhana Atmadja

Direksi

Direktur Utama : Andre Sukendra Atmadja
 Direktur : Hendarta Atmadja
 Direktur : Hendrawan Atmadja
 Direktur : Roman Soentadjaja

2.3.4 Gambaran Usaha

Sesuai dengan anggaran dasar, maksud dan tujuan PCS adalah berusaha dalam bidang industri bahan kimia dan barang dari bahan kimia, industri karet dan barang dari karet dan plastik, dan aktivitas kantor pusat dan konsultasi manajemen. Saat ini Perusahaan

beraktivitas di bidang industri pengolahan sabun/deterjen cair. Perusahaan memiliki pabrik yang berlokasi di Desa Cijantra, Pagedangan, Tangerang, Banten.

2.3.5 Perijinan

Perijinan yang telah dimiliki Perseroan antara lain adalah sebagai berikut:

- ◇ Nomor Induk Berusaha (NIB) 0220101110877 yang dikeluarkan oleh Lembaga Pengelola Penyelenggara OSS Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 7 Januari 2020 dengan perubahan ke-1 tanggal 5 November 2021.
- ◇ Nomor Pokok Wajib Pajak dengan Nomor: 93.784.361.3-085.000.

3. ANALISIS DAN PENDAPAT KEWAJARAN

3.1 Analisis Transaksi

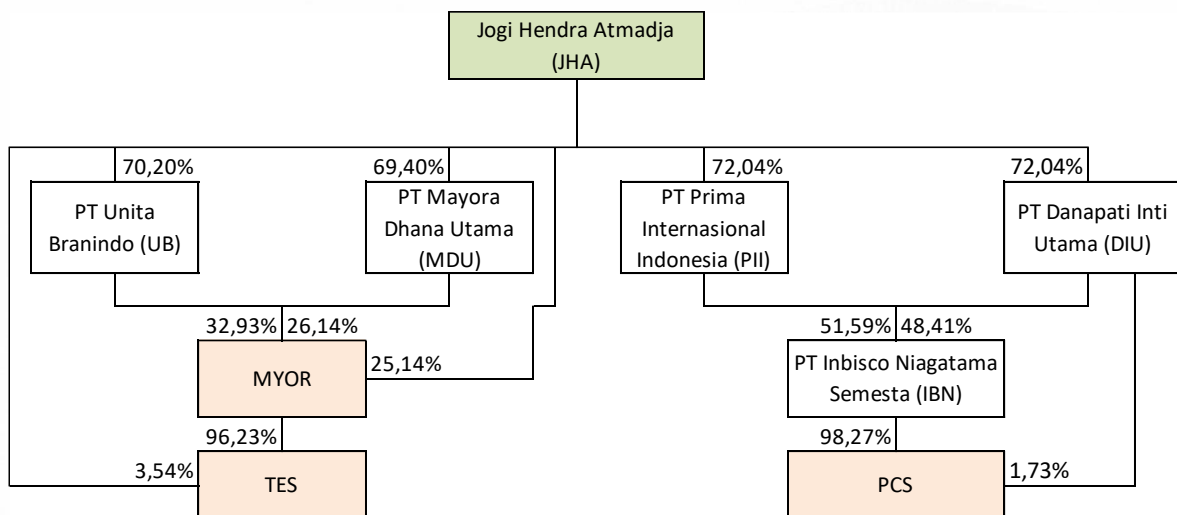
3.1.1 Transaksi Afiliasi

Berdasarkan POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan;

- Transaksi Afiliasi adalah setiap aktivitas dan/atau transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali dengan Afiliasi dari perusahaan terbuka atau Afiliasi dari anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali, termasuk setiap aktivitas dan/atau transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali untuk kepentingan Afiliasi dari perusahaan terbuka atau Afiliasi dari anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali.
- Transaksi Benturan Kepentingan adalah transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali dengan setiap pihak, baik dengan Afiliasi maupun pihak selain Afiliasi yang mengandung benturan kepentingan.

Transaksi Penjualan Tanah oleh Perseroan akan dilakukan dengan pihak afiliasi dengan hubungan afiliasi sebagai berikut:

Gambar 1 : Hubungan Afiliasi MI dan TES dengan PCS



Tabel 5 : Hubungan Afiliasi MI dengan TES dan PCS

| Nama | MI | TES | PCS |
|---------------------|---|---|--|
| Jogi Hendra Atmadja | Komisaris Utama dan Pemegang 66,4% Saham melalui UB dan MDU | Komisaris Utama dan Pemegang 67,43% Saham melalui MI dan kepemilikan langsung | Komisaris Utama dan Pemegang 72,53% Saham melalui PII, DIU dan IBN |

Dari gambar diatas terlihat bahwa MI, TES dan PCS memiliki hubungan afiliasi melalui Bapak Jogi Hendra Atmadja.

Dengan demikian Rencana Transaksi antara Perseroan dengan TMG merupakan Transaksi Afiliasi sesuai dengan POJK No. 42/POJK.04/2020. Berdasarkan Surat Pernyataan Manajemen Perseroan, Rencana Transaksi bukan merupakan Transaksi Benturan Kepentingan.

3.1.2 Transaksi Material

Berdasarkan POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, Transaksi Material adalah setiap transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali yang memenuhi batasan nilai:

1. suatu transaksi dikategorikan sebagai Transaksi Material apabila nilai transaksi sama dengan 20% atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka.
2. Transaksi berupa perolehan dan pelepasan atas perusahaan atau segmen operasi dikategorikan sebagai Transaksi Material dalam hal:
 - a) Nilai transaksi sama dengan 20% atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka;
 - b) Total aset yang menjadi objek transaksi dibagi total aset Perusahaan Terbuka nilainya sama dengan atau lebih dari 20%;
 - c) Laba bersih objek transaksi dibagi dengan laba bersih Perusahaan Terbuka nilainya sama dengan atau lebih dari 20% (dua puluh persen); atau
 - d) Pendapatan usaha objek transaksi dibagi dengan pendapatan usaha Perusahaan Terbuka nilainya sama dengan atau lebih dari 20%.
3. Dalam hal transaksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh Perusahaan Terbuka yang mempunyai ekuitas negatif, transaksi dikategorikan sebagai Transaksi Material apabila nilai transaksi sama dengan 10% atau lebih dari total aset Perusahaan Terbuka.

Dalam hal Rencana Transaksi lebih dari 50%, maka Perusahaan Terbuka yang akan melakukan Transaksi Material wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS.

Jumlah ekuitas MI berdasarkan laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2023 tercatat sebesar Rp 15.282.089.186.736 sedangkan Nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp 23.243.200.000 atau 0,15% dari ekuitas MI. Dengan demikian Rencana Transaksi tidak termasuk Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/POJK.04/2020.

3.1.3 Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati Dalam Rencana Transaksi

3.1.3.1 MI - PCS

Sesuai dengan Kesepakatan Awal Jual Beli Tanah tanggal 27 Juni 2024 antara MI ("Penjual") dengan PCS ("Pembeli"), pokok-pokok perjanjian adalah sebagai berikut:

Bahwa MI adalah perusahaan yang telah memiliki lahan di Desa Pasir Muncang di Kecamatan Jayanti, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten seluas 2.444 m² (dua ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi), berikut dengan pemberkasan kelengkapan dokumen tanah, dan pengurusan ijin dan segala hal yang berhubungan dengan tanah tersebut sehingga sedemikian rupa, tanah-tanah tersebut siap di lakukan pengalihan haknya.

Para Pihak menyetujui harga jual beli Tanah tersebut ditentukan sekarang ini, sehingga untuk nantinya tidak mengalami perubahan lagi belum termasuk PPN, keseluruhan sebesar Rp. 3.568.240.000 (tiga miliar lima ratus enam puluh delapan juta dua ratus empat puluh ribu rupiah).

Cara Pembayaran

Pembayaran atas pelaksanaan Perjanjian akan dibayar oleh PCS kepada MI secara bertahap yaitu:

1. Pembayaran Pertama sebesar 20% dari nilai jual beli akan dibayarkan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Kesepakatan ini
2. Pembayaran Kedua sebesar 20% dari nilai jual beli akan dibayarkan setelah proses pemberkasan dokumen telah selesai dan diterima oleh PCS
3. Pembayaran Ketiga sebesar 20% dari nilai jual beli akan dibayarkan setelah ILOK/PKKPR atas nama PCS telah selesai.
4. Pelunasan sebesar 40% dibayarkan setelah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli atau Kesepakatan Pengikatan Jual Beli dihadapan PPAT.

Penyerahan

MI berjanji serta mengikatkan diri kepada PCS sebagai berikut:

1. MI akan menyerahkan berkas-berkas Tanah tersebut dalam keadaan lengkap sehingga dapat di proses pengalihan hak nya ke atas nama PCS di hadapan PPAT.
2. MI akan menyerahkan Fisik Tanah tersebut di atas dalam keadaan kosong kepada PCS.

Biaya, Pajak, Iuran, dan Pungutan

1. Semua beban-beban dan pajak-pajak yang terhutang atas Tanah dan turutannya tersebut, termasuk (namun tidak terbatas) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pungutan-pungutan dan segala macam Iuran, rekening-rekening listrik dan air yang terhutang sampai tanggal berakhirnya Perjanjian ini dan diserahkannya Tanah tersebut kepada PCS tetap menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh MI, dan pada saat yang bersamaan PCS diberikan pelunasan dan pembebasan terhadap segala tanggung jawab (acquit et de charge) oleh MI sehubungan dengan kewajiban tersebut, sedang yang terhutang sesudahnya menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh PCS.
2. Segala ongkos-ongkos, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Akta Jual Beli dihadapan PPAT, dan biaya balik nama sertifikat ke atas nama Pembeli sepenuhnya menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh PCS.

3.1.3.2 TES – PCS

Sesuai dengan Kesepakatan Awal Jual Beli Tanah tanggal 27 Juni 2024 antara TES ("Penjual") dengan PCS ("Pembeli"), pokok-pokok perjanjian adalah sebagai berikut:

Bahwa TES adalah perusahaan yang telah memiliki lahan di Desa Gembong, Kecamatan Balaraja, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten seluas 13.476 m² (tiga belas ribu empat ratus tujuh puluh enam meter persegi), berikut dengan pemberkasan kelengkapan dokumen tanah, dan pengurusan ijin dan segala hal yang berhubungan

dengan tanah tersebut sehingga sedemikian rupa, tanah-tanah tersebut siap dilakukan pengalihan haknya.

Harga

Para Pihak menyetujui harga jual beli Tanah tersebut ditentukan sekarang ini, sehingga untuk nantinya tidak mengalami perubahan lagi belum termasuk PPN, keseluruhan sebesar Rp. 19.674.960.000 (sembilan belas miliar enam ratus tujuh puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah).

Cara Pembayaran

Pembayaran atas pelaksanaan Perjanjian akan dibayar oleh MI kepada LP secara bertahap yaitu:

1. Pembayaran Pertama sebesar 20% dari nilai jual beli akan dibayarkan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Kesepakatan ini
2. Pembayaran Kedua sebesar 20% dari nilai jual beli akan dibayarkan setelah proses pemberkasan dokumen telah selesai dan diterima oleh PCS
3. Pembayaran Ketiga sebesar 20% dari nilai jual beli akan dibayarkan setelah ILOK/PKKPR atas nama PCS telah selesai.
4. Pelunasan sebesar 40% dibayarkan setelah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli atau Kesepakatan Pengikatan Jual Beli dihadapan PPAT.

Penyerahan

TES berjanji serta mengikatkan diri kepada MI sebagai berikut:

1. TES akan menyerahkan berkas-berkas Tanah tersebut dalam keadaan lengkap sehingga dapat di proses pengalihan hak nya ke atas nama PCS di hadapan PPAT.
2. TES akan menyerahkan Fisik Tanah tersebut di atas dalam keadaan kosong kepada PCS.

Biaya, Pajak, Iuran, dan Pungutan

1. Semua beban-beban dan pajak-pajak yang terhutang atas Tanah dan turutannya tersebut, termasuk (namun tidak terbatas) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pungutan-pungutan dan segala macam Iuran, rekening-rekening listrik dan air yang terhutang sampai tanggal berakhirnya Perjanjian ini dan diserahkannya Tanah tersebut kepada MI tetap menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh LP, dan pada saat yang bersamaan MI diberikan pelunasan dan pembebasan terhadap segala tanggung jawab (acquit et de charge) oleh LP sehubungan dengan kewajiban tersebut, sedang yang terhutang sesudahnya menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh MI.
2. Segala ongkos-ongkos, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Akta Jual Beli dihadapan PPAT, dan biaya balik nama sertifikat ke atas nama Pembeli sepenuhnya menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh MI.

3.1.4 Analisis Manfaat dan Risiko dari Rencana Transaksi yang Akan Dilakukan

Analisis Manfaat dan Risiko dari Rencana Transaksi yang Akan Dilakukan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa manfaat dari Rencana Transaksi adalah:

1. Memperoleh aset yang lebih likuid untuk digunakan dalam operasional Perseroan.
2. Penghematan beban pajak atas kepemilikan properti.

Sementara itu, Rencana Transaksi tidak menimbulkan risiko terhadap Perseroan karena aset Rencana Transaksi merupakan aset non operasional.

3.2 Analisis Kualitatif atas Rencana Transaksi

3.2.1 Riwayat Perusahaan dan Sifat Kegiatan Usaha

PT Mayora Indah Tbk didirikan pada tahun 1977 dengan pabrik pertama berlokasi di Tangerang dengan target market wilayah Jakarta dan sekitarnya. Setelah mampu memenuhi pasar Indonesia, Perseroan melakukan Penawaran Umum Perdana dan menjadi perusahaan publik pada tahun 1990 dengan target market; konsumen Asean. Kemudian melebarkan pangsa pasarnya ke negara negara di Asia. Saat ini produk Perseroan telah tersebar di 5 benua di dunia.

Sebagai salah satu *Fast Moving Consumer Goods Companies*, PT Mayora Indah Tbk telah membuktikan dirinya sebagai salah satu produsen makanan berkualitas tinggi dan telah mendapatkan banyak penghargaan, diantaranya adalah "*Top Five Best Managed Companies in Indonesia*" dari Asia Money, "*Top 100 Exporter Companies in Indonesia*" dari majalah Swa, "*Top 100 public listed companies*" dari majalah Investor Indonesia, "*Best Manufacturer of Halal Products*" dari Majelis Ulama Indonesia, Best Listed Company dari Berita Satu, "*Indonesia's Corporate Secretary Award, Top 5 Good Corporate Governance Issues in Consumer Goods Sector*", dari Warta Ekonomi dan banyak lagi penghargaan lainnya.

3.2.2 Analisis Industri dan Lingkungan

Industri makanan dan minuman (mamin) merupakan sektor strategis dalam menopang pertumbuhan perekonomian Indonesia. pada tahun 2023 industri makanan dan minuman berkontribusi 39,10 persen terhadap pendapatan domestik bruto (PDB) industri nonmigas dan 6,55 persen terhadap PDB nasional.

Pada tahun 2023 industri makanan dan minuman berkontribusi 39,10 persen terhadap pendapatan domestik bruto (PDB) industri nonmigas dan 6,55 persen terhadap PDB nasional. Meski sempat mengalami pukulan akibat pandemi COVID-19, sektor industri makanan dan minuman kembali bangkit dengan pertumbuhan 4,47 persen pada tahun 2023 (y-o-y)

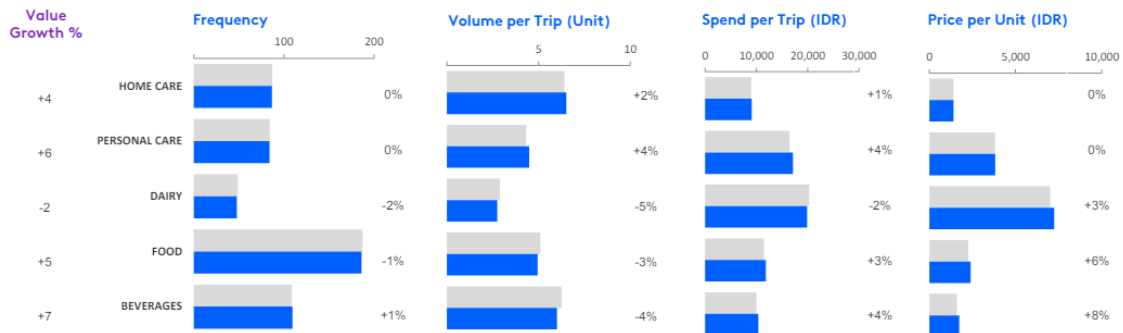
Sektor tersebut juga mencatatkan neraca dagang positif sebesar 25,21 miliar dolar AS dengan nilai ekspor di tahun 2023 mencapai 41,70 miliar dolar AS dan impor sebesar 16,49 miliar dolar AS. Investasi sektor industri makanan dan minuman juga terus tumbuh dengan perkembangan realisasi investasi mencapai Rp85,10 triliun pada tahun 2023

Kementerian Perindustrian berupaya meningkatkan kesiapan industri makanan dan minuman agar bertransformasi menuju industri 4.0 sehingga memiliki daya saing melalui penerapan teknologi digital dan inovasi baik produksi, distribusi, dan pemasaran produknya.

Di sisi performa FMCG, pertumbuhan masih didorong oleh peningkatan harga dan pemulihan pertumbuhan volume penjualan yang terlihat pada akhir tahun. Hal ini

tercermin dari frekuensi yang mengalami sedikit peningkatan tetapi pembeli tetap mempertahankan pengeluaran secara keseluruhan. Namun, sebagian pembeli akan beralih ke produk alternatif yang lebih murah.

Gambar 2 : Perilaku Konsumen Per Segmen



Sumber: Kantar, Worldpanel FMCG, Indonesia Q4 2023

Selain dari ritel konvensional, perdagangan secara digital terus berkembang, terutama di sektor kecantikan dan perawatan pribadi. Oleh karena itu pelaku bisnis perlu untuk meningkatkan strategi pemasarannya untuk menjangkau lebih banyak pembeli.

Sumber:

- <https://www.antaranews.com/berita/3992028/kemenperin-industri-makanan-minuman-penopang-ekonomi-indonesia>
- Kantar, Worldpanel FMCG, Indonesia Q4 2023

3.2.3 Analisis Operasional dan Prospek Usaha

3.2.3.1 Kegiatan Usaha Operasional

Saat ini, PT Mayora Indah Tbk dan entitas anak memproduksi dan secara umum mengklasifikasikan produk yang dihasilkan ke dalam 2 (dua) kategori yaitu makanan dan minuman olahan, yang meliputi 6 (enam) divisi yang masing-masing menghasilkan produk berbeda namun terintegrasi.

Tabel 6 : Divisi dan Merek Dagang MI

| Divisi | Merek Dagang |
|--------------|---|
| Biskuit | Roma Marie Susu, Roma Marie Susu Gold, Roma Kelapa, Roma Kelapa Cream, Roma Sandwich, Roma Malkist, Roma Malkist Abon, Roma Malkist Coklat, Roma Malkist Krim Keju Manis, Roma Malkist Krim Tiramisu, Roma Cream Creakers, Royal Choice, Better, Slai O Lai, Sari Gandum, Sari Gandum Sandwich, Roma Cookies, Roma Arden, dll |
| Kembang Gula | Kopiko, Kopiko Cappuccino, KIS, Tamarin, dan lain-lain |
| Wafer | Beng Beng, Beng Beng Maxx, Beng Beng Share It, Astor, Roma Wafer Coklat, Roma Zuperrr Keju, Roma Choco Blast dan lain-lain |
| Coklat | Choki-choki, Drink Beng Beng |
| Kopi | Torabika Duo, Torabika Duo Susu Full Cream, Torabika 3 in 1, Torabika Moka, Torabika Cappuccino, Torabika Jahe Susu, Torabika Creamy Latte, Torabika Kopi Susu Espresso, Kopiko Brown Coffee, |

| Divisi | Merek Dagang |
|-------------------|---|
| | Toracafe Volcano Chocomelt, Toracafe Caramelove, Torabika Milky Latte, dan lain-lain. |
| Makanan Kesehatan | Energen Cereal, Energen Oatmilk, Prima Cereal. |

Di Indonesia, Perseroan tidak hanya dikenal sebagai perusahaan yang memproduksi makanan dan minuman olahan, tetapi juga dikenal sebagai market leader yang sukses menghasilkan produk produk yang menjadi pelopor pada kategorinya masing masing.

Produk-produk hasil inovasi Perseroan tersebut di antaranya:

- Permen Kopiko, pelopor permen kopi
- Astor, pelopor wafer stick
- beng beng, pelopor wafer caramel berlapis coklat
- Choki-choki, pelopor coklat pasta
- Energen, pelopor minuman cereal
- Kopi Torabika Duo dan Duo Susu, pelopor coffee mix
- Kopiko Brown Coffee, pelopor racikan kopi dengan gula aren
- Torabika Creamy Latte, pelopor kopi Latte dengan sajian gula terpisah

Hingga saat ini, Perseroan dan entitas anak tetap konsisten pada kegiatan utamanya, yaitu dibidang pengolahan makanan dan minuman. Sesuai dengan tujuannya, Perseroan bertekad akan terus menerus berupaya meningkatkan segala cara dan upaya untuk mencapai hasil yang terbaik untuk kepentingan seluruh pekerja, mitra usaha, pemegang saham, dan para konsumennya.

3.2.3.2 Persaingan Usaha

Saat ini Perseroan menjalankan kegiatan usaha di bidang perindustrian dan perdagangan makanan ringan. Perseroan bersaing dengan perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang yang sejenis di Indonesia, antara lain adalah:

- PT Kino Indonesia, Tbk
- PT Indofood CBP Sukses Makmur Tbk
- PT Tiga Pilar Sejahtera Food
- PT Siantar Top
- PT Artha Boga Cemerlang

3.2.3.3 Prospek Usaha

Sejumlah indikator perekonomian nasional disepanjang tahun 2023 semakin mengarah pada perbaikan. Pemulihan ekonomi paska pandemi semakin terlihat, demikian pula dengan kekhawatiran yang timbul akibat konflik politik antar negara yang berdampak pada harga barang dan besarnya biaya hidup dapat diatasi dengan baik.

Berbagai data ekonomi dari dalam negeri yang bagus, memberikan harapan dan optimisme bahwa tahun 2024 akan lebih baik meskipun krisis pangan akibat perubahan iklim masih membayangi.

Melihat peran sektor industri makanan dan minuman yang memiliki kontribusi yang konsisten dan signifikan terhadap ekonomi nasional serta komitmen dari pemerintah untuk terus mendorong pertumbuhan industri di dalam negeri, industri makanan dan

minuman akan terus memiliki peluang yang sangat besar untuk bertumbuh kedepannya.

3.2.3.4 Analisis SWOT

Berikut adalah analisis SWOT MI:

Kekuatan

- Perseroan merupakan salah satu perusahaan industri makanan dan minuman yang terbesar di Indonesia dan produk-produknya bahkan juga dijual di mancanegara.
- Perseroan memiliki *brand image* yang kuat sehingga dapat mempertahankan loyalitas konsumen.
- Produk perseroan yang beraneka ragam sehingga dapat bersaing di pasar baik dari segi harga maupun rasa.
- Perseroan setelah memiliki standar operasional prosedur yang didukung oleh adanya sistem teknologi informasi yang terstandarisasi sehingga dapat meminimalisasi terjadinya kesalahan yang dibuat oleh pekerja baik sengaja maupun tidak disengaja.

Kelemahan

- Adanya bahan baku produksi yang diimpor atau mengikuti harga pasar internasional, sehingga ketidakstabilan nilai tukar mata uang asing terhadap mata uang Rupiah dapat memberikan dampak ketidakpastian terhadap biaya produksi dan dalam penetapan harga jual produk.

Peluang

- Pangsa pasar yang besar baik dalam negeri maupun luar negeri.
- Pengembangan dan inovasi-inovasi baru dari produk yang telah ada.

Ancaman

- Persaingan yang semakin ketat, baik itu antar perusahaan maupun persaingan dengan industri rumahan.
- Bencana alam, gagal panen, terganggunya jalur transportasi dan kejadian sejenisnya yang menyebabkan terganggunya pasokan bahan baku yang dapat menyebabkan pemanfaatan kapasitas produksi untuk mendapatkan efisiensi maksimal tidak tercapai.
- Ketidakstabilan kondisi ekonomi, sosial, politik dan keamanan di Indonesia.
- Perubahan ketentuan negara lain atau peraturan internasional.

3.2.4 Alasan dan Latar Belakang Dilakukannya Rencana Transaksi

Saat ini, MI dan TES memiliki aset nonoperasional berupa tanah di daerah Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti dan Desa Gembong, Kecamatan Balaraja, Tangerang, Banten dengan luas keseluruhan 15.920 m² dan tidak ada rencana untuk digunakan karena posisinya berada di blok yang berbeda dengan pabrik MI dan TES saat ini.

3.2.5 Keuntungan dan Kerugian Kualitatif atas Rencana Transaksi

Dengan dilakukannya Rencana Transaksi memberikan keuntungan terhadap Perseroan yaitu perolehan aset yang lebih likuid serta pengurangan biaya pajak atas kepemilikan

tanah. Tidak ada kerugian atas Rencana Transaksi karena aset yang dijual adalah aset nonoperasional.

3.3 Analisis Kuantitatif atas Rencana Transaksi

3.3.1 Penilaian Kinerja Historis

3.3.1.1 Posisi Keuangan

Posisi keuangan Perseroan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2019 hingga 31 Desember 2023 adalah seperti terlihat berikut ini.

Tabel 7 : Posisi Keuangan MI Tahun 2019 – 2023

| Dalam jutaan Rp | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ASET | | | | | |
| ASET LANCAR | | | | | |
| Kas dan setara kas | 2.982.005 | 3.777.791 | 3.009.380 | 3.262.075 | 4.156.739 |
| Investasi surat berharga | - | - | - | 75.799 | - |
| Piutang Usaha | 5.901.994 | 5.463.985 | 5.911.804 | 6.489.405 | 6.098.433 |
| Pihak berelasi | 4.745.854 | 5.333.380 | 5.552.851 | 6.135.529 | 5.848.244 |
| Pihak ketiga | 1.156.140 | 130.604 | 358.952 | 353.877 | 250.189 |
| Piutang lain-lain - pihak ketiga | 500.975 | 168.238 | 167.565 | 115.364 | 98.528 |
| Persediaan | 2.790.634 | 2.805.112 | 3.034.214 | 3.870.496 | 3.556.864 |
| Uang muka pembelian | 101.544 | 106.661 | 176.080 | 302.131 | 314.375 |
| Pajak dibayar dimuka | 461.144 | 484.846 | 641.949 | 634.976 | 482.036 |
| Biaya dibayar dimuka | 37.807 | 32.096 | 28.791 | 22.378 | 31.947 |
| Jumlah Aset Lancar | 12.776.103 | 12.838.729 | 12.969.784 | 14.772.624 | 14.738.922 |
| ASET TIDAK LANCAR | | | | | |
| Aset pajak tangguhan | 96.055 | 104.876 | 50.346 | 32.707 | 51.556 |
| Aset tetap | 4.674.964 | 6.043.202 | 6.376.789 | 6.644.507 | 8.159.842 |
| Aset hak guna | - | 228.563 | 160.223 | 80.787 | 4.627 |
| Uang muka pembelian aset tetap | 1.459.859 | 521.484 | 318.471 | 704.296 | 872.161 |
| Uang jaminan | 30.938 | 40.646 | 42.041 | 41.239 | 43.297 |
| Jumlah Aset Tidak Lancar | 6.261.816 | 6.938.771 | 6.947.869 | 7.503.537 | 9.131.483 |
| JUMLAH ASET | 19.037.919 | 19.777.501 | 19.917.653 | 22.276.161 | 23.870.405 |
| LIABILITAS DAN EKUITAS | | | | | |
| LIABILITAS JANGKA PENDEK | | | | | |
| Utang bank jangka pendek | 1.000.000 | 50.000 | 795.000 | 1.028.751 | 85.000 |
| Utang usaha | | | | | |
| Pihak berelasi | 73.028 | 89.729 | 97.816 | 82.371 | 109.415 |
| Pihak ketiga | 1.239.154 | 1.502.068 | 1.680.128 | 1.576.148 | 1.785.245 |
| Utang lain-lain - pihak ketiga | 100.230 | 314.132 | 231.203 | 357.016 | 168.251 |
| Utang pajak | 184.860 | 147.124 | 26.615 | 217.422 | 465.943 |
| Beban akrual | 695.163 | 411.853 | 325.828 | 685.327 | 750.269 |
| Bagian liabilitas jangka panjang jatuh tempo satu tahun: | | | | | |
| Utang bank | 421.924 | 804.081 | 1.273.205 | 1.092.802 | 644.390 |
| Liabilitas sewa | - | - | 91.430 | 88.899 | 4.688 |
| Utang obligasi | - | 156.337 | 1.049.548 | 507.890 | - |
| Jumlah Liabilitas Jangka Pendek | 3.714.360 | 3.475.324 | 5.570.773 | 5.636.627 | 4.013.201 |
| LIABILITAS JANGKA PANJANG | | | | | |
| Liabilitas pajak tangguhan | 11.181 | 15.261 | 28.105 | 33.751 | 30.365 |
| Liabilitas jangka panjang - dikurangi bagian jatuh tempo: | | | | | |
| Utang bank | 2.839.708 | 1.725.336 | 1.004.213 | 983.145 | 1.703.883 |
| Liabilitas sewa | - | 236.191 | 79.536 | - | - |
| Utang obligasi | 1.546.672 | 1.888.883 | 841.002 | 1.827.690 | 1.829.449 |
| Liabilitas imbalan kerja jangka panjang | 1.014.058 | 1.165.038 | 1.033.992 | 960.253 | 1.011.417 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Panjang | 5.411.619 | 5.030.709 | 2.986.848 | 3.804.839 | 4.575.115 |
| JUMLAH LIABILITAS | 9.125.979 | 8.506.032 | 8.557.622 | 9.441.467 | 8.588.316 |
| EKUITAS | | | | | |
| Modal saham | 447.174 | 447.174 | 447.174 | 447.174 | 447.174 |
| Tambahan modal disetor | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| Saldo Laba | | | | | |
| Ditentukan penggunaannya | 45.000 | 47.000 | 49.000 | 51.000 | 53.000 |
| Belum ditentukan penggunaannya | 9.185.876 | 10.524.378 | 10.634.917 | 12.136.013 | 14.552.038 |
| Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan | (3.966) | (7.812) | (12.714) | (6.116) | (13.054) |
| Jumlah | 9.674.414 | 11.011.070 | 11.118.707 | 12.628.401 | 15.039.488 |
| Kepentingan non pengendali | 237.527 | 260.398 | 241.324 | 206.293 | 242.602 |
| Jumlah Ekuitas | 9.911.940 | 11.271.468 | 11.360.031 | 12.834.694 | 15.282.089 |
| JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS | 19.037.919 | 19.777.501 | 19.917.653 | 22.276.161 | 23.870.405 |

a. Aset

Secara keseluruhan aset MI rata-rata mengalami peningkatan sebesar 5,82% per tahun selama periode 2019-2023, yaitu dari Rp 19,04 triliun pada tahun 2019 dan mencapai Rp 23,87 triliun pada 31 Desember 2023.

Aset Lancar

Pada tahun 2019, aset lancar MI tercatat sebesar Rp 12,78 triliun, kemudian meningkat menjadi Rp 12,84 triliun pada tahun 2020. Pada tahun 2021, aset lancar MI meningkat menjadi Rp 13,00 triliun yang terutama disebabkan adanya peningkatan piutang usaha dan persediaan.

Pada tahun 2022, aset lancar MI meningkat menjadi Rp 14,77 triliun yang terutama disebabkan karena peningkatan piutang usaha dan persediaan. Pada tahun 2023, aset lancar MI mengalami sedikit penurunan menjadi Rp 14,74 triliun yang terutama disebabkan penurunan piutang usaha dan persediaan.

Aset Tidak Lancar

Pada tahun 2019, aset tidak lancar MI adalah sebesar Rp 6,26 triliun, kemudian meningkat menjadi Rp 6,94 triliun pada tahun 2020 yang disebabkan pembelian aset tetap. Pada tahun 2021, aset tidak lancar MI kembali meningkat menjadi Rp 6,95 triliun karena adanya peningkatan aset tetap.

Pada tahun 2022, aset tidak lancar MI kembali meningkat menjadi Rp 7,50 triliun terutama karena pembelian aset tetap dan peningkatan uang muka pembelian aset tetap. Pada tahun 2023, aset lancar MI kembali meningkat menjadi Rp 9,13 triliun yang terutama disebabkan peningkatan aset tetap dan uang muka pembelian aset tetap.

b. Liabilitas

Jumlah liabilitas Perseroan secara keseluruhan mengalami penurunan sebesar 1,51% per tahun selama periode 2019 – 2023, yaitu dari Rp 9,13 triliun pada tahun 2019 dan turun menjadi Rp 8,59 triliun pada 31 Desember 2023.

Liabilitas Jangka Pendek

Pada tahun 2019, liabilitas jangka pendek MI tercatat sebesar Rp 3,71 triliun, kemudian turun menjadi Rp 3,48 triliun pada tahun 2020 terutama disebabkan karena pelunasan utang bank jangka pendek. Pada tahun 2021, liabilitas jangka pendek MI meningkat menjadi Rp 5,57 triliun yang disebabkan karena adanya peningkatan utang bank jangka pendek dan utang obligasi.

Pada tahun 2022, liabilitas jangka pendek MI meningkat menjadi Rp 5,64 triliun yang disebabkan karena peningkatan utang bank jangka pendek, meskipun sebagian dari utang obligasi telah dibayar. Pada tahun 2023, liabilitas jangka pendek MI kembali turun menjadi Rp 4,01 triliun yang terutama disebabkan pelunasan utang bank jangka pendek dan utang obligasi.

Liabilitas Jangka Panjang

Pada tahun 2019, liabilitas jangka panjang MI tercatat sebesar Rp 5,4 triliun, kemudian turun menjadi Rp 5,0 triliun pada tahun 2020 terutama disebabkan karena adanya penurunan utang bank jangka panjang. Pada tahun 2021, liabilitas jangka panjang MI

turun menjadi Rp 2,99 triliun yang disebabkan karena penurunan utang bank dan utang obligasi.

Pada tahun 2022, liabilitas jangka panjang MI kembali meningkat menjadi Rp 3,80 triliun yang disebabkan adanya peningkatan utang obligasi. Pada tahun 2023, liabilitas jangka panjang MI mengalami peningkatan menjadi Rp 4,58 triliun yang terutama disebabkan peningkatan utang bank.

c. Ekuitas

Ekuitas MI pada periode 2019 - 31 Desember 2023 secara keseluruhan terus mengalami peningkatan dengan rata-rata peningkatan sebesar 11,43% per tahun. Pada tahun 2019 jumlah ekuitas tercatat sebesar Rp 9,91 triliun, kemudian terus meningkat pada tahun 2020, 2021, 2022, dan 2023 menjadi berturut-turut sebesar Rp 11,27 triliun, Rp 11,36 triliun, Rp 12,83 triliun dan Rp 15,28 triliun.

3.3.1.2 Laba Rugi

Secara ringkas Laba Rugi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tahun 2019 hingga 2023 adalah seperti disajikan di bawah ini.

Tabel 8 : Laporan Laba-Rugi MI Tahun 2019 - 2023

| Dalam jutaan Rp | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Penjualan | 25.026.739 | 24.476.954 | 27.904.558 | 30.669.406 | 31.485.008 |
| Beban pokok penjualan | 17.109.499 | 17.177.831 | 20.981.575 | 23.829.983 | 23.077.230 |
| LABA BRUTO | 7.917.241 | 7.299.123 | 6.922.984 | 6.839.423 | 8.407.778 |
| Beban Usaha | | | | | |
| Beban Penjualan | 4.027.987 | 3.769.235 | 4.539.447 | 3.708.573 | 3.357.801 |
| Beban Umum & Administrasi | 716.990 | 698.960 | 611.221 | 697.735 | 750.502 |
| Jumlah beban usaha | 4.744.976 | 4.468.195 | 5.150.668 | 4.406.309 | 4.108.302 |
| LABA USAHA | 3.172.265 | 2.830.928 | 1.772.316 | 2.433.115 | 4.299.475 |
| Penghasilan Lain-Lain | | | | | |
| Penghasilan bunga | 52.353 | 51.405 | 23.187 | 30.708 | 84.751 |
| Keuntungan penjualan aset tetap | 2.388 | 1.965 | 2.475 | 2.071 | 7.905 |
| Beban bunga | (355.075) | (353.822) | (320.535) | (389.183) | (302.577) |
| Keuntungan (kerugian) selisih kurs mata uang asing - bersih | (206.362) | 116.987 | 46.626 | 360.307 | (147.036) |
| Lain-lain - bersih | 38.898 | 36.427 | 25.580 | 69.039 | 151.197 |
| Jumlah Penghasilan (Beban)Lain-Lain | (467.798) | (147.038) | (222.667) | 72.943 | (205.760) |
| LABA SEBELUM PAJAK | 2.704.467 | 2.683.890 | 1.549.649 | 2.506.058 | 4.093.716 |
| Beban pajak penghasilan | (653.062) | (585.722) | (338.596) | (535.993) | (848.844) |
| LABA TAHUN BERJALAN | 2.051.404 | 2.098.169 | 1.211.053 | 1.970.065 | 3.244.872 |

a. Penjualan

Penjualan MI mengalami peningkatan rata-rata sebesar 5,91% tiap tahun pada periode 2019 - 2023. Pada tahun 2019 jumlah penjualan tercatat sebesar Rp 25,03 triliun, kemudian mengalami sedikit penurunan menjadi Rp 24,48 triliun yang disebabkan karena terjadinya pandemi Covid-19 yang mempengaruhi seluruh sektor industri di Indonesia. Penjualan MI meningkat berturut-turut menjadi Rp 27,9 triliun pada tahun 2021, Rp 30,67 triliun pada tahun 2022 dan Rp 31,49 triliun pada tahun 2023.

b. Beban Pokok Penjualan

Beban pokok penjualan MI mengalami peningkatan sebesar 7,77% tiap tahun pada periode 2019 - 2023. Pada tahun 2019, beban pokok penjualan tercatat sebesar Rp 17,11 triliun, kemudian meningkat berturut-turut menjadi Rp 17,18 triliun pada tahun 2020, Rp 20,98 triliun pada tahun 2021, dan Rp 23,83 triliun pada tahun 2022. Per 31 Desember 2023, beban pokok penjualan MI tercatat turun menjadi sebesar Rp 23,08 triliun.

c. Laba

Laba MI secara rata-rata mengalami peningkatan sebesar 12,15% tiap tahun pada periode 2019 - 2023. Pada tahun 2019 laba bersih MI tercatat sebesar Rp 2,05 triliun, kemudian meningkat pada tahun 2020 menjadi sebesar Rp 2,10 triliun. Pada tahun 2021 laba MI mengalami penurunan menjadi Rp 1,21 triliun yang disebabkan karena peningkatan beban pokok penjualan dan beban usaha yang lebih tinggi dibandingkan peningkatan pendapatannya. Pada tahun 2022 laba MI tercatat meningkat menjadi Rp 1,97 triliun. Per 31 Desember 2023 laba bersih Perseroan tercatat meningkat sebesar 64,7% menjadi Rp 3,24 triliun.

3.3.1.3 Arus Kas

Gambaran arus kas MI untuk tahun yang berakhir pada tanggal 2019 - 2023 adalah seperti disajikan di bawah ini.

Tabel 9 : Laporan Arus Kas MI Tahun 2019 - 2023

| Dalam jutaan Rp | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Arus Kas dari Aktivitas Operasi | | | | | |
| Penerimaan kas dari pelanggan dan lain-lain | 24.458.208 | 24.952.078 | 27.065.541 | 29.519.520 | 31.896.214 |
| Pembayaran kepada pemasok, kontraktor, karyawan | (20.967.320) | (20.475.882) | (25.598.403) | (27.675.688) | (26.142.799) |
| Kas bersih yang dihasilkan dari operasi | 3.490.888 | 4.476.195 | 1.467.138 | 1.843.832 | 5.753.415 |
| Penerimaan restitusi pajak | 770.888 | 295.622 | 391.875 | 624.486 | 474.266 |
| Pembayaran pajak penghasilan | (547.269) | (614.759) | (406.976) | (382.068) | (590.728) |
| Pembayaran bunga | (364.396) | (377.798) | (340.692) | (396.062) | (310.805) |
| Pembayaran imbalan kerja jangka panjang | (45.030) | (61.711) | (69.152) | (70.218) | (66.566) |
| Pembayaran pajak final | (1.216) | (1.717) | (238) | (400) | (400) |
| Arus Kas Dari Aktivitas Operasi | 3.303.864 | 3.715.832 | 1.041.955 | 1.619.571 | 5.259.182 |
| Arus Kas dari Aktivitas Investasi | | | | | |
| Perolehan aset tetap | (438.477) | (634.119) | (658.965) | (804.919) | (1.653.568) |
| Penerimaan (pembayaran) penempatan investasi surat berharga | - | - | - | (75.852) | 72.402 |
| Pembayaran uang muka pembelian aset tetap | (1.459.859) | (521.484) | (318.471) | (704.296) | (872.161) |
| Penurunan (kenaikan) uang jaminan | (2.276) | (9.708) | (1.395) | 802 | (2.057) |
| Penerimaan bunga | 52.353 | 51.405 | 23.187 | 30.708 | 84.751 |
| Hasil penjualan aset tetap | 2.942 | 2.890 | 8.029 | 6.993 | 11.176 |
| Arus Kas dari Aktivitas Investasi | (1.845.317) | (1.111.015) | (947.615) | (1.546.563) | (2.359.457) |
| Arus kas neto aktivitas pendanaan | | | | | |
| Penerimaan: | | | | | |
| Utang bank jangka pendek | 2.300.000 | 1.750.000 | 1.815.000 | 3.868.751 | 1.350.000 |
| Pinjaman bank jangka panjang | 2.210.000 | 350.000 | 1.175.000 | 1.826.251 | 1.570.086 |
| Penerbitan obligasi | - | 500.000 | - | 1.500.000 | - |
| Pembayaran: | | | | | |
| Utang bank jangka pendek | (2.800.000) | (2.650.000) | (1.070.000) | (3.635.000) | (2.293.751) |
| Pinjaman bank jangka panjang | (1.162.795) | (1.130.835) | (1.426.932) | (2.026.125) | (1.297.055) |
| Utang obligasi | (750.000) | - | - | - | - |
| Dividen | - | - | - | - | - |
| Perusahaan | (648.402) | (670.761) | (1.162.652) | (469.533) | (782.554) |
| Entitas anak | (14.253) | (14.253) | (44.109) | (63.569) | (14.703) |
| Pelunasan obligasi | - | - | (157.000) | (1.050.000) | (508.000) |
| Arus kas neto aktivitas pendanaan | (865.450) | (1.865.848) | (870.694) | (49.224) | (1.975.978) |
| Kenaikan (Penurunan) Kas dan Setara Kas Bersih | 593.097 | 738.969 | (776.353) | 23.783 | 923.746 |
| Kas dan Setara Kas Awal Tahun | 2.495.655 | 2.982.005 | 3.777.791 | 3.009.380 | 3.262.075 |
| Pengaruh perubahan kurs mata uang asing | (106.747) | 56.818 | 7.942 | 228.911 | (29.083) |
| Kas dan Setara Kas Akhir Tahun | 2.982.005 | 3.777.791 | 3.009.380 | 3.262.075 | 4.156.739 |

a. Aktivitas Operasi

Selama periode 2019 - 2023, arus kas operasi Perseroan berada pada posisi positif dan mencapai yang tertinggi pada tahun 2023 yaitu sebesar Rp 5,26 triliun yang terutama disebabkan penerimaan dari pelanggan lebih tinggi dibandingkan pengeluaran-pengeluaran untuk operasional Perseroan.

b. Aktivitas Investasi

Selama periode 2019 - 2023, Perseroan mencatat adanya kas yang digunakan untuk aktivitas investasi terutama untuk perolehan aset tetap dan pembayaran uang muka pembelian aset tetap. Pengeluaran tertinggi tercatat pada tahun 2023 yaitu sebesar Rp 2,36 triliun yang terutama digunakan untuk perolehan aset tetap.

c. Aktivitas Pendanaan

Selama periode 2019 - 2023, Perseroan mencatat adanya pengeluaran kas dari aktivitas pendanaan. Penerimaan kas dari utang bank jangka pendek, pinjaman bank jangka panjang dan utang obligasi. Sementara pengeluaran kas terutama untuk pelunasan utang bank jangka pendek, pinjaman bank jangka panjang, utang obligasi, serta pembayaran dividen.

3.3.2 Rasio-rasio Keuangan

Gambaran rasio keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 hingga 31 Desember 2023 adalah seperti disajikan berikut ini.

Tabel 10 : Rasio Keuangan MI Tahun 2019 - 2023

| ANALISA RASIO | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| PROFITABILITAS | | | | | |
| GPM | 31,6% | 29,8% | 24,8% | 22,3% | 26,7% |
| OPM | 12,7% | 11,6% | 6,4% | 7,9% | 13,7% |
| NPM | 8,2% | 8,6% | 4,3% | 6,4% | 10,3% |
| ROA | 10,8% | 10,6% | 6,1% | 8,8% | 13,6% |
| ROE | 20,7% | 18,6% | 10,7% | 15,3% | 21,2% |
| LIKUIDITAS | | | | | |
| Current Ratio | 3,44 | 3,69 | 2,33 | 2,62 | 3,67 |
| Quick Ratio | 2,69 | 2,89 | 1,78 | 1,93 | 2,79 |
| Cash Ratio | 0,80 | 1,09 | 0,54 | 0,58 | 1,04 |
| AKTIVITAS | | | | | |
| Hari Piutang | 86 | 81 | 77 | 77 | 71 |
| Hari Persediaan | 60 | 60 | 53 | 59 | 56 |
| Hari Utang | 28 | 34 | 31 | 25 | 30 |
| SOLVABILITAS | | | | | |
| DER | 92,1% | 75,5% | 75,3% | 73,6% | 56,2% |
| DAR | 47,9% | 43,0% | 43,0% | 42,4% | 36,0% |

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa:

- ❖ Berdasarkan rasio profitabilitas, kemampuan Perseroan dalam memperoleh laba baik, dimana dari margin laba bersih berkisar antara 4,3% hingga 10,3% dan tingkat pengembalian terhadap ekuitas (ROE) berkisar antara 10,7% hingga 21,2% selama 2019 hingga 2023.

- ❖ Berdasarkan rasio likuiditas, kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban yang harus dibayar dengan harta lancarnya baik, dimana berdasarkan rasio lancar berada diatas 1 kali.
- ❖ Komposisi struktur perusahaan yang digambarkan dengan *debt equity ratio* (DER) dan *debt to asset ratio* (DAR) menunjukkan bahwa pendanaan Perseroan yang berasal dari utang mengalami penurunan, dimana pada tahun 2019 DER sebesar 92,1% dan DAR sebesar 47,9% sementara pada tahun 2023 DER sebesar 56,2% dan DAR sebesar 36,0%.

3.3.3 Analisis Keuangan Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi

Posisi Keuangan dan Laba Rugi sebelum Rencana Transaksi diperoleh dari laporan keuangan per tanggal 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Mirawati Sensi Idris, sedangkan Posisi Keuangan dan Laba Rugi setelah Rencana Transaksi merupakan perkiraan yang didasarkan atas kemungkinan perubahan pada akun-akun yang terkait dengan Rencana Transaksi yang diberikan oleh Manajemen.

Untuk memberikan gambaran secara lebih jelas, berikut ini disajikan tabel Posisi Keuangan dan Laba Rugi sebelum dan setelah Rencana Transaksi.

3.3.3.1 Posisi Keuangan Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi

Tabel 11 : Posisi Keuangan MI Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi

| Dalam jutaan Rupiah | 31-Des-23 | | |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|
| | Sebelum Transaksi | Penyesuaian | Setelah Transaksi |
| ASET | | | |
| Aset Lancar | | | |
| Kas dan setara kas | 4.156.739 | 25.219 | 4.181.958 |
| Piutang Usaha | 6.098.433 | - | 6.098.433 |
| Piutang lain-lain | 98.528 | - | 98.528 |
| Persediaan | 3.556.864 | - | 3.556.864 |
| Uang muka pembelian | 314.375 | - | 314.375 |
| Pajak dibayar dimuka | 482.036 | - | 482.036 |
| Biaya dibayar dimuka | 31.947 | - | 31.947 |
| Jumlah Aset Lancar | 14.738.922 | 25.219 | 14.764.141 |
| Aset Tidak Lancar | | | |
| Aset pajak tangguhan | 51.556 | - | 51.556 |
| Aset tetap | 8.159.842 | (20.696) | 8.139.146 |
| Aset hak guna | 4.627 | - | 4.627 |
| Uang muka pembelian aset tetap | 872.161 | - | 872.161 |
| Uang jaminan | 43.297 | - | 43.297 |
| Jumlah Aset Tidak Lancar | 9.131.483 | (20.696) | 9.110.787 |
| JUMLAH ASET | 23.870.405 | 4.523 | 23.874.928 |
| LIABILITAS DAN EKUITAS | | | |
| Liabilitas Jangka Pendek | | | |
| Utang bank jangka pendek | 85.000 | - | 85.000 |
| Utang usaha | | | |
| Pihak berelasi | 109.415 | - | 109.415 |
| Pihak ketiga | 1.785.245 | - | 1.785.245 |
| Utang lain-lain - pihak ketiga | 168.251 | - | 168.251 |
| Utang Pajak | 465.943 | 2.557 | 468.499 |
| Beban akrual | 750.269 | - | 750.269 |
| Bagian pinjaman bank jangka panjang | 644.390 | - | 644.390 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Pendek | 4.013.201 | 2.557 | 4.015.757 |
| Liabilitas Jangka Panjang | | | |
| Liabilitas pajak tangguhan | 30.365 | - | 30.365 |
| Liabilitas imbalan kerja jangka panjang | 1.011.417 | - | 1.011.417 |
| Pinjaman bank jangka panjang | 1.703.883 | - | 1.703.883 |
| Utang obligasi | 1.829.449 | - | 1.829.449 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Panjang | 4.575.115 | - | 4.575.115 |
| Jumlah Liabilitas | 8.588.316 | 2.557 | 8.590.873 |
| Ekuitas | | | |
| Modal saham | 447.174 | - | 447.174 |
| Tambahan modal disetor | 330 | - | 330 |
| Saldo Laba | | | |
| Ditentukan penggunaannya | 53.000 | - | 53.000 |
| Belum ditentukan penggunaannya | 14.552.038 | 1.966 | 14.554.004 |
| Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan | (13.054) | - | (13.054) |
| Kepentingan nonpengendali | 242.602 | - | 242.602 |
| Jumlah Ekuitas | 15.282.089 | 1.966 | 15.284.055 |
| JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS | 23.870.405 | 4.523 | 23.874.928 |

Dari tabel posisi keuangan di atas terlihat bahwa transaksi Penjualan Tanah akan meningkatkan kas sebesar Rp 25,2 miliar yang terdiri dari hasil penjualan tanah sebesar Rp 23,2 miliar ditambah dengan PPN sebesar Rp 2,6 miliar lalu dikurangi dengan pajak

penghasilan final atas penjualan tanah sebesar Rp 581 juta. Atas penjualan tersebut Perseroan membukukan laba atas penjualan aset sebesar Rp 2,5 miliar.

Penyesuaian laporan keuangan Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi dilakukan adalah sebagai berikut:

Kas dan Setara Kas

Penambahan kas sebesar Rp 25.218.872.000.

Aset Tetap

Pengurangan nilai buku aset tetap sebesar Rp 20.696.000.000.

Utang Pajak

PPN yaitu 11% dari harga penjualan Tanah sebesar Rp 2.556.752.000.

Saldo Laba

Peningkatan saldo laba sebesar Rp 1.996.120.000 dikarenakan adanya keuntungan atas penjualan aset tetap sebesar Rp 2.547.200.000 dikurangi dengan pajak penghasilan final atas penjualan tanah sebesar Rp 581.080.000.000.

3.3.3.2 Laba Rugi Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi

Tabel 12 : Laba Rugi MI Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi

| Dalam jutaan Rupiah | 31-Des-23 | | |
|---|-------------------|--------------|-------------------|
| | Sebelum Transaksi | Penyesuaian | Setelah Transaksi |
| PENJUALAN BERSIH | 31.485.008 | - | 31.485.008 |
| BEBAN POKOK PENJUALAN | 23.077.230 | - | 23.077.230 |
| LABA BRUTO | 8.407.778 | - | 8.407.778 |
| BEBAN USAHA | | | |
| Beban Penjualan | 3.357.801 | - | 3.357.801 |
| Beban Umum & Administrasi | 750.502 | - | 750.502 |
| LABA USAHA | 4.299.475 | - | 4.299.475 |
| PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN | | | |
| Penghasilan bunga | 84.751 | - | 84.751 |
| Keuntungan penjualan aset tetap | 7.905 | 2.547 | 10.452 |
| Beban bunga | (302.577) | - | (302.577) |
| Laba (rugi) selisih kurs mata uang asing - bersih | (147.036) | - | (147.036) |
| Lain-lain - bersih | 151.197 | (581) | 150.616 |
| LABA SEBELUM PAJAK | 4.093.716 | 1.966 | 4.095.682 |
| Beban Pajak | (848.844) | - | (848.844) |
| LABA BERSIH | 3.244.872 | 1.966 | 3.246.838 |

Dari gambaran laba rugi di atas terlihat bahwa Dengan Transaksi, laba bersih Perseroan bertambah sebesar Rp 1.996.120.000 dikarenakan adanya keuntungan atas penjualan aset tetap sebesar Rp 2.547.200.000 dikurangi dengan pajak penghasilan final atas penjualan tanah sebesar Rp 581.080.000.000.

3.3.4 Proyeksi Keuangan Dengan dan Tanpa Rencana Transaksi

Proyeksi laporan keuangan telah dipersiapkan oleh manajemen Perseroan dengan asumsi-asumsi yang menurut Penilai cukup wajar dengan asumsi sebagai berikut:

Tabel 13 : Asumsi Dasar Penyusunan Proyeksi

| No. | Dengan Transaksi | Tanpa Transaksi |
|-----|---|---|
| 1. | Terdapat Penjualan Tanah | Tidak ada Penjualan Tanah |
| 2. | Ada penghematan biaya kepemilikan tanah (PBB) | Ada pembayaran PBB atas kepemilikan tanah |

Dengan demikian proyeksi keuangan Perseroan Dengan dan Tanpa Transaksi adalah sebagai berikut:

Tabel 14 : Proyeksi Posisi Keuangan MI Dengan Rencana Transaksi

| Dalam jutaan Rp | DENGAN TRANSAKSI | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| ASET | | | | | |
| ASET LANCAR | | | | | |
| Kas dan setara kas | 5.087.839 | 6.852.756 | 11.554.389 | 10.633.961 | 14.916.040 |
| Piutang usaha | 6.746.855 | 7.440.553 | 8.202.649 | 8.983.761 | 9.838.608 |
| Piutang lain-lain | 98.528 | 98.528 | 98.528 | 98.528 | 98.528 |
| Persediaan | 3.637.953 | 3.852.387 | 4.106.956 | 4.375.024 | 4.656.836 |
| Uang muka pembelian | 314.375 | 314.375 | 314.375 | 314.375 | 314.375 |
| Pajak dibayar dimuka | 528.648 | 482.036 | 482.036 | 482.036 | 482.036 |
| Beban dibayar dimuka | 41.584 | 41.584 | 41.584 | 41.584 | 41.584 |
| Jumlah Aset Lancar | 16.455.781 | 19.082.220 | 24.800.517 | 24.929.269 | 30.348.007 |
| ASET TIDAK LANCAR | | | | | |
| Aset tetap - bersih | 9.075.613 | 8.598.246 | 8.057.491 | 9.826.735 | 8.972.240 |
| Aset pajak tangguhan | 51.556 | 51.556 | 51.556 | 51.556 | 51.556 |
| Aset lainnya | 915.458 | 915.458 | 915.458 | 915.458 | 915.458 |
| Jumlah Aset Tidak Lancar | 10.042.628 | 9.565.261 | 9.024.505 | 10.793.749 | 9.939.254 |
| JUMLAH ASET | 26.498.409 | 28.647.480 | 33.825.023 | 35.723.018 | 40.287.262 |
| LIABILITAS DAN EKUITAS | | | | | |
| LIABILITAS JANGKA PENDEK | | | | | |
| Utang usaha | 2.010.614 | 1.807.459 | 1.955.561 | 2.104.992 | 2.261.761 |
| Utang lain-lain | 277.666 | 277.666 | 277.666 | 277.666 | 277.666 |
| Beban akrual | 750.269 | 750.269 | 750.269 | 750.269 | 750.269 |
| Utang pajak | 596.540 | 729.099 | 752.580 | 905.147 | 1.128.738 |
| Liabilitas pajak tangguhan | 4.688 | 4.688 | 4.688 | 4.688 | 4.688 |
| Bagian pinjaman bank jangka panjang | 274.986 | 205.114 | 788.187 | 132.958 | 133.914 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Pendek | 3.914.764 | 3.774.296 | 4.528.952 | 4.175.720 | 4.557.036 |
| LIABILITAS JANGKA PANJANG | | | | | |
| Pinjaman bank jangka panjang | 1.551.290 | 1.332.477 | 516.892 | 356.537 | 195.225 |
| Liabilitas pajak tangguhan | 30.365 | 30.365 | 30.365 | 30.365 | 30.365 |
| Obligasi | 2.335.000 | 2.040.000 | 4.040.000 | 2.800.000 | 2.800.000 |
| Liabilitas imbalan kerja jangka panjang | 1.100.714 | 1.198.941 | 1.306.991 | 1.425.846 | 1.556.586 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Panjang | 5.017.370 | 4.601.784 | 5.894.249 | 4.612.748 | 4.582.176 |
| JUMLAH LIABILITAS | 8.932.133 | 8.376.080 | 10.423.201 | 8.788.468 | 9.139.212 |
| EKUITAS | | | | | |
| Modal saham | 447.174 | 447.174 | 447.174 | 447.174 | 447.174 |
| Tambahan modal disetor | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| Saldo Laba | | | | | |
| Ditentukan penggunaannya | 55.000 | 57.000 | 59.000 | 61.000 | 63.000 |
| Belum ditentukan penggunaannya | 16.781.532 | 19.407.670 | 22.460.986 | 25.911.958 | 30.033.347 |
| Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan | (13.054) | - | - | - | - |
| Kepentingan non pengendali | 295.294 | 359.227 | 434.331 | 514.088 | 604.198 |
| Jumlah Ekuitas | 17.566.276 | 20.271.401 | 23.401.822 | 26.934.550 | 31.148.049 |
| JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS | 26.498.409 | 28.647.480 | 33.825.023 | 35.723.018 | 40.287.262 |

Tabel 15 : Proyeksi Laba Rugi MI Dengan Rencana Transaksi

| Dalam jutaan Rp | DENGAN TRANSAKSI | | | | |
|-------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Penjualan | 34.641.750 | 38.116.138 | 41.930.266 | 46.126.346 | 50.756.278 |
| Beban pokok penjualan | | | | | |
| Beban penyusutan | 1.257.174 | 1.327.367 | 1.390.756 | 1.630.756 | 1.704.495 |
| Beban pokok penjualan lainnya | 24.565.758 | 26.752.049 | 29.370.698 | 32.136.670 | 35.123.971 |
| LABA BRUTO | 8.818.818 | 10.036.722 | 11.168.812 | 12.358.920 | 13.927.812 |
| BEBAN USAHA | | | | | |
| Beban Penjualan | 3.398.539 | 3.952.960 | 4.353.078 | 4.794.670 | 5.282.965 |
| Beban Administrasi dan Umum | 780.929 | 854.238 | 918.317 | 987.422 | 1.062.768 |
| Jumlah Beban Usaha | 4.179.469 | 4.807.199 | 5.271.395 | 5.782.092 | 6.345.734 |
| LABA USAHA | 4.639.349 | 5.229.523 | 5.897.418 | 6.576.828 | 7.582.079 |
| Beban Bunga | (344.864) | (323.529) | (386.437) | (302.503) | (230.177) |
| Lainnya | 91.925 | 96.467 | 109.132 | 108.621 | 148.999 |
| LABA SEBELUM PAJAK | 4.386.410 | 5.002.461 | 5.620.112 | 6.382.946 | 7.500.901 |
| Pajak Penghasilan | 966.007 | 1.100.541 | 1.124.023 | 1.276.589 | 1.500.180 |
| LABA SETELAH PAJAK | 3.420.403 | 3.901.920 | 4.496.089 | 5.106.357 | 6.000.721 |

Tabel 16 : Proyeksi Arus Kas MI Dengan Rencana Transaksi

| Dalam jutaan Rp | DENGAN TRANSAKSI | | | | |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI | | | | | |
| Penerimaan kas dari pelanggan dan lain-lain | 35.000.084 | 38.165.407 | 42.288.713 | 46.067.355 | 51.212.064 |
| Pembayaran kepada pemasok, kontraktor, karyawan | (29.828.910) | (32.804.586) | (36.038.361) | (38.834.550) | (42.855.822) |
| Kas bersih yang dihasilkan dari operasi | 5.171.174 | 5.360.822 | 6.250.352 | 7.232.805 | 8.356.243 |
| Pembayaran pajak penghasilan | (837.385) | (965.426) | (1.100.539) | (1.124.020) | (1.276.587) |
| Arus Kas Dari Aktivitas Operasi | 4.333.789 | 4.395.396 | 5.149.813 | 6.108.785 | 7.079.656 |
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI | | | | | |
| Perolehan aset tetap | (2.173.741) | (850.000) | (850.000) | (3.400.000) | (850.000) |
| Penjualan aset tetap | 23.243 | - | - | - | - |
| Arus Kas dari Aktivitas Investasi | (2.150.498) | (850.000) | (850.000) | (3.400.000) | (850.000) |
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN | | | | | |
| Pembayaran pinjaman bank - Jk. Panjang | (531.486) | (288.685) | (232.512) | (815.585) | (160.356) |
| Pembayaran pinjaman bank - Jk. Pendek | (85.000) | - | - | - | - |
| Penerimaan pinjaman bank - Jk. Panjang | - | - | - | - | - |
| Penerbitan obligasi | 500.000 | - | 2.000.000 | - | - |
| Pembayaran obligasi | - | (295.000) | - | (1.240.000) | - |
| Dividen | (1.135.705) | (1.196.795) | (1.365.669) | (1.573.628) | (1.787.222) |
| Arus kas neto aktivitas pendanaan | (1.252.191) | (1.780.479) | 401.820 | (3.629.213) | (1.947.577) |
| KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS | 931.100 | 1.764.917 | 4.701.633 | (920.428) | 4.282.079 |
| KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN | 4.156.739 | 5.087.839 | 6.852.756 | 11.554.389 | 10.633.961 |
| KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN | 5.087.839 | 6.852.756 | 11.554.389 | 10.633.961 | 14.916.040 |

Tabel 17 : Proyeksi Rasio MI Dengan Rencana Transaksi

| ANALISIS RASIO | DENGAN TRANSAKSI | | | | |
|-----------------------------|------------------|-------|-------|-------|-------|
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| RASIO PROFITABILITAS | | | | | |
| Marjin Laba Kotor | 25,5% | 26,3% | 26,6% | 26,8% | 27,4% |
| Marjin Laba Operasi | 13,4% | 13,7% | 14,1% | 14,3% | 14,9% |
| Marjin Laba Bersih | 9,9% | 10,2% | 10,7% | 11,1% | 11,8% |
| Perputaran Aset | 76,5% | 75,2% | 80,7% | 77,4% | 79,4% |
| Perputaran Ekuitas | 50,7% | 53,2% | 55,8% | 58,4% | 61,4% |
| RASIO LIKUIDITAS | | | | | |
| Rasio Lancar | 4,20 | 5,06 | 5,48 | 5,97 | 6,66 |
| Rasio Cepat | 3,27 | 4,04 | 4,57 | 4,92 | 5,64 |
| Rasio Kas | 1,30 | 1,82 | 2,55 | 2,55 | 3,27 |
| RASIO AKTIVITAS | | | | | |
| Hari Piutang | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 |
| Hari Persediaan | 51 | 50 | 49 | 47 | 46 |
| Hari Utang | 28 | 23 | 23 | 23 | 22 |
| RASIO SOLVABILITAS | | | | | |
| DER | 15,7% | 12,5% | 15,8% | 9,2% | 7,8% |
| DAR | 23,7% | 17,6% | 22,8% | 12,2% | 10,0% |

Tabel 18 : Proyeksi Posisi Keuangan MI Tanpa Rencana Transaksi

| Dalam jutaan Rp | TANPA TRANSAKSI | | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| ASET | | | | | |
| ASET LANCAR | | | | | |
| Kas dan setara kas | 5.062.620 | 6.830.082 | 11.531.705 | 10.611.268 | 14.893.337 |
| Piutang usaha | 6.746.855 | 7.440.553 | 8.202.649 | 8.983.761 | 9.838.608 |
| Piutang lain-lain | 98.528 | 98.528 | 98.528 | 98.528 | 98.528 |
| Persediaan | 3.637.953 | 3.852.387 | 4.106.956 | 4.375.024 | 4.656.836 |
| Uang muka pembelian | 314.375 | 314.375 | 314.375 | 314.375 | 314.375 |
| Pajak dibayar dimuka | 528.648 | 482.036 | 482.036 | 482.036 | 482.036 |
| Beban dibayar dimuka | 41.584 | 41.584 | 41.584 | 41.584 | 41.584 |
| Jumlah Aset Lancar | 16.430.562 | 19.059.546 | 24.777.834 | 24.906.576 | 30.325.305 |
| ASET TIDAK LANCAR | | | | | |
| Aset tetap - bersih | 9.096.309 | 8.618.942 | 8.078.187 | 9.847.431 | 8.992.936 |
| Aset pajak tangguhan | 51.556 | 51.556 | 51.556 | 51.556 | 51.556 |
| Aset lainnya | 915.458 | 915.458 | 915.458 | 915.458 | 915.458 |
| Jumlah Aset Tidak Lancar | 10.063.324 | 9.585.957 | 9.045.201 | 10.814.445 | 9.959.950 |
| JUMLAH ASET | 26.493.886 | 28.645.502 | 33.823.035 | 35.721.021 | 40.285.255 |
| LIABILITAS DAN EKUITAS | | | | | |
| LIABILITAS JANGKA PENDEK | | | | | |
| Utang usaha | 2.010.614 | 1.807.459 | 1.955.561 | 2.104.992 | 2.261.761 |
| Utang lain-lain | 277.666 | 277.666 | 277.666 | 277.666 | 277.666 |
| Beban akrual | 750.269 | 750.269 | 750.269 | 750.269 | 750.269 |
| Utang pajak | 593.983 | 729.096 | 752.578 | 905.144 | 1.128.735 |
| Liabilitas pajak tangguhan | 4.688 | 4.688 | 4.688 | 4.688 | 4.688 |
| Bagian pinjaman bank jangka panjang | 274.986 | 205.114 | 788.187 | 132.958 | 133.914 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Pendek | 3.912.207 | 3.774.293 | 4.528.950 | 4.175.717 | 4.557.033 |
| LIABILITAS JANGKA PANJANG | | | | | |
| Pinjaman bank jangka panjang | 1.551.290 | 1.332.477 | 516.892 | 356.537 | 195.225 |
| Liabilitas pajak tangguhan | 30.365 | 30.365 | 30.365 | 30.365 | 30.365 |
| Obligasi | 2.335.000 | 2.040.000 | 4.040.000 | 2.800.000 | 2.800.000 |
| Liabilitas imbalan kerja jangka panjang | 1.100.714 | 1.198.941 | 1.306.991 | 1.425.846 | 1.556.586 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Panjang | 5.017.370 | 4.601.784 | 5.894.249 | 4.612.748 | 4.582.176 |
| JUMLAH LIABILITAS | 8.929.576 | 8.376.077 | 10.423.198 | 8.788.465 | 9.139.210 |
| EKUITAS | | | | | |
| Modal saham | 447.174 | 447.174 | 447.174 | 447.174 | 447.174 |
| Tambah modal disetor | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| Saldo Laba | | | | | |
| Ditentukan penggunaannya | 55.000 | 57.000 | 59.000 | 61.000 | 63.000 |
| Belum ditentukan penggunaannya | 16.779.566 | 19.405.694 | 22.459.002 | 25.909.964 | 30.031.343 |
| Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan (13.054) | | - | - | - | - |
| Kepentingan non pengendali | 295.294 | 359.227 | 434.331 | 514.088 | 604.198 |
| Jumlah Ekuitas | 17.564.310 | 20.269.425 | 23.399.837 | 26.932.556 | 31.146.046 |
| JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS | 26.493.886 | 28.645.502 | 33.823.035 | 35.721.021 | 40.285.255 |

Tabel 19 : Proyeksi Laba Rugi MI Tanpa Rencana Transaksi

| Dalam jutaan Rp | TANPA TRANSAKSI | | | | |
|-------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Penjualan | 34.641.750 | 38.116.138 | 41.930.266 | 46.126.346 | 50.756.278 |
| Beban pokok penjualan | | | | | |
| Beban penyusutan | 1.257.174 | 1.327.367 | 1.390.756 | 1.630.756 | 1.704.495 |
| Beban pokok penjualan lainnya | 24.565.758 | 26.752.049 | 29.370.698 | 32.136.670 | 35.123.971 |
| LABA BRUTO | 8.818.818 | 10.036.722 | 11.168.812 | 12.358.920 | 13.927.812 |
| BEBAN USAHA | | | | | |
| Beban Penjualan | 3.398.539 | 3.952.960 | 4.353.078 | 4.794.670 | 5.282.965 |
| Beban Administrasi dan Umum | 780.929 | 854.250 | 918.329 | 987.434 | 1.062.780 |
| Jumlah Beban Usaha | 4.179.469 | 4.807.211 | 5.271.407 | 5.782.104 | 6.345.746 |
| LABA USAHA | 4.639.349 | 5.229.511 | 5.897.406 | 6.576.816 | 7.582.067 |
| Beban Bunga | (344.864) | (323.529) | (386.437) | (302.503) | (230.177) |
| Lainnya | 89.378 | 96.467 | 109.132 | 108.621 | 148.999 |
| LABA SEBELUM PAJAK | 4.383.863 | 5.002.449 | 5.620.100 | 6.382.934 | 7.500.889 |
| Pajak Penghasilan | 965.426 | 1.100.539 | 1.124.020 | 1.276.587 | 1.500.178 |
| LABA SETELAH PAJAK | 3.418.437 | 3.901.910 | 4.496.080 | 5.106.347 | 6.000.711 |

Tabel 20 : Proyeksi Arus Kas MI Tanpa Rencana Transaksi

| Dalam jutaan Rp | TANPA TRANSAKSI | | | | |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI | | | | | |
| Penerimaan kas dari pelanggan dan lain-lain | 35.000.084 | 38.165.407 | 42.288.713 | 46.067.355 | 51.212.064 |
| Pembayaran kepada pemasok, kontraktor, karyawan | (29.830.886) | (32.802.041) | (36.038.370) | (38.834.560) | (42.855.831) |
| Kas bersih yang dihasilkan dari operasi | 5.169.199 | 5.363.367 | 6.250.342 | 7.232.796 | 8.356.233 |
| Pembayaran pajak penghasilan | (837.385) | (965.426) | (1.100.539) | (1.124.020) | (1.276.587) |
| Arus Kas Dari Aktivitas Operasi | 4.331.814 | 4.397.941 | 5.149.803 | 6.108.776 | 7.079.646 |
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI | | | | | |
| Perolehan aset tetap | (2.173.741) | (850.000) | (850.000) | (3.400.000) | (850.000) |
| Penjualan aset tetap | - | - | - | - | - |
| Arus Kas dari Aktivitas Investasi | (2.173.741) | (850.000) | (850.000) | (3.400.000) | (850.000) |
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN | | | | | |
| Pembayaran pinjaman bank - Jk. Panjang | (531.486) | (288.685) | (232.512) | (815.585) | (160.356) |
| Pembayaran pinjaman bank - Jk. Pendek | (85.000) | - | - | - | - |
| Penerimaan pinjaman bank - Jk. Panjang | - | - | - | - | - |
| Penerbitan obligasi | 500.000 | - | 2.000.000 | - | - |
| Pembayaran obligasi | - | (295.000) | - | (1.240.000) | - |
| Dividen | (1.135.705) | (1.196.795) | (1.365.669) | (1.573.628) | (1.787.222) |
| Arus kas neto aktivitas pendanaan | (1.252.191) | (1.780.479) | 401.820 | (3.629.213) | (1.947.577) |
| KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS | 905.881 | 1.767.462 | 4.701.623 | (920.437) | 4.282.069 |
| KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN | 4.156.739 | 5.062.620 | 6.830.082 | 11.531.705 | 10.611.268 |
| KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN | 5.062.620 | 6.830.082 | 11.531.705 | 10.611.268 | 14.893.337 |

Tabel 21 : Proyeksi Rasio MI Tanpa Rencana Transaksi

| ANALISIS RASIO | TANPA TRANSAKSI | | | | |
|-----------------------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| RASIO PROFITABILITAS | | | | | |
| Marjin Laba Kotor | 25,5% | 26,3% | 26,6% | 26,8% | 27,4% |
| Marjin Laba Operasi | 13,4% | 13,7% | 14,1% | 14,3% | 14,9% |
| Marjin Laba Bersih | 9,9% | 10,2% | 10,7% | 11,1% | 11,8% |
| Perputaran Aset | 76,5% | 75,2% | 80,7% | 77,4% | 79,4% |
| Perputaran Ekuitas | 50,7% | 53,2% | 55,8% | 58,4% | 61,4% |
| RASIO LIKUIDITAS | | | | | |
| Rasio Lancar | 4,20 | 5,05 | 5,47 | 5,96 | 6,65 |
| Rasio Cepat | 3,27 | 4,03 | 4,56 | 4,92 | 5,63 |
| Rasio Kas | 1,29 | 1,81 | 2,55 | 2,54 | 3,27 |
| RASIO AKTIVITAS | | | | | |
| Hari Piutang | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 |
| Hari Persediaan | 51 | 50 | 49 | 47 | 46 |
| Hari Utang | 28 | 23 | 23 | 23 | 22 |
| RASIO SOLVABILITAS | | | | | |
| DER | 15,7% | 12,5% | 15,8% | 9,2% | 7,8% |
| DAR | 23,7% | 17,7% | 22,8% | 12,2% | 10,0% |

Perbedaan Dengan dan Tanpa Transaksi dapat dijelaskan sebagai berikut:

Posisi Keuangan:

- ❖ Kas dan Setara Kas
Perbedaan pada akun kas dan bank karena adanya Penjualan Tanah termasuk pungutan PPN dan pembayaran pajak penghasilan final atas penjualan tanah.
- ❖ Aset tetap
Perbedaan pada aset tetap karena adanya Penjualan Tanah.
- ❖ Utang pajak
Perbedaan pada utang pajak karena adanya PPN atas transaksi pada tahun 2024 dan perbedaan pajak penghasilan atas peningkatan perolehan laba Perseroan mulai tahun 2024.
- ❖ Saldo laba
Perbedaan pada saldo laba karena adanya peningkatan laba atas keuntungan penjualan aset pada tahun 2024 serta peningkatan laba karena berkurangnya biaya pajak atas kepemilikan tanah.

Laba Rugi:

- ❖ Penjualan
Dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi, tidak ada perbedaan pada penjualan Perseroan karena Rencana Transaksi tidak berpengaruh pada operasional Perseroan.

Tabel 22 : Proyeksi Penjualan Dengan dan Tanpa Rencana Transaksi

| Dalam jutaan Rupiah | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| DENGAN TRANSAKSI | 34.641.750 | 38.116.138 | 41.930.266 | 46.126.346 | 50.756.278 |
| TANPA TRANSAKSI | 34.641.750 | 38.116.138 | 41.930.266 | 46.126.346 | 50.756.278 |
| PERBEDAAN (Rp) | - | - | - | - | - |
| PERBEDAAN (%) | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

❖ **Beban Usaha**

Dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi, beban usaha Perseroan mengalami sedikit penurunan mulai tahun 2025 yang merupakan beban pajak atas kepemilikan tanah.

| Dalam jutaan Rupiah | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| DENGAN TRANSAKSI | 4.179.469 | 4.807.199 | 5.271.395 | 5.782.092 | 6.345.734 |
| TANPA TRANSAKSI | 4.179.469 | 4.807.211 | 5.271.407 | 5.782.104 | 6.345.746 |
| PERBEDAAN (Rp) | - | (12) | (12) | (12) | (12) |
| PERBEDAAN (%) | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

❖ **Laba bersih**

Dengan Transaksi, laba bersih Perseroan akan mengalami peningkatan pada tahun 2024 karena adanya keuntungan atas penjualan tanah dan mulai tahun 2025 laba Perseroan meningkat seiring dengan berkurangnya beban PBB Perseroan.

Tabel 23 : Proyeksi Laba Bersih Dengan dan Tanpa Rencana Transaksi

| Dalam jutaan Rupiah | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| DENGAN TRANSAKSI | 3.420.403 | 3.901.920 | 4.496.089 | 5.106.357 | 6.000.721 |
| TANPA TRANSAKSI | 3.418.437 | 3.901.910 | 4.496.080 | 5.106.347 | 6.000.711 |
| PERBEDAAN (Rp) | 1.966 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| PERBEDAAN (%) | 0,06% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

Arus Kas:

❖ **Aktivitas Operasi**

Perbedaan pada arus kas aktivitas operasi terkait perubahan utang pajak karena adanya PPN Keluaran pada tahun 2024, serta penurunan biaya mulai tahun 2025 yang juga mempengaruhi pembayaran pajak penghasilan Perseroan.

❖ **Aktivitas Investasi**

Perbedaan pada penjualan aset tetap pada tahun 2024 sebesar Rp 23,2 miliar.

❖ **Aktivitas Pendanaan**

Tidak ada perbedaan pada arus kas untuk aktivitas pendanaan.

3.3.5 Analisis Inkremental atas Rencana Transaksi

Dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi akan memberikan kontribusi nilai tambah terhadap Perseroan seperti yang dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 24 : Kontribusi Nilai Tambah atas Rencana Transaksi

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Rasio Lancar Dengan Transaksi | 4,20 | 5,06 | 5,48 | 5,97 | 6,66 |
| Rasio Lancar Tanpa Transaksi | 4,20 | 5,05 | 5,47 | 5,96 | 6,65 |
| Kontribusi Nilai Tambah atas Penjualan (%) | 0,09% | 0,12% | 0,09% | 0,09% | 0,07% |
| Laba Bersih Dengan Transaksi (juta Rp) | 3.420.403 | 3.901.920 | 4.496.089 | 5.106.357 | 6.000.721 |
| Laba Bersih Tanpa Transaksi (juta Rp) | 3.418.437 | 3.901.910 | 4.496.080 | 5.106.347 | 6.000.711 |
| Kontribusi Nilai Tambah atas Laba Bersih (juta Rp) | 1.966 | 9 | 9 | 9 | 9 |

Dari tabel di atas dapat disimpulkan bahwa Nilai Tambah Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, rasio lancar Perseroan meningkat berkisar 0,07% hingga 0,12% pada tahun 2024 - 2028.
- Dengan Rencana Transaksi, laba bersih Perseroan meningkat tahun 2024 karena adanya keuntungan penjualan aset tetap dan mulai tahun 2025 meningkat sebesar Rp 9 juta per tahun karena penurunan beban pajak atas kepemilikan tanah.

3.4 Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Terkait dengan Rencana Transaksi, MI telah menugaskan kepada KJPP Felix Sutandar dan Rekan untuk melakukan penilaian atas aset yang menjadi objek Rencana Transaksi, yang secara ringkas dapat digambarkan sebagai berikut:

| | |
|----------------------|--|
| No Laporan | : 00765/2.0072-00/PI/04/0022/1/VI/2024 |
| Tanggal Laporan | : 26 Juni 2024 |
| Objek Penilaian | : Tanah |
| Tanggal Penilaian | : 31 Desember 2023 |
| Tujuan Penilaian | : Transaksi Penjualan |
| Dasar Penilaian | : Nilai Pasar |
| Pendekatan Penilaian | : Pendekatan Pasar |
| Kesimpulan Nilai | : Rp 23.243.200.000 |

Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Properti KJPP Felix Sutandar dan Rekan, Nilai Pasar atas Tanah adalah Rp 23.243.200.000 sedangkan harga Rencana Transaksi secara keseluruhan adalah sebesar Rp 23.243.200.000 atau sama dengan Nilai Pasarnya, yang berarti batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak melebihi 7,5% atau berada dalam kisaran nilai yang wajar.

3.5 Analisis atas Faktor Lain yang Relevan

3.5.1 Informasi Non Keuangan yang Relevan

Seluruh informasi yang relevan terkait Rencana Transaksi telah dijelaskan pada laporan ini.

3.5.2 Prosedur Pengambilan Keputusan dengan Memperhatikan Alternatif Lain

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari Manajemen Perseroan, proses pengambilan keputusan untuk melakukan Penjualan Tanah telah dilakukan sesuai dengan prosedur internal Perseroan yaitu dilakukan oleh Direksi dengan persetujuan Komisaris Perseroan.

Penjualan ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa pihak terafiliasi sebagai pihak pembeli bersedia membeli tanah yang dijual dengan harga yang wajar sesuai dengan hasil Penilaian dari Penilai Independen dan bersedia melakukan pembayaran dalam waktu yang sesingkat-singkatnya.

Alternatif lain adalah menjual ke pihak lain namun alternatif ini tidak dipilih karena dibutuhkan waktu yang lebih lama untuk mencari pembeli yang cocok.

Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Felix Sutandar dan Rekan sebagai Penilai Independen untuk menentukan Nilai Pasar dari Rencana Transaksi.

3.6 Analisis Kewajaran Rencana Transaksi

a. Analisis Rencana Transaksi

Rencana Transaksi adalah rencana Penjualan Tanah seluas 15.920 m² di Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti dan Desa Gembong, Kecamatan Balaraja, Tangerang, Banten.

Rencana Transaksi merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan. Namun sesuai dengan Surat Pernyataan Manajemen Perseroan, Rencana Transaksi dimaksud bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa manfaat dari Rencana Transaksi adalah MI dapat memperoleh aset yang lebih likuid untuk digunakan dalam operasional Perseroan serta penghematan beban pajak atas kepemilikan properti.

Sementara itu, Rencana Transaksi tidak menimbulkan risiko terhadap Perseroan karena aset Rencana Transaksi merupakan aset non operasional.

b. Analisis Kualitatif

Saat ini, MI dan TES memiliki aset nonoperasional berupa tanah di daerah Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti dan Desa Gembong, Kecamatan Balaraja, Tangerang, Banten dengan luas keseluruhan 15.920 m² dan tidak ada rencana untuk digunakan karena posisinya berada di blok yang berbeda dengan pabrik MI dan TES saat ini.

Dengan dilakukannya Rencana Transaksi memberikan keuntungan terhadap Perseroan yaitu perolehan aset yang lebih likuid serta pengurangan biaya pajak atas kepemilikan tanah. Tidak ada kerugian atas Rencana Transaksi karena aset yang dijual adalah aset nonoperasional.

c. Analisis Kuantitatif

Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, terdapat peningkatan terhadap Perseroan, antara lain:

- Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, rasio lancar Perseroan meningkat berkisar 0,07% hingga 0,12% pada tahun 2024 - 2028.
- Dengan Rencana Transaksi, laba bersih Perseroan meningkat tahun 2024 karena adanya keuntungan penjualan aset tetap dan mulai tahun 2025 meningkat sebesar Rp 9 juta per tahun karena penurunan beban pajak atas kepemilikan tanah.

d. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Properti KJPP Felix Sutandar dan Rekan, Nilai Pasar atas Tanah adalah Rp 23.243.200.000 sedangkan harga Rencana Transaksi secara keseluruhan adalah sebesar Rp 23.243.200.000 atau sama dengan Nilai Pasarnya, yang berarti batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak melebihi 7,5% atau berada dalam kisaran nilai yang wajar.

e. Analisis atas Faktor Lain yang Relevan

Seluruh informasi yang relevan terkait Rencana Transaksi telah dijelaskan pada laporan ini.

3.7 Kesimpulan

Berdasarkan analisis kewajaran Rencana Transaksi sebagaimana diuraikan dalam laporan ini, kami berpendapat bahwa **Rencana Transaksi Penjualan Tanah yang dilakukan oleh PT Mayora Indah Tbk dan PT Torabika Eka Semesta adalah wajar.**

4. LAMPIRAN

Lampiran : 1. Surat Pernyataan Tidak Ada Benturan Kepentingan

PT MAYORA INDAH Tbk.

MAYORA GROUP HEADQUARTERS

Jl. Daan Mogot KM. 18 Cengkareng, Jakarta 11840, Indonesia • Telephone : +62 (21) 8063 7700 - 02

SURAT PERNYATAAN

Kami yang bertandatangan di bawah ini :

1. Nama : Hendrik Polisar
Alamat kantor : Jl. Daan Mogot Km 18 Jakarta Barat
Alamat domisili sesuai KTP : Jl. Puyuh Timur VI Blok EG 6 No 7
Jurangmangu Timur, Tangerang Selatan
Nomor telepon : 80637700
Jabatan : Direktur
2. Nama : Hermawan Lesmana
Alamat kantor : Jl. Daan Mogot Km 18 Jakarta Barat
Alamat domisili sesuai KTP : Jl. Taman Kebon Jeruk Blok P I No 46
Srenseng, Kembangan – Jakarta Barat
Nomor telepon : 80637700
Jabatan : Komisaris

dengan ini menyatakan bahwa :

- a) Transaksi penjualan tanah milik Perseroan dan milik Anak Perseroan yang berlokasi di desa Pasir Muncang Kec Jayanti dan desa Gembong di Kec Balaraja yang akan dilakukan Perseroan adalah merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.
- b) Dewan Komisaris dan Direksi maupun Pemegang Saham secara pribadi maupun korporasi tidak memiliki benturan kepentingan terhadap rencana transaksi dan rencana transaksi semata-mata akan dilaksanakan atas dasar kajian dan pertimbangan bisnis yang akan dilakukan Perseroan dan tidak merugikan Perseroan.
- c) Nilai dari transaksi tersebut tidak material yaitu kurang **20%** (dua puluh perseratus) dari ekuitas, sebagaimana dimaksud dalam dalam POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya

Jakarta, 20 Juni 2024

Untuk dan atas nama:
PT. Mayora Indah Tbk



Hendrik Polisar
Direktur

Hermawan Lesmana
Komisaris