

LAPORAN STUDI KELAYAKAN
PT INDONESIA PONDASI RAYA TBK
No. 00013/2.0120-04/BS/03/0627/1/VI/2025
Tanggal: 13 Juni 2025

Tanggal Studi Kelayakan per 31 Desember 2024

No. Laporan : 00013/2.0120-04/BS/03/0627/1/VI/2025

Jakarta, 13 Juni 2025

Kepada Yth.

PT Indonesia Pondasi Raya Tbk

Jl. Pegangsaan Dua Km. 4,5 Kelapa Gading

Jakarta Utara 14250

U.p. : Direksi

Dengan hormat,

Sesuai penugasan dari **PT Indonesia Pondasi Raya Tbk** kepada **Kantor Jasa Penilai Publik Herman Meirizki dan Rekan ("HMR" atau "kami" atau "Penilai")** untuk memberikan pendapat mengenai kelayakan atas rencana penambahan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha (KBLI) yaitu KBLI 09100 Aktivitas Penunjang Pertambangan Minyak Bumi Dan Gas Alam, KBLI 09900 Aktivitas Penunjang Pertambangan dan Penggalian Lainnya, dan KBLI 06202 Pengusahaan Tenaga Panas Bumi oleh **PT Indonesia Pondasi Raya Tbk ("Perseroan" atau "IDPR")** sebagaimana tertuang dalam **Surat Penawaran No. 012/SP/HMR-JKSL/B/I/2025** tanggal 22 Januari 2025 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan, maka dengan ini kami telah melakukan studi kelayakan (*feasibility study*) secara independen dengan tanggal studi kelayakan per 31 Desember 2024. Laporan studi kelayakan ini diterbitkan sebagai revisi atas Laporan Studi Kelayakan dengan Nomor 00010/2.0120-04/BS/03/0627/1/V/2025 tanggal 30 Mei 2025 dengan tanggal studi kelayakan 31 Desember 2024. Revisi yang dilakukan mencakup analisis tambahan terkait aspek keuangan. Dengan diterbitkannya laporan studi kelayakan revisi ini maka membatalkan laporan studi kelayakan sebelumnya.

Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Pemberi tugas dan pengguna laporan dalam studi kelayakan ini adalah:

Nama : PT Indonesia Pondasi Raya Tbk
Bidang Usaha : Perencanaan dan pelaksanaan pekerjaan bangunan, termasuk konstruksi bangunan dan pondasi
Alamat : Jl. Pegangsaan Dua Km. 4,5 Kelapa Gading Jakarta Utara 14250
Telepon dan Faks : (021) 4603253
E-mail : corporate_secretary@indopora.com

Latar Belakang Studi Kelayakan

Perseroan merupakan perusahaan yang memiliki fokus bisnis utama yaitu perencanaan dan pelaksanaan pekerjaan bangunan, termasuk konstruksi bangunan dan pondasi. Perseroan saat ini memiliki KBLI yaitu KBLI 43901 Pemasangan Pondasi dan Tiang Pancang, KBLI 43120 Penyiapan Lahan, dan KBLI 43909 Konstruksi Khusus Lainnya. Perseroan saat ini bermaksud untuk memperluas area kerja dari jasa yang saat ini dilaksanakan Perseroan sehingga Perseroan dapat melaksanakan pekerjaan jasa yang berada pada area pertambangan mineral, minyak bumi, gas alam maupun panas bumi, serta pertambangan dan penggalian lainnya. Untuk dapat melaksanakan jasa pada area tersebut, serta sebagai salah satu syarat perizinan yang harus dimiliki peserta lelang (tender) pekerjaan yang dibuka terkhusus pada area pertambangan mineral, minyak bumi, gas alam maupun panas bumi, serta pertambangan dan penggalian lainnya, maka Perseroan berkebutuhan untuk melakukan penambahan

KBLI 09100 Aktivitas Penunjang Pertambangan Minyak Bumi Dan Gas Alam, KBLI 09900 Aktivitas Penunjang Pertambangan dan Penggalian Lainnya, dan KBLI 06202 Pengusahaan Tenaga Panas Bumi. Rencana Penambahan KBLI hanya terkait perluasan area kerja, tidak terdapat perubahan pada operasional utama Perseroan yaitu tetap beraktifitas pada jasa konstruksi meliputi pondasi, dinding penahan tanah, perbaikan struktur tanah, pengujian tiang, dan lain-lain.

Status Penilai

Penilai Publik Willyams merupakan Penilai Publik dengan Nomor Izin B-1.22.00627 sebagai Rekan di KJPP Herman Meirizki dan Rekan dengan Nomor Izin Usaha 2.14.0120, domisili Kota Jakarta Selatan dengan wilayah kerja di seluruh Indonesia. KJPP Herman Meirizki dan Rekan merupakan KJPP resmi yang telah mendapatkan izin dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 66/KM.1/2014 tanggal 10 Februari 2014. Kami juga telah terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Penilai telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal (Penilai Bisnis) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-57/PM.02/2023 serta terdaftar sebagai Penilai Industri Keuangan Non Bank dengan No. 296/PD.021/STTD-P/2023. Studi kelayakan dilakukan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018, serta POJK 35/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan POJK 17/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) Nomor 17/SEOJK.04/2020.

Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan

Maksud dan tujuan studi kelayakan ini adalah untuk memberikan pendapat kelayakan atas rencana penambahan KBLI 09100 Aktivitas Penunjang Pertambangan Minyak Bumi Dan Gas Alam, KBLI 09900 Aktivitas Penunjang Pertambangan dan Penggalian Lainnya, dan KBLI 06202 Pengusahaan Tenaga Panas Bumi oleh Perseroan (selanjutnya disebut "**Rencana Penambahan KBLI**").

Objek Studi Kelayakan

Objek studi kelayakan adalah kelayakan atas Rencana Penambahan KBLI.

Tanggal Studi Kelayakan

Tanggal studi kelayakan dalam laporan ini adalah tanggal 31 Desember 2024.

Mata Uang yang Digunakan

Mata uang yang digunakan dalam laporan studi kelayakan adalah Rupiah (Rp).

Tingkat Kedalaman Investigasi

HMR telah mendapatkan kesempatan untuk melakukan wawancara terutama dengan manajemen Perseroan yang diperlukan untuk menunjang proses studi kelayakan.

Asumsi dan Kondisi Pembatas

Laporan studi kelayakan ini dibatasi oleh asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut:

1. Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses studi kelayakan;
2. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya;
3. Proyeksi keuangan dibuat oleh manajemen Perseroan dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*);

4. HMR bertanggungjawab atas pelaksanaan analisis studi kelayakan;
5. HMR bertanggungjawab atas laporan studi kelayakan dan kesimpulan akhir dari laporan ini;
6. Kami telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan dari pemberi tugas berdasarkan dokumen legalitas Perseroan;
7. Laporan studi kelayakan disusun berdasarkan kondisi bisnis, perekonomian, dan peraturan-peraturan yang secara umum berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan studi kelayakan ini;
8. Kami mengasumsikan bahwa setelah tanggal diterbitkannya laporan studi kelayakan tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap hasil studi kelayakan. Kami tidak bertanggungjawab untuk menegaskan atau memutakhirkan kembali pendapat kami atas perubahan asumsi dan kondisi yang terjadi setelah tanggal laporan studi kelayakan ini;
9. Kami tidak melakukan *due diligence* atas aspek perpajakan dan aspek hukum Perseroan;
10. Analisis dalam studi kelayakan didasarkan pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan data dan informasi yang diberikan kepada kami oleh Perseroan atau pemberi tugas. Kami mengasumsikan bahwa data dan informasi yang diberikan kepada kami adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan. Kami tidak bertanggungjawab atas kemungkinan adanya data atau informasi yang tidak diungkapkan, ketidakakuratan dan ketidakterbukaan data atau informasi, perubahan data atau asumsi yang dijadikan dasar studi kelayakan yang dapat mempengaruhi hasil studi kelayakan;
11. Pekerjaan kami yang berkaitan dengan studi kelayakan ini tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan, atau pelanggaran hukum.

Asumsi Khusus

Asumsi khusus yang akan digunakan merupakan asumsi khusus yang relevan dan wajar sehubungan dengan studi kelayakan. Asumsi khusus merupakan asumsi yang berbeda dari keadaan sebenarnya pada tanggal studi kelayakan. Analisis akan menggunakan asumsi yang wajar untuk diterima dalam studi kelayakan.

Subsequent Event

Dari tanggal penilaian yaitu tanggal 31 Desember 2024 sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat *subsequent event* atau kejadian penting yang dapat mempengaruhi hasil analisis studi kelayakan secara signifikan.

Metodologi Studi Kelayakan

Metode yang digunakan dalam menyusun laporan studi kelayakan ini adalah sebagai berikut:

- Pengumpulan data langsung dari Perseroan terkait Rencana Penambahan KBLI yang mencakup identitas, perizinan, rencana usaha, dan data terkait lainnya;
- Melakukan analisis makro ekonomi dan analisis industri untuk mengevaluasi dampak terhadap kelayakan proyek;
- Melakukan analisis kelayakan atas objek studi kelayakan;

Dalam melaksanakan studi kelayakan ini, kami melakukan analisis kelayakan Rencana Penambahan KBLI menggunakan indikator *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability Index* (PI), dan *Return on Investment* (ROI).

Sumber Informasi Yang Dapat Dihandalkan

Studi kelayakan dapat menggunakan data atau sumber informasi tanpa melalui verifikasi terlebih dahulu yaitu data-data sebagai berikut:

- Data beta industri dan *country risk premium* bersumber dari Damodaran;
- Data Obligasi Pemerintah Republik Indonesia dari PT Penilai Harga Efek Indonesia atau sumber lainnya;
- Data Statistik Perbankan Indonesia dari Bank Indonesia atau Otoritas Jasa Keuangan;
- Data nilai tukar, inflasi, ataupun data publikasi lainnya bersumber dari Bank Indonesia;
- Data lainnya bersumber dari lembaga pemerintahan lainnya;
- Sumber data lainnya yang terkait dengan studi kelayakan.

Independensi Penilai

Dalam mempersiapkan laporan studi kelayakan ini kami telah bertindak secara independen, tidak ada benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan pihak-pihak yang terlibat dengan penugasan. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Laporan studi kelayakan ini juga tidak ditujukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh opini yang dihasilkan.

Persyaratan atas Persetujuan Publikasi

Laporan studi kelayakan ini terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan. Publikasi ataupun penggunaan laporan studi kelayakan untuk tujuan selain yang telah dinyatakan dalam maksud dan tujuan studi kelayakan serta penggunaan laporan studi kelayakan ini oleh pihak selain dari pemberi tugas dan pengguna laporan dalam laporan studi kelayakan ini harus dengan sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari HMR. HMR tidak bertanggungjawab atas tuntutan baik saat ini ataupun di masa depan terkait dengan penyalahgunaan ataupun penggunaan sebagian atau seluruh informasi dalam laporan studi kelayakan ini untuk tujuan selain yang telah dinyatakan sebelumnya dan bukan oleh pengguna laporan dalam laporan studi kelayakan ini.

Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan metodologi yang telah dilakukan, maka didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan penelaahan aspek legalitas dan hukum, Perseroan telah memiliki perizinan pokok dan dokumen operasional lainnya untuk melakukan kegiatan komersialnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Berdasarkan penelaahan aspek pasar, Rencana Penambahan KBLI memiliki potensi untuk dikembangkan mengingat bahwa sektor pertambangan, migas, dan panas bumi merupakan salah satu penunjang ekonomi di Indonesia yang diharapkan akan berdampak positif pada sektor pendukung seperti infrastruktur di area pertambangan, migas, dan panas bumi;
3. Berdasarkan penelaahan aspek pola bisnis, Perseroan telah memiliki pengalaman untuk menjalankan perluasan area kerja terkait Rencana Penambahan KBLI;
4. Berdasarkan penelaahan aspek teknis, Perseroan memiliki kapasitas kemampuan serta jumlah tenaga ahli dan tenaga kerja yang memadai;
5. Berdasarkan penelaahan aspek modal manajemen, Perseroan dan manajemen Perseroan telah memiliki pengalaman dalam kegiatan operasional yang saat ini sedang dijalankan termasuk perluasan area kerja terkait Rencana Penambahan KBLI yang akan dijalankan;
6. Berdasarkan analisis aspek keuangan, Rencana Penambahan KBLI akan menghasilkan NPV positif dan *Internal Rate of Return (IRR)* lebih besar dari WACC, dan PI menunjukkan bahwa nilai sekarang dari arus kas masuk jauh lebih tinggi dibandingkan arus kas keluar;
7. Berdasarkan hasil analisis terhadap aspek pasar, aspek pola bisnis, aspek teknis, aspek model manajemen, aspek keuangan, Rencana Penambahan KBLI yang akan dijalankan oleh Perseroan adalah **layak**.

Kami tegaskan bahwa opini kelayakan yang dinyatakan tersebut didasarkan atas data dan informasi yang kami terima dari manajemen Perseroan, media cetak dan elektronik yang terkait dengan studi kelayakan ini serta data-data pendukung lainnya. Kami berpedoman kepada data dan informasi yang disediakan, dan karenanya pernyataan dan pendapat kami yang terdapat dalam studi kelayakan ini adalah didasarkan atas kepercayaan bahwa data dan informasi tersebut benar, tidak palsu atau *misleading*, dan tidak ada informasi yang ditutupi yang dapat mempengaruhi pendapat kelayakan secara signifikan.

Hormat kami,

KJPP Herman Meirizki & Rekan



Willyams, S.E., MAPPI (Cert.).

Rekan - Penilai Bisnis

Izin Penilai	: B-1.22.00627
No. MAPPI	: 13-S-04028
No. Register	: RMK-2017.01124
No. STTD Pasar Modal	: STTD.PB-57/PM.02/2023
No. STTD IKNB	: 296/PD.021/STTD-P/2023

PERNYATAAN PROFESIONAL PENILAI

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

1. Dalam penugasan ini, HMR tidak memiliki benturan kepentingan;
2. Penugasan studi kelayakan telah dilakukan terhadap Rencana Penambahan KBLI yang akan dijalankan oleh Perseroan dengan tanggal studi kelayakan per 31 Desember 2024;
3. Analisis telah dilakukan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam laporan studi kelayakan;
4. Penugasan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Pernyataan yang menjadi dasar dari analisa, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan di dalam laporan ini adalah benar;
6. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisis telah diungkapkan;
7. Kesimpulan opini telah sesuai dengan asumsi dan kondisi pembatas;
8. Data ekonomi dan industri dalam laporan studi kelayakan diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini HMR dapat dipertanggungjawabkan.

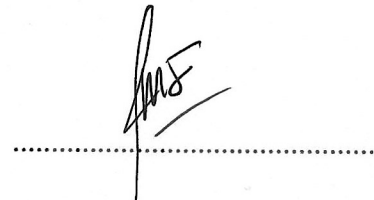
Penilai Berizin

Nama : Willyams, S.E., MAPPI (Cert.).
Izin Penilai : B-1.22.00627
No. MAPPI : 13-S-04028
No. Register : RMK-2017.001124



Reviewer

Nama : Melanie Suhandi, S.E.
No. MAPPI : 12-P-03871
No. Register : RMK-2017.01884



Penilai

Nama : Ghea Gaung Gumelar, S.E., M.Ec.Dev.
No. MAPPI : 16-P-09480
No. Register : RMK-2020.03503



DAFTAR ISI

PERNYATAAN PROFESIONAL PENILAI	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GRAFIK	x
DAFTAR GAMBAR	xi
1. LINGKUP PENUGASAN	1
1.1. Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan	1
1.2. Latar Belakang Studi Kelayakan	1
1.3. Status Penilai	1
1.4. Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan	2
1.5. Objek Studi Kelayakan	2
1.6. Tanggal Studi Kelayakan	2
1.7. Mata Uang yang Digunakan	2
1.8. Tingkat Kedalaman Investigasi	2
1.9. Asumsi dan Kondisi Pembatas	2
1.10. Asumsi Khusus	3
1.11. <i>Subsequent Event</i>	3
1.12. Metodologi Studi Kelayakan	3
1.13. Sumber Informasi Yang Dapat Dihandalkan	3
1.14. Sumber Data	3
1.15. Independensi Penilai	4
1.16. Persyaratan atas Persetujuan Publikasi	4
2. GAMBARAN UMUM PERSEROAN	5
2.1. Gambaran Umum Perseroan	5
2.2. Pemegang Saham	5
2.3. Susunan Pengurus	6
2.4. Gambaran Usaha	6
2.4.1. Kegiatan Usaha dan Informasi Operasional	6
2.4.2. Analisis SWOT	7
2.4.3. Ketentuan Undang-Undang Terkait Operasional	8
2.5. Kinerja Keuangan	8
2.5.1. Laba Rugi Historis	8
2.5.2. Posisi Keuangan Historis	9
2.5.3. Arus Kas Historis	12
2.5.4. Rasio Keuangan Historis	13
3. ASPEK PASAR	15
3.1. Tinjauan Ekonomi	15
3.1.1. Indeks Harga Saham Gabungan	15
3.1.2. Nilai Tukar Rupiah	15
3.1.3. Suku Bunga	16
3.1.4. Inflasi	17
3.2. Tinjauan Industri Jasa Konstruksi	18
3.3. Potensi dan Sasaran Pasar	20

3.4.	Pesaing Usaha	21
3.5.	Strategi Pemasaran.....	22
3.6.	Target Pasar	23
3.7.	Pemasok dan Pelanggan Utama	24
4.	ASPEK TEKNIS.....	25
4.1.	Kapasitas Segmen Usaha	25
4.2.	Ketersediaan Bahan Baku.....	26
4.3.	Ketersediaan Sumber Daya Manusia dan Tenaga Ahli	26
4.4.	Proses Produksi	28
5.	ASPEK POLA BISNIS	31
5.1.	Keunggulan Kompetitif	31
5.2.	Kemampuan Pesaing Meniru Produk.....	31
5.3.	Kemampuan Menciptakan Nilai	32
6.	ASPEK MODEL MANAJEMEN	33
6.1.	Ketersediaan Tenaga Kerja	33
6.2.	Manajemen Kekayaan Intelektual	33
6.3.	Manajemen Risiko	33
6.4.	Kapasitas dan Kemampuan Manajemen	35
6.5.	Struktur Kepemilikan Saham	36
7.	ASPEK KEUANGAN	37
7.1.	Rencana Manajemen	37
7.2.	Asumsi Pada Proyeksi Keuangan	37
7.3.	Biaya Pendirian dan Investasi	37
7.4.	Biaya Operasional.....	38
7.5.	Biaya Bahan Baku	38
7.6.	Analisis Titik Impas (<i>Break Even Point</i>)	39
7.7.	Sumber Pendanaan	39
7.8.	Analisis Tingkat Diskonto.....	39
7.9.	Analisis Profitabilitas dan <i>Overall Return on Investment</i>	42
8.	KESIMPULAN	48
9.	LAMPIRAN	49
10.	REFERENSI	49

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Susunan Pemegang Saham	5
Tabel 2. Ringkasan Beberapa Dokumen Perizinan	8
Tabel 3. Laporan Laba Rugi	9
Tabel 4. Posisi Keuangan Historis	10
Tabel 5. Arus Kas Historis.....	12
Tabel 6. Analisis Rasio Keuangan Historis	14
Tabel 7. Proyek-Proyek Perseroan	23
Tabel 8. Proposal Penawaran Jasa Terkait Rencana Penambahan KBLI	23
Tabel 9. Pelanggan dan Pemasok	24
Tabel 10. Informasi Tenaga Ahli	27
Tabel 11. Komposisi Tenaga Kerja Berdasarkan Jenjang Manajemen	33
Tabel 12. Komposisi Tenaga Kerja Berdasarkan Tingkat Pendidikan.....	33
Tabel 13. Asumsi Proyeksi Pendapatan dan HPP	37
Tabel 14. Analisis Biaya Pendirian dan Investasi	37
Tabel 15. Estimasi <i>Capex</i>	38
Tabel 16. Biaya Operasional	38
Tabel 17. Biaya Bahan Baku	38
Tabel 18. Analisis Titik Impas	39
Tabel 19. WACC	40
Tabel 20. Analisis Profitabilitas Dengan Rencana Penambahan KBLI	42
Tabel 21. Analisis Profitabilitas Tanpa Rencana Penambahan KBLI	42
Tabel 22. Proyeksi Perubahan Modal Kerja Bersih Perseroan Dengan Penambahan KBLI	43
Tabel 23. Proyeksi Perubahan Modal Kerja Bersih Perseroan Tanpa Penambahan KBLI	44
Tabel 24. Analisis Kelayakan Investasi	45
Tabel 25. Perhitungan <i>Payback Period</i> (PP)	46
Tabel 26. Analisis <i>Sensitivity</i>	47

DAFTAR GRAFIK

Grafik 1. IHSG Tahun 31 Desember 2019-2024	15
Grafik 2. Pergerakan Nilai Tukar Rupiah Periode Desember 2020-2024	16
Grafik 3. Inflasi Periode Desember 2020-2024.....	17
Grafik 4. Jumlah Perusahaan Konstruksi di Indonesia Tahun 2022 - 2024	19
Grafik 5. Jumlah Pekerja Tetap Perusahaan Konstruksi di Indonesia Tahun 2021 - 2023	19
Grafik 6. Nilai Konstruksi yang Diselesaikan Perusahaan Konstruksi di Indonesia	20

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. <i>Flow Chart</i> Operasional.....	28
Gambar 2. Alur Kepemilikan Saham	36

1. LINGKUP PENUGASAN

1.1. Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Pemberi tugas dan pengguna laporan dalam studi kelayakan ini adalah:

Nama : PT Indonesia Pondasi Raya Tbk
Bidang Usaha : Perencanaan dan pelaksanaan pekerjaan bangunan, termasuk konstruksi bangunan dan pondasi
Alamat : Jl. Pegangsaan Dua Km. 4,5 Kelapa Gading Jakarta Utara 14250
Telepon dan Faks : (021) 4603253
E-mail : corporate_secretary@indopora.com

1.2. Latar Belakang Studi Kelayakan

Perseroan merupakan perusahaan yang memiliki fokus bisnis utama yaitu perencanaan dan pelaksanaan pekerjaan bangunan, termasuk konstruksi bangunan dan pondasi. Perseroan saat ini memiliki KBLI yaitu KBLI 43901 Pemasangan Pondasi dan Tiang Pancang, KBLI 43120 Penyiapan Lahan, dan KBLI 43909 Konstruksi Khusus Lainnya. Perseroan saat ini bermaksud untuk memperluas area kerja dari jasa yang saat ini dilaksanakan Perseroan sehingga Perseroan dapat melaksanakan pekerjaan jasa yang berada pada area pertambangan mineral, minyak bumi, gas alam maupun panas bumi, serta pertambangan dan penggalian lainnya. Untuk dapat melaksanakan jasa pada area tersebut, serta sebagai salah satu syarat perizinan yang harus dimiliki peserta lelang (tender) pekerjaan yang dibuka terkhusus pada area pertambangan mineral, minyak bumi, gas alam maupun panas bumi, serta pertambangan dan penggalian lainnya, maka Perseroan berkebutuhan untuk melakukan penambahan KBLI 09100 Aktivitas Penunjang Pertambangan Minyak Bumi Dan Gas Alam, KBLI 09900 Aktivitas Penunjang Pertambangan dan Penggalian Lainnya, dan KBLI 06202 Pengusahaan Tenaga Panas Bumi. Rencana Penambahan KBLI hanya terkait perluasan area kerja, tidak terdapat perubahan pada operasional utama Perseroan yaitu tetap beraktifitas pada jasa konstruksi meliputi pondasi, dinding penahan tanah, perbaikan struktur tanah, pengujian tiang, dan lain-lain.

1.3. Status Penilai

Penilai Publik Willyams merupakan Penilai Publik dengan Nomor Izin B-1.22.00627 sebagai Rekan di KJPP Herman Meirizki dan Rekan dengan Nomor Izin Usaha 2.14.0120, domisili Kota Jakarta Selatan dengan wilayah kerja di seluruh Indonesia. KJPP Herman Meirizki dan Rekan merupakan KJPP resmi yang telah mendapatkan izin dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 66/KM.1/2014 tanggal 10 Februari 2014. Kami juga telah terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Penilai telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal (Penilai Bisnis) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-57/PM.02/2023 serta terdaftar sebagai Penilai Industri Keuangan Non Bank dengan No. 296/PD.021/STTD-P/2023. Studi kelayakan dilakukan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018, serta POJK 35/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan POJK 17/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) Nomor 17/SEOJK.04/2020.

1.4. Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan

Maksud dan tujuan studi kelayakan ini adalah untuk memberikan pendapat kelayakan atas rencana penambahan KBLI 09100 Aktivitas Penunjang Pertambangan Minyak Bumi Dan Gas Alam, KBLI 09900 Aktivitas Penunjang Pertambangan dan Penggalian Lainnya, dan KBLI 06202 Pengusahaan Tenaga Panas Bumi oleh Perseroan (selanjutnya disebut “**Rencana Penambahan KBLI**”).

1.5. Objek Studi Kelayakan

Objek studi kelayakan adalah kelayakan atas Rencana Penambahan KBLI.

1.6. Tanggal Studi Kelayakan

Tanggal studi kelayakan dalam laporan ini adalah tanggal 31 Desember 2024.

1.7. Mata Uang yang Digunakan

Mata uang yang digunakan dalam laporan studi kelayakan adalah Rupiah (Rp).

1.8. Tingkat Kedalaman Investigasi

HMR telah mendapatkan kesempatan untuk melakukan wawancara terutama dengan manajemen Perseroan yang diperlukan untuk menunjang proses studi kelayakan.

1.9. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Laporan studi kelayakan ini dibatasi oleh asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut:

1. Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses studi kelayakan;
2. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya;
3. Proyeksi keuangan dibuat oleh manajemen Perseroan dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*);
4. HMR bertanggungjawab atas pelaksanaan analisis studi kelayakan;
5. HMR bertanggungjawab atas laporan studi kelayakan dan kesimpulan akhir dari laporan ini;
6. Kami telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan dari pemberi tugas berdasarkan dokumen legalitas Perseroan;
7. Laporan studi kelayakan disusun berdasarkan kondisi bisnis, perekonomian, dan peraturan-peraturan yang secara umum berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan studi kelayakan ini;
8. Kami mengasumsikan bahwa setelah tanggal diterbitkannya laporan studi kelayakan tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap hasil studi kelayakan. Kami tidak bertanggungjawab untuk menegaskan atau memutakhirkan kembali pendapat kami atas perubahan asumsi dan kondisi yang terjadi setelah tanggal laporan studi kelayakan ini;
9. Kami tidak melakukan *due diligence* atas aspek perpajakan dan aspek hukum Perseroan;
10. Analisis dalam studi kelayakan didasarkan pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan data dan informasi yang diberikan kepada kami oleh Perseroan atau pemberi tugas. Kami mengasumsikan bahwa data dan informasi yang diberikan kepada kami adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan. Kami tidak bertanggungjawab atas kemungkinan adanya data atau informasi yang tidak diungkapkan, ketidakakuratan dan ketidakterbukaan data atau informasi, perubahan data atau asumsi yang dijadikan dasar studi kelayakan yang dapat mempengaruhi hasil studi kelayakan;

11. Pekerjaan kami yang berkaitan dengan studi kelayakan ini tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan, atau pelanggaran hukum.

1.10. Asumsi Khusus

Asumsi khusus yang akan digunakan merupakan asumsi khusus yang relevan dan wajar sehubungan dengan studi kelayakan. Asumsi khusus merupakan asumsi yang berbeda dari keadaan sebenarnya pada tanggal studi kelayakan. Analisis akan menggunakan asumsi yang wajar untuk diterima dalam studi kelayakan.

1.11. Subsequent Event

Dari tanggal penilaian yaitu tanggal 31 Desember 2024 sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat *subsequent event* atau kejadian penting yang dapat mempengaruhi hasil analisis studi kelayakan secara signifikan.

1.12. Metodologi Studi Kelayakan

Metode yang digunakan dalam menyusun laporan studi kelayakan ini adalah sebagai berikut:

- Pengumpulan data langsung dari Perseroan terkait Rencana Penambahan KBLI yang mencakup identitas, perizinan, rencana usaha, dan data terkait lainnya;
- Melakukan analisis makro ekonomi dan analisis industri untuk mengevaluasi dampak terhadap kelayakan proyek;
- Melakukan analisis kelayakan atas objek studi kelayakan;
- Dalam melaksanakan studi kelayakan ini, kami melakukan analisis kelayakan Rencana Penambahan KBLI menggunakan indikator *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability Index* (PI), dan *Return on Investment* (ROI).

1.13. Sumber Informasi Yang Dapat Dihandalkan

Studi kelayakan dapat menggunakan data atau sumber informasi tanpa melalui verifikasi terlebih dahulu yaitu data-data sebagai berikut:

- Data beta industri dan *country risk premium* bersumber dari Damodaran;
- Data Obligasi Pemerintah Republik Indonesia dari PT Penilai Harga Efek Indonesia atau sumber lainnya;
- Data Statistik Perbankan Indonesia dari Bank Indonesia atau Otoritas Jasa Keuangan;
- Data nilai tukar, inflasi, ataupun data publikasi lainnya bersumber dari Bank Indonesia;
- Data lainnya bersumber dari lembaga pemerintahan lainnya;
- Sumber data lainnya yang terkait dengan studi kelayakan.

1.14. Sumber Data

Dalam menyusun studi kelayakan ini, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu, atau melaksanakan prosedur atas informasi sebagai berikut:

1. *Company profile* dan struktur organisasi Perseroan per 31 Desember 2024;

2. Laporan keuangan audit per 31 Desember 2024 Nomor 00067/2.1035/AU.1/03/1164-4/1/III/2025 oleh Kantor Akuntan Publik Anwar dan Rekan tanggal 5 Maret 2025 dengan opini wajar, yang ditandatangani oleh Christiadi Tjahnadi selaku penanggung jawab audit;
3. Laporan keuangan audit per 31 Desember 2023 Nomor 00095/2.1035/AU.1/03/1164-3/1/III/2024 oleh Kantor Akuntan Publik Anwar dan Rekan tanggal 25 Maret 2024 dengan opini wajar, yang ditandatangani oleh Christiadi Tjahnadi selaku penanggung jawab audit;
4. Laporan keuangan audit per 31 Desember 2022 Nomor 00055/2.1035/AU.1/03/1164-2/1/III/2023 oleh Kantor Akuntan Publik Anwar dan Rekan tanggal 20 Maret 2023 dengan opini wajar, yang ditandatangani oleh Christiadi Tjahnadi selaku penanggung jawab audit;
5. Laporan keuangan audit per 31 Desember 2021 Nomor 00035/2.1035/AU.1/03/1164-1/1/III/2022 oleh Kantor Akuntan Publik Anwar dan Rekan tanggal 9 Maret 2022 dengan opini wajar, yang ditandatangani oleh Christiadi Tjahnadi selaku penanggung jawab audit;
6. Laporan keuangan audit per 31 Desember 2020 Nomor 00074/3.0423/AU.1/03/0116-3/1/IV/2021 oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan tanggal 29 April 2021 dengan opini wajar, yang ditandatangani oleh Dr. Herry Sunarto, SE., Ak., SH., MBA., MH, CPA, CPMA, CMA, CA selaku penanggung jawab audit;
7. Proyeksi laporan keuangan Perseroan tahun 2025-2029 Tanpa Rencana Penambahan KBLI dan Dengan Rencana Penambahan KBLI, yang disusun oleh manajemen Perseroan;
8. Informasi lain dari manajemen Perseroan ataupun pihak lain yang relevan dengan penugasan;
9. Data informasi pasar, ekonomi, industri berdasarkan media cetak dan elektronik yaitu *website* Bank Indonesia, *website* Aswath Damodaran, *website* Penilai Harga Efek Indonesia, dan sumber informasi lainnya yang kami anggap relevan.

1.15. Independensi Penilai

Dalam mempersiapkan laporan studi kelayakan ini kami telah bertindak secara independen, tidak ada benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan pihak-pihak yang terlibat dengan penugasan. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Laporan studi kelayakan ini juga tidak ditujukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh opini yang dihasilkan.

1.16. Persyaratan atas Persetujuan Publikasi

Laporan studi kelayakan ini terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan. Publikasi ataupun penggunaan laporan studi kelayakan untuk tujuan selain yang telah dinyatakan dalam maksud dan tujuan studi kelayakan serta penggunaan laporan studi kelayakan ini oleh pihak selain dari pemberi tugas dan pengguna laporan dalam laporan studi kelayakan ini harus dengan sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari HMR. HMR tidak bertanggungjawab atas tuntutan baik saat ini ataupun di masa depan terkait dengan penyalahgunaan ataupun penggunaan sebagian atau seluruh informasi dalam laporan studi kelayakan ini untuk tujuan selain yang telah dinyatakan sebelumnya dan bukan oleh pengguna laporan dalam laporan studi kelayakan ini.

2. GAMBARAN UMUM PERSEROAN

2.1. Gambaran Umum Perseroan

PT Indonesia Pondasi Raya Tbk (“Perseroan”) didirikan di Jakarta berdasarkan Akta Notaris Tan Thong Kie No. 18 tanggal 21 Oktober 1977 dan telah disahkan oleh Kementerian Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. Y.A.5/118/24 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 430, Tambahan No. 49, tanggal 17 Juni 1980.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir dinyatakan oleh Akta Notaris Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn No. 3, tanggal 24 Juni 2022, mengenai perubahan Anggaran Dasar Perseroan. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0051014.AH.01.02 Tahun 2022, tanggal 21 Juli 2022.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, ruang lingkup kegiatan Perseroan terutama adalah merencanakan dan melaksanakan pekerjaan bangunan, termasuk konstruksi bangunan dan pondasi. Kegiatan utama Perseroan saat ini adalah mengerjakan proyek-proyek konstruksi untuk pondasi bangunan. Perusahaan memulai operasi komersialnya pada tahun 1980.

2.2. Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 204 tanggal 25 Juni 2021 yang dibuat oleh Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta Barat, yang telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tertuang dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0429812 tertanggal 19 Juli 2021 dan daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024, yang dikeluarkan oleh PT Raya Saham Registra sebagai Biro Administrasi Efek Perseroan, pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Susunan Pemegang Saham

Pemegang Saham	Persentase Saham	Lembar Saham	Modal Disetor (Rp)
Manajemen			
Manuel Djunako	83,17%	1.665.930.706	166.593.070.600
Hanah Tandean	1,70%	34.069.294	3.406.929.400
Saham Publik (Masyarakat)			
Manuel Djunako	2,45%	49.062.200	4.906.220.000
Febyan	2,50%	49.997.600	3.406.929.400
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	10,18%	203.940.200	20.394.020.000
Jumlah	100,00%	2.003.000.000	200.300.000.000

Sumber: Biro Administrasi Efek Bulan Desember 2024

2.3. Susunan Pengurus

Susunan Direksi dan Komisaris Perseroan per 31 Desember 2024 berdasarkan Akta Notaris No. 138 tanggal 26 Juni 2020 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris di Jakarta Barat yang telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tertuang dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0271653 tertanggal 02 Juli 2020 adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Febyan
Direktur : Heribertus Herry Putranto
Direktur : Ir. Albertus Gunawan
Direktur : Dwijanto

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Manuel Djunako
Komisaris Independen : Wiro Atmojo Wijaya

2.4. Gambaran Usaha

2.4.1. Kegiatan Usaha dan Informasi Operasional

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan Pasal 3, maksud dan tujuan Perseroan adalah melakukan usaha di bidang jasa pelaksana konstruksi, perdagangan, perindustrian, jasa, pengangkutan, dan perbengkelan. Kegiatan utama Perseroan saat ini adalah mengerjakan proyek-proyek konstruksi untuk pondasi bangunan.

Perseroan saat ini memiliki 1 (satu) entitas anak yaitu PT Rekagunatek Persada yang memiliki ruang lingkup usaha yaitu produksi, pemasangan, dan penjualan tiang pancang bangunan. Selanjutnya, PT Rekagunatek Persada juga memiliki penyertaan sebesar 50% pada PT Gema Bahana Utama yang memiliki ruang lingkup usaha di bidang konstruksi.

Secara umum, kegiatan usaha yang dijalankan Perseroan dikelompokkan ke dalam 2 kategori kegiatan usaha yaitu:

1. Pelayanan Jasa Konstruksi, meliputi:
 - Pondasi
 - Dinding penahan tanah;
 - Perbaikan struktur tanah;
 - Pengujian tiang; dan
 - Lain-lain.
2. Penjualan dan Pemasangan (melalui Entitas Anak), meliputi:
 - Dinding, kolom, dan lantai *precast concrete*, dan lain-lain;
 - Tiang pancang; dan
 - Struktur bangunan (*precast*)

Saat ini, KBLI Perseroan sebagai berikut:

1. KBLI 43901 Pemasangan Pondasi dan Tiang Pancang

Mencakup kegiatan khusus pemasangan bebrbagi pondasi dan tiang pancang termasuk pengecoran beton dan pembesian pondasi untuk gedung, jalan/jembatan, bangunan pengairan, dermaga, bangunan lepas pantai dan sejenisnya sebagai bagian dari pekerjaan yang tercakup dalam konstruksi gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya;

2. KBLI 43120 Penyiapan Lahan

Mencakup usaha penyiapan lahan untuk kegiatan konstruksi yang berikutnya, seperti pelaksanaan pembersihan dan pematangan lahan konstruksi, pembersihan semak belukar, pembukaan lahan/stabilisasi tanah (penggalian, membuat kemiringan, pengurukan, peralatan lahan konstruksi, penggalian parit, pemindahan, penghancuran atau peledakan batu dan sebagainya), pelaksanaan pekerjaan tanah dan/atau tanah berbatu, penggalian, membuat kemiringan, oeralatan tanah dengan galian dan timbunan untuk konstruksi jalan raya, jalan bebas hambatan, jalan rel kereta api, dan jalan landasan terbang, pabrik, pembangkit, transmisi, gardu induk, dan distribusi tenaga listrik, fasilitas produksi, serta bangunan gedung dan bangunan sipil lainnya, pemasangan, pemindahan, dan perlindungan utilitas, tes/uji dengan sondir dan bor;

3. KBLI 43909 Konstruksi Khusus Lainnya

Mencakup kegiatan konstruksi khusus lainnya yang belum diklasifikasikan dalam kelompok 43901 sampai dengan 43905 yang memerlukan keahlian atau perlengkapan khusus, seperti kegiatan pengerjaan penahan lembab dan air, dehumidifikasi (pelembaban) bangunan, shaft sinking, pemasangan cerobong asap dan oven untuk keperluan industri dan pekerjaan yang memerlukan keahlian memanjat dan penggunaan perlengkapan yang berkaitan, misalnya bekerja pada gedung-gedung yang tinggi. Termasuk pekerjaan di bawah permukaan tanah, pekerjaan lapis peekerasan beton, pekerjaan perkerasan aspal, pekerjaan perkerasan berbutir, pekerjaan kosntruksi pengeboran dan injeksi semen bertekanan, pekerjaan beton struktur, pekerjaan konstruksi beton pascatarik, pekerjaan konstruksi kedap air pada tangki penyimpanan air, minyak, gas dan lainnya yang sejenis, serta pemasangan konstruksi tahan api untuk bangunan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya.

2.4.2. Analisis SWOT

Berikut adalah analisis SWOT Perseroan:

Kekuatan (*Strength*):

- Memiliki *manpower* yang mempunyai *skill* terbanyak.
- Mempunyai alat berat yang paling lengkap dalam jumlah besar.
- Kerjasama dengan tenaga ahli.

Kelemahan (*Weakness*);

- Harga lebih *premium* dari kompetitor.

Peluang (*Opportunity*):

- Selalu diprioritaskan untuk mengerjakan proyek yang besar dan yang mengutamakan mutu.

Ancaman (*Threats*):

- a. Proyek yang lebih kecil lebih banyak kompetitornya.
- b. Harga kompetitor lebih kompetitif.

2.4.3. Ketentuan Undang-Undang Terkait Operasional

Berikut adalah perizinan Perseroan dokumen perizinan yang terkait operasional:

Tabel 2. Ringkasan Beberapa Dokumen Perizinan

No.	Dokumen Perizinan
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko dengan Nomor Induk Berusaha 120109800482 oleh Menteri Investasi dan Hilirisasi perubahan ke-1 tanggal 30 Maret 2023
2.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko dengan Sertifikat Standar 81201098004820004 oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Investasi tanggal 28 Maret 2023
3.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko dengan Sertifikat Standar 81201098004820002 oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Investasi tanggal 28 Maret 2023
4.	Perizinan Berusaha Untuk Menunjang Kegiatan Usaha, Sertifikat Badan Usaha (SBU) Konstruksi PB-UMKU: 812010980048200040002 Subklasifikasi Pondasi Konstruksi
5.	Perizinan Berusaha Untuk Menunjang Kegiatan Usaha, Sertifikat Badan Usaha (SBU) Konstruksi PB-UMKU: 812010980048200040002 Subklasifikasi Pekerjaan Tanah
6.	Perizinan Berusaha Untuk Menunjang Kegiatan Usaha, Sertifikat Badan Usaha (SBU) Konstruksi PB-UMKU: 812010980048200050001 Penyiapan Lahan Konstruksi

Sumber: manajemen

Perseroan dapat menyampaikan bahwa, terdapat beberapa jenis perizinan/persetujuan yang dibutuhkan sehubungan dengan realisasi dari kegiatan usaha yang ditambahkan, dimana perizinan/persetujuan tersebut akan disesuaikan dengan masing-masing kebutuhan administrasi lelang pekerjaan (tender) sebagaimana masing-masing area (dalam hal ini area pertambangan minyak dan gas, area pertambangan mineral dan batu bara, area pertambangan panas bumi) memiliki persyaratannya masing-masing, seperti Izin Usaha Jasa Pertambangan, Sertifikat Standar, Sertifikasi Peralatan dan lain-lain.

Bahwa setelah mendapatkan persetujuan Para Pemegang Saham pada RUPS dan RUPS LB, Perseroan akan melakukan penambahan KBLI baru pada Nomor Induk Berusaha (NIB) Perseroan serta melakukan pemenuhan perizinan IUJP (Izin Usaha Jasa Pertambangan) terlebih dahulu dan akan menjalankan proses pemenuhan perizinan/persetujuan lain sesuai dengan persyaratan yang dibutuhkan yang secara spesifik dimintakan oleh Penyelenggara Lelang Pekerjaan (tender).

2.5. Kinerja Keuangan

2.5.1. Laba Rugi Historis

Berikut merupakan laporan laba rugi Perseroan yang telah diaudit periode 12 bulan yang berakhir 31 Desember 2020-2024 (dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain):

Tabel 3. Laporan Laba Rugi

	Audit FY2020	Audit FY2021	Audit FY2022	Audit FY2023	Audit FY2024
Pendapatan neto	652.350.844.406	872.574.156.089	1.060.124.902.677	1.289.582.924.477	1.115.261.513.273
Beban Pokok Pendapatan	(883.090.563.803)	(851.623.851.385)	(911.967.486.092)	(1.096.829.913.517)	(928.931.182.182)
Laba Kotor	(230.739.719.397)	20.950.304.704	148.157.416.585	192.753.010.960	186.330.331.091
Beban umum dan administrasi	(106.395.466.066)	(122.190.228.999)	(104.266.737.067)	(107.347.200.589)	(112.069.909.450)
Beban usaha	(127.840.450.740)	(109.458.053.588)	(118.087.833.892)	(116.392.327.902)	(119.864.661.194)
Beban lain-lain	(60.212.334)	(24.288.379.221)	(3.683.379.129)	(2.001.279.609)	(4.760.352.197)
Penghasilan lain-lain - neto	21.505.197.008	11.556.203.810	17.504.475.954	11.046.406.922	12.555.103.941
Laba (Rugi) Usaha	(337.135.185.463)	(101.239.924.295)	43.890.679.518	85.405.810.371	74.260.421.641
Pendapatan (Beban) lain-lain	(42.839.555.161)	(40.372.346.197)	(42.741.551.537)	(49.717.248.960)	(46.491.650.125)
Pendapatan keuangan	606.942.006	50.961.800	27.859.987	25.111.362	89.948.042
Beban keuangan	(43.182.615.737)	(40.338.765.366)	(42.769.411.524)	(49.742.360.322)	(46.581.598.167)
Bagian rugi dari ventura bersama	(263.881.430)	(84.542.631)			-
Laba sebelum pajak	(379.974.740.624)	(141.612.270.492)	1.149.127.981	35.688.561.411	27.768.771.516
Beban pajak penghasilan	(2.188.070.940)	(2.463.059.940)	(2.440.023.080)	(2.510.748.020)	(2.821.247.981)
Laba setelah pajak	(382.162.811.564)	(144.075.330.432)	(1.290.895.099)	33.177.813.391	24.947.523.535

Sumber: laporan keuangan audit 31 Desember tahun 2020-2024

Pendapatan Bersih

Perseroan membukukan pendapatan bersih pada tahun 2020-2024 masing-masing sebesar Rp625,35 miliar, Rp872,57 miliar, Rp1,06 triliun, Rp1,29 triliun, dan Rp1,12 triliun. Pendapatan Perseroan berasal dari pendapatan jasa konstruksi yang terbagi atas konstruksi pondasi, dinding penahan tanah, dan struktur. Selain dari jasa konstruksi, pendapatan Perseroan juga berasal dari aktivitas penjualan penjualan tiang pancar dan dinding *precast*.

Beban Pokok Pendapatan

Perseroan membukukan beban pokok pendapatan pada tahun 2020-2024 masing-masing sebesar Rp883,09 miliar, Rp851,62 miliar, Rp911,97 miliar, Rp1,1 triliun, dan Rp928,93 miliar dengan persentase beban pokok pendapatan terhadap pendapatan pada tahun 2020-2024 masing-masing sebesar 135,37%, 97,60%, 86,02%, 85,05%, dan 83,29%.

Laba Bruto

Perseroan membukukan laba bruto pada tahun 2021-2024 masing-masing sebesar Rp20,95 miliar, Rp148,16 miliar, Rp192,75 miliar, dan Rp186,33 miliar. Pada tahun 2020 Perseroan membukukan kerugian bruto sebesar Rp230,74 miliar. Rasio *gross profit margin* pada tahun 2021-2024 dan masing-masing sebesar 2,4%, 13,98%, 14,95%, dan 16,71%.

Laba Tahun Berjalan

Pada tahun 2023-2024 Perseroan membukukan laba tahun berjalan sebesar Rp33,18 miliar dan Rp24,95 miliar dengan rasio *net profit margin* masing-masing sebesar 2,57% dan 2,24%. Pada tahun 2020-2022 Perseroan masih membukukan rugi tahun berjalan masing-masing sebesar Rp382,16 miliar, Rp144,08 miliar, dan Rp1,29 miliar.

2.5.2. Posisi Keuangan Historis

Berikut merupakan laporan posisi keuangan Perseroan per 31 Desember 2020-2024 (dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain):

Tabel 4. Posisi Keuangan Historis

	Audit 31-Des-20	Audit 31-Des-21	Audit 31-Des-22	Audit 31-Des-23	Audit 31-Des-24
Aset					
Aset Lancar					
Kas dan bank	31.366.642.424	4.580.595.037	5.050.000.798	6.988.233.864	19.816.404.962
Piutang usaha	82.076.325.634	171.284.596.299	126.532.313.853	307.535.352.340	188.359.067.843
Piutang retensi	63.599.952.819	77.575.182.607	92.232.844.386	124.175.390.634	111.308.588.943
Piutang lain-lain	2.510.567.000	2.747.793.452	138.742.030	529.732.531	1.235.697.611
Tagihan bruto kepada pemberi kerja	217.834.762.611	235.884.774.829	386.504.070.933	332.367.884.699	243.064.477.148
Persediaan	207.619.060.471	196.532.025.256	155.731.231.206	183.278.859.428	222.944.653.513
Uang muka dan beban dibayar dimuka	28.661.545.912	23.397.899.072	33.940.823.411	16.324.458.048	39.877.162.657
Pajak Dibayar Dimuka	882.051.849	-	93.888.035	2.909.168.269	6.045.112.831
Aset lancar lainnya	150.000.000	308.374.615	296.670.004	348.731.004	330.731.004
Total aset lancar	634.700.908.720	712.311.241.167	800.520.584.656	974.457.810.817	832.981.896.512
Aset Tak Lancar					
Uang muka				32.806.966.727	45.651.304.027
Aset tetap - bersih	842.836.038.573	729.355.229.027	688.901.472.030	622.277.872.607	570.908.138.381
Properti Investasi	30.475.741.128	55.228.844.042	52.259.585.643	49.290.327.244	46.321.068.845
Aset pengampunan pajak	810.460.000	810.460.000	810.460.000	-	-
Total aset tak lancar	874.122.239.701	785.394.533.069	741.971.517.673	704.375.166.578	662.880.511.253
Total Aset	1.508.823.148.421	1.497.705.774.236	1.542.492.102.329	1.678.832.977.395	1.495.862.407.765
Liabilitas					
Liabilitas Jangka Pendek					
Utang usaha	109.794.658.110	205.205.255.017	176.816.287.543	294.623.546.017	209.173.860.456
Utang lain-lain	58.409.092	1.141.870.122	-	-	-
Beban akrual	5.476.722.027	4.535.455.751	336.928.062	1.018.522.274	1.713.305.488
Uang muka dari pelanggan	105.753.834.850	144.406.367.019	145.524.102.518	122.314.790.299	75.745.458.713
Utang pajak	2.121.847.592	4.217.591.807	6.014.515.994	6.145.280.325	9.530.318.368
Utang bank jangka pendek	181.269.143.337	185.842.718.175	256.833.175.327	361.436.834.984	345.702.218.676
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Liabilitas sewa	-	-	-	183.330.438	201.400.613
Utang pembiayaan	8.771.248.382	7.208.795.196	4.866.306.331	1.639.630.102	8.794.316.928
Utang bank	39.618.723.449	39.618.723.449	37.868.080.840	70.768.080.838	67.295.858.600
Total liabilitas jangka pendek	452.864.586.839	592.176.776.536	628.259.396.615	858.130.015.277	718.156.737.842
Liabilitas Jangka Panjang					
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Liabilitas sewa	-	-	-	6.326.709.762	6.125.309.151
Utang pembiayaan	12.071.873.686	10.543.707.452	7.702.079.296	1.740.603.793	5.295.843.198
Utang bank	215.931.090.403	215.931.090.403	230.154.832.847	98.303.418.668	31.007.560.066
Laba ditangguhkan atas transaksi jual dan sewa-balik aset sewa pembiayaan	3.386.531.019	2.191.284.771	996.038.523	-	-
Tanggungan rugi pada ventura bersama	2.588.218.561	2.672.761.192	-	-	-
Liabilitas imbalan kerja	41.455.235.134	41.920.107.682	44.624.533.100	53.699.240.900	56.109.024.244
Total Liabilitas jangka panjang	275.432.948.803	273.258.951.500	283.477.483.766	160.069.973.123	98.537.736.659
Total Liabilitas	728.297.535.642	865.435.728.036	911.736.880.381	1.018.199.988.400	816.694.474.501
Ekuitas					
Modal saham	200.300.000.000	200.300.000.000	200.300.000.000	200.300.000.000	200.300.000.000
Tambahan modal disetor	341.060.989.128	341.060.989.128	341.060.989.128	341.060.989.128	341.060.989.128
Saldo laba	214.054.803.651	66.843.953.995	57.401.576.415	93.580.804.987	106.795.778.095
Pengukuran kembali atas imbalan kerja	14.099.678.221	19.911.407.857	21.663.472.768	20.384.541.478	23.979.210.670
Kepentingan nonpengendali	11.010.141.779	4.153.695.220	10.329.183.637	5.306.653.402	7.031.955.371
Total Ekuitas	780.525.612.779	632.270.046.200	630.755.221.948	660.632.988.995	679.167.933.264
Total Liabilitas dan Ekuitas	1.508.823.148.421	1.497.705.774.236	1.542.492.102.329	1.678.832.977.395	1.495.862.407.765

Sumber: laporan keuangan audit 31 Desember tahun 2020-2024

Kas dan Setara Kas

Perseroan mencatatkan kas dan setara kas per 31 Desember 2020-2024 masing-masing sebesar Rp31,37 miliar, Rp4,58 miliar, Rp5,05 miliar, Rp6,99 miliar, dan Rp19,82 miliar dengan rasio kas masing-masing sebesar 1,40 kali, 1,20 kali, 1,27 kali, 1,29 kali, dan 1,37 kali.

Piutang Usaha

Perseroan mencatatkan piutang usaha per 31 Desember 2020-2024 masing-masing sebesar Rp82,08 miliar, Rp171,28 miliar, Rp126,53 miliar, Rp307,54 miliar, dan Rp188,36 miliar. Hari perputaran piutang usaha per 31 Desember 2020-2024 masing-masing sebesar 45 hari, 71 hari, 43 hari, 86 hari, dan 61 hari. Hari perputaran piutang usaha tersebut tidak memperhitungkan piutang retensi dan tagihan bruto kepada pemberi kerja.

Persediaan

Perseroan mencatat persediaan per 31 Desember 2020-2024 masing-masing sebesar Rp207,62 miliar, Rp196,53 miliar, Rp155,73 miliar, Rp183,28 miliar, dan Rp222,94 miliar dengan perputaran hari persediaan masing-masing sebesar 85 hari, 83 hari, 61 hari, 60 hari, dan 86 hari.

Aset Tetap

Perseroan mencatatkan aset tetap bersih per 31 Desember 2020-2024 masing-masing sebesar Rp842,84 miliar, Rp729,36 miliar, Rp688,90 miliar, Rp622,28 miliar, dan Rp570,91 miliar atau berkisar 37,07% - 55,86% dari total aset per 31 Desember 2020-2024. Aset tetap Perseroan berupa tanah, bangunan, kendaraan, mesin dan peralatan, inventaris kantor, dan peralatan berat.

Utang Usaha

Perseroan memiliki utang usaha per 31 Desember 2020-2024 masing-masing sebesar Rp109,79 miliar, Rp205,21 miliar, Rp176,82 miliar, Rp294,62 miliar, dan Rp209,17 miliar dengan hari perputaran utang usaha masing-masing 45 hari, 87 hari, 70 hari, 97 hari, dan 81 hari.

Total Ekuitas

Total ekuitas Perseroan per 31 Desember 2020-2024 masing-masing sebesar Rp780,53 miliar, Rp632,27 miliar, Rp630,76 miliar, Rp660,63 miliar, dan Rp679,17 miliar. Modal saham ditempatkan dan disetor penuh Perseroan per 31 Desember 2020-2024 adalah sebesar Rp200,30 miliar dan tambahan modal disetor sebesar Rp341,06 miliar.

2.5.3. Arus Kas Historis

Berikut merupakan laporan arus kas Perseroan periode 12 bulan yang berakhir 31 Desember 2020-2024 (dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain):

Tabel 5. Arus Kas Historis

	Audit FY2020	Audit FY2021	Audit FY2022	Audit FY2023	Audit FY2024
AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan dari pelanggan	745.462.733.120	779.986.011.133	953.607.673.503	1.115.723.004.274	1.297.735.176.252
Pembayaran kepada pemasok dan lainnya	(628.119.955.188)	(648.951.762.500)	(704.083.676.820)	(824.075.303.430)	(878.819.081.325)
Pembayaran beban operasi dan lainnya	(92.702.212.630)	(82.512.443.121)	(206.715.874.566)	(204.898.361.869)	(225.633.726.037)
Pembayaran pajak penghasilan	(2.338.624.096)	(1.268.486.862)	(3.500.101.032)	(2.503.143.845)	(2.721.033.865)
Pembayaran untuk beban keuangan	(42.496.161.364)	(39.992.837.955)	(42.096.320.052)	(48.426.123.454)	(45.298.259.040)
Pendapatan bunga	606.942.006	50.961.800	27.859.987	25.111.362	89.948.042
Kas dihasilkan (digunakan) untuk aktivitas operasi	(19.587.278.152)	7.311.442.495	(2.760.438.980)	35.845.183.038	145.353.024.027
AKTIVITAS INVESTASI					
Perolehan aset tetap	(19.141.308.478)	(5.812.598.973)	(61.184.752.433)	(21.863.580.467)	(15.677.699.379)
Penjualan aset tetap	347.727.273	-	8.000.000	-	159.459.459
Uang muka perolehan properti investasi	(15.044.431.705)	(8.578.679.727)	(9.304.026.000)	(9.305.436.000)	(12.844.337.300)
Perolehan properti investasi	(492.915.000)	(3.726.432.600)	-	-	-
Penjualan properti investasi	1.370.921.822	-	-	-	-
Kas dihasilkan (digunakan) untuk aktivitas investasi	(32.960.006.088)	(18.117.711.300)	(70.480.778.433)	(31.169.016.467)	(28.362.577.220)
AKTIVITAS PENDANAAN					
Penerimaan utang bank jangka pendek	82.707.192.258	1.135.658.013.411	2.003.891.862.530	1.487.237.698.385	1.390.509.414.862
Pembayaran utang bank jangka pendek	(82.837.961.441)	(1.131.084.438.573)	(1.932.901.405.378)	(1.457.634.038.728)	(1.406.244.031.170)
Penerimaan utang bank jangka panjang	-	-	100.000.000.000	16.999.999.995	-
Pembayaran utang bank jangka panjang	-	-	(87.688.222.172)	(41.416.666.667)	(71.233.333.331)
Penerimaan liabilitas sewa	-	-	-	-	-
Pembayaran liabilitas sewa	(18.870.024.522)	(10.538.353.420)	(7.588.611.806)	(825.000.000)	(825.000.000)
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	-	-	-	(5.096.926.490)	(6.354.326.070)
Pembayaran dividen tunai	-	(10.015.000.000)	(2.003.000.000)	(2.003.000.000)	(10.015.000.000)
Kas dihasilkan (digunakan) untuk aktivitas pendanaan	(19.000.793.705)	(15.979.778.582)	73.710.623.174	(2.737.933.505)	(104.162.275.709)
Perubahan bersih kas dan setara kas	(71.548.077.945)	(26.786.047.387)	469.405.761	1.938.233.066	12.828.171.098
Kas dan setara kas awal tahun	102.914.720.369	31.366.642.424	4.580.595.037	5.050.000.798	6.988.233.864
Kas dan setara kas akhir tahun	31.366.642.424	4.580.595.037	5.050.000.798	6.988.233.864	19.816.404.962

Sumber: laporan keuangan audit 31 Desember tahun 2020-2024

Arus Kas Aktivitas Operasi

Perseroan membukukan arus kas positif dari aktivitas operasi untuk periode 12 bulan yang berakhir 31 Desember 2021, 2023, dan 2024. Arus kas aktivitas operasi yang dihasilkan oleh Perseroan untuk periode 31 Desember 2021, 2023, dan 2024 masing-masing sebesar Rp7,31 miliar, Rp35,19 miliar, dan Rp145,35 miliar. Pada periode 12 bulan tahun 2020 dan 2022, Perseroan mencatat arus kas bersih yang digunakan dalam aktivitas operasi masing-masing sebesar Rp19,59 miliar dan Rp2,76 miliar.

Arus Kas Aktivitas Investasi

Selama periode 12 bulan yang berakhir 31 Desember 2020-2024 Perseroan mencatat arus kas yang digunakan dalam aktivitas investasi masing-masing sebesar Rp32,96 miliar, Rp18,12 miliar, Rp70,48 miliar, Rp31,17 miliar, dan Rp28,36 miliar. Sebagian besar penggunaan kas dalam kegiatan investasi yaitu untuk membeli aset tetap dan properti investasi berupa bangunan.

Arus Kas Aktivitas Pendanaan

Selama periode 12 bulan yang berakhir 31 Desember 2022 Perseroan mencatat arus kas yang dihasilkan dalam aktivitas pendanaan sebesar Rp73,71 miliar. Untuk periode 12 bulan yang berakhir 31 Desember

2020-2021, 2023-2024 Perseroan mencatat arus kas yang digunakan masing-masing sebesar Rp19,00 miliar, Rp15,98 miliar, Rp2,74 miliar, dan Rp104,16 miliar.

2.5.4. Rasio Keuangan Historis

Likuiditas

Rasio likuiditas dihitung berdasarkan perbandingan antara aset lancar dibandingkan dengan liabilitas lancar, yang mencerminkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas jangka pendeknya. Rasio lancar Perseroan per 31 Desember 2020-2024 masing-masing sebesar 1,40 kali; 1,20 kali; 1,27 kali; 1,14 kali; dan 1,16 kali. Rasio kas Perseroan per 31 Desember 2020-2024 masing-masing sebesar 0,07 kali; 0,01 kali; 0,01 kali; 0,01 kali; dan 0,03 kali. Rasio cepat Perseroan per 31 Desember 2020-2024 masing-masing sebesar 0,94 kali; 0,87 kali; 1,03 kali; 1,92 kali; dan 0,85 kali.

Profitabilitas

Rasio profitabilitas adalah rasio atau perbandingan untuk mengetahui kemampuan Perseroan untuk mendapatkan laba dari pendapatan, aset, dan ekuitas berdasarkan dasar pengukuran tertentu. Rata-rata margin laba (rugi) kotor Perseroan per 31 Desember 2020-2024 adalah sebesar 2,53%. Namun demikian, kinerja Perseroan semakin baik di tahun 2022-2024 dengan berhasil membukukan rata-rata margin laba kotor sebesar 15,21%. Sementara itu, rata-rata margin laba (rugi) bersih yang berhasil dicapai Perseroan periode 12 bulan Januari-Desember tahun 2020-2024 adalah sebesar -14,08%. Namun demikian, Perseroan telah membukukan laba tahun berjalan di tahun 2023 dan 2024 dengan rata-rata rasio margin laba bersih sebesar 2,40%.

Aktivitas

Berdasarkan analisis atas rasio aktivitas Perseroan per 31 Desember 2020-2024 rata-rata hari perputaran piutang usaha di 61 hari, hari perputaran utang usaha di 75 hari, dan hari perputaran persediaan di 75 hari.

Solvabilitas

Rasio solvabilitas adalah rasio yang digunakan untuk menilai kemampuan Perseroan dalam membayar seluruh utangnya baik utang jangka pendek maupun utang jangka panjang. Perseroan memiliki rata-rata *debt to asset ratio* per 31 Desember 2020-2024 di 0,32 kali dan rata-rata *debt to equity ratio* sebesar 0,73 kali.

Tabel 6. Analisis Rasio Keuangan Historis

	<i>Audited</i> FY2020	<i>Audited</i> FY2021	<i>Audited</i> FY2022	<i>Audited</i> FY2023	<i>Audited</i> FY2024	<i>Average</i> Historis
LIQUIDITY RATIOS						
<i>Current ratio</i>	1,40	1,20	1,27	1,14	1,16	1,23
<i>Quick ratio</i>	0,94	0,87	1,03	0,92	0,85	0,92
<i>Cash ratio</i>	0,07	0,01	0,01	0,01	0,03	0,02
PROFITABILITY RATIOS						
<i>Gross profit margin</i>	-35,37%	2,40%	13,98%	14,95%	16,71%	2,53%
<i>Net profit margin</i>	-58,58%	-16,51%	-0,12%	2,57%	2,24%	-14,08%
ACTIVITY RATIOS						
<i>Acc. Receivable turnover</i>	8	5	8	4	6	6,31
<i>Inventory turnover</i>	4	4	6	6	4	4,92
<i>Acc. Payable turnover</i>	8	4	5	4	4	5,10
<i>Days of Acc. Receivable</i>	45	71	43	86	61	61,12
<i>Days of Inventory</i>	85	83	61	60	86	75,15
<i>Days of Acc. Payable</i>	45	87	70	97	81	75,81
SOLVENCY RATIOS						
<i>Debt to Equity</i>	0,59	0,73	0,85	0,81	0,67	0,73
<i>Debt to Assets</i>	0,30	0,31	0,35	0,32	0,31	0,32
<i>Total Liabilities to Total Assets</i>	0,48	0,58	0,59	0,61	0,55	0,56
<i>Total Liabilities to Total Equity</i>	0,93	1,37	1,45	1,54	1,20	1,30

Sumber: laporan keuangan audit 31 Desember tahun 2020-2024 (diolah)

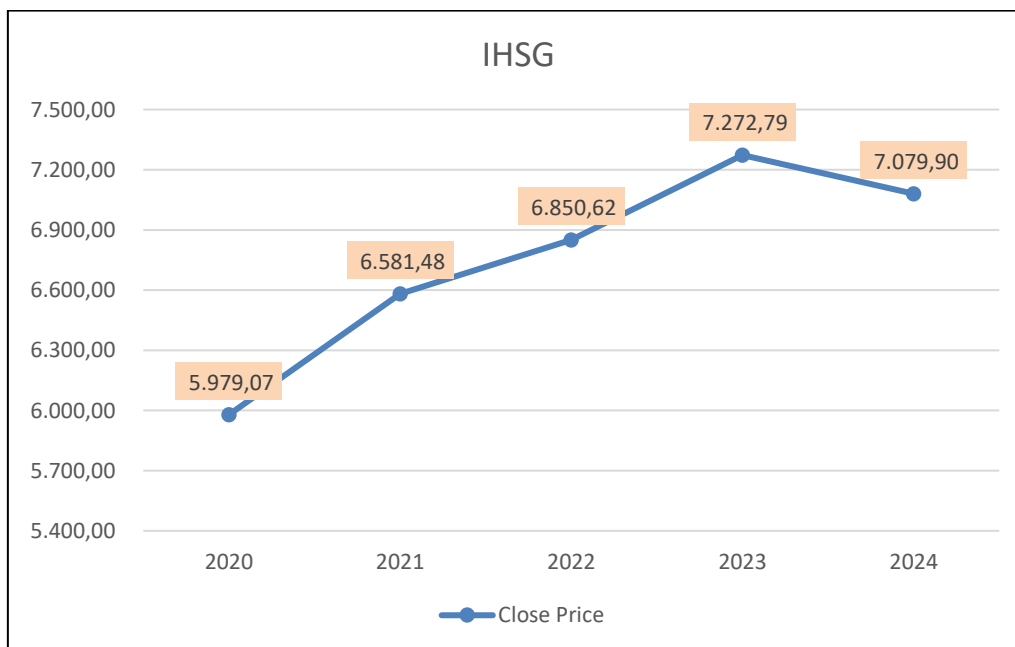
3. ASPEK PASAR

3.1. Tinjauan Ekonomi

3.1.1. Indeks Harga Saham Gabungan

Perdagangan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) pada hari terakhir bursa 30 Desember 2024 menguat sebanyak 0,62% ke level 7.079,90 dengan nilai kapitalisasi pasar senilai Rp12.336 triliun serta membukukan rata-rata nilai perdagangan harian (*Average Daily Trading*) dengan nilai rata-rata sebesar Rp12,851 triliun serta rata-rata *volume* 19,911 juta lembar saham dan rata-rata frekuensi transaksi perdagangan sebanyak 1,132 ribuan kali transaksi. Berdasarkan Indeks Sektoral IDX-IC, 10 dari 11 sektor saham menguat pada perdagangan hari terakhir bursa tahun 2024 tersebut dimana sektor teknologi memimpin dengan kenaikan 3,01%, diikuti sektor barang konsumen primer dengan angka 2,28%, sektor industri sebesar 1,68%, serta sektor barang konsumen sekunder sebesar 1,65%. Sementara hanya ada satu sektor saja yang melemah yaitu sektor keuangan yang turun hingga 0,28%. Berikut pergerakan IHSG 31 Desember 2019-2024:

Grafik 1. IHSG Tahun 31 Desember 2019-2024

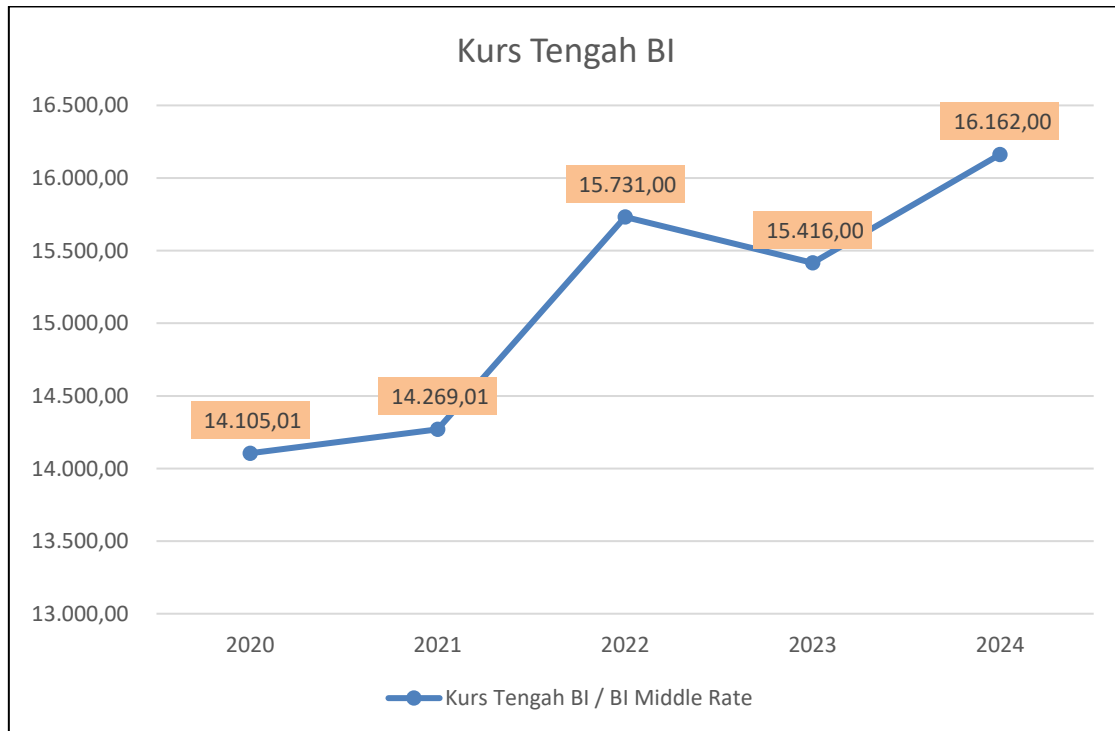


Sumber: Yahoo Finance

3.1.2. Nilai Tukar Rupiah

Kurs Bank Indonesia (BI) pada akhir Desember 2024 mencatat kurs tengah Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat berada pada level Rp 16.162,00. Berikut pergerakan nilai tukar kurs tengah Rupiah dari Desember 2019-2024:

Grafik 2. Pergerakan Nilai Tukar Rupiah Periode Desember 2020-2024



Sumber: Bank Indonesia

3.1.3. Suku Bunga

Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia (BI) pada 17-18 Desember 2024 memutuskan untuk mempertahankan *BI 7-Day Reverse Repo Rate* (BI7DRR) sebesar 6,00%, suku bunga *Deposit Facility* sebesar 5,25%, dan suku bunga *Lending Facility* sebesar 6,75% berdasarkan Siaran Pers BI yang disampaikan Kepala Departemen Komunikasi BI tanggal 18 Desember 2024. BI menyebut, keputusan ini konsisten dengan arah kebijakan moneter untuk memastikan inflasi tetap terkendali dalam sasaran $2,5 \pm 1\%$ pada tahun 2024 dan 2025, serta mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Fokus kebijakan moneter kemudian diarahkan untuk memperkuat stabilitas nilai tukar Rupiah dari dampak makin tingginya ketidakpastian perekonomian global akibat arah kebijakan Amerika Serikat dan juga eskalasi ketegangan geopolitik di berbagai wilayah di seluruh dunia. Ke depan, Bank Indonesia terus mencermati dan mengamati pergerakan nilai tukar Rupiah serta prospek inflasi dan juga dinamika kondisi ekonomi yang berkembang, dalam memanfaatkan ruang penurunan suku bunga kebijakan lanjutan.

Sementara itu, kebijakan makroprudensial dan sistem pembayaran terus diarahkan untuk mendukung arah pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Kebijakan makroprudensial longgar terus ditempuh untuk mengupayakan kredit/pembiayaan perbankan kepada sektor-sektor prioritas pertumbuhan dan penciptaan lapangan kerja, termasuk sektor Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) dan ekonomi hijau, melalui penguatan strategi Kebijakan Insentif Likuiditas Makroprudensial (KLM) yang dimulai Januari 2025, dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian. Kebijakan sistem pembayaran juga diarahkan untuk turut mendorong pertumbuhan, khususnya sektor perdagangan dan UMKM, dengan memperkuat

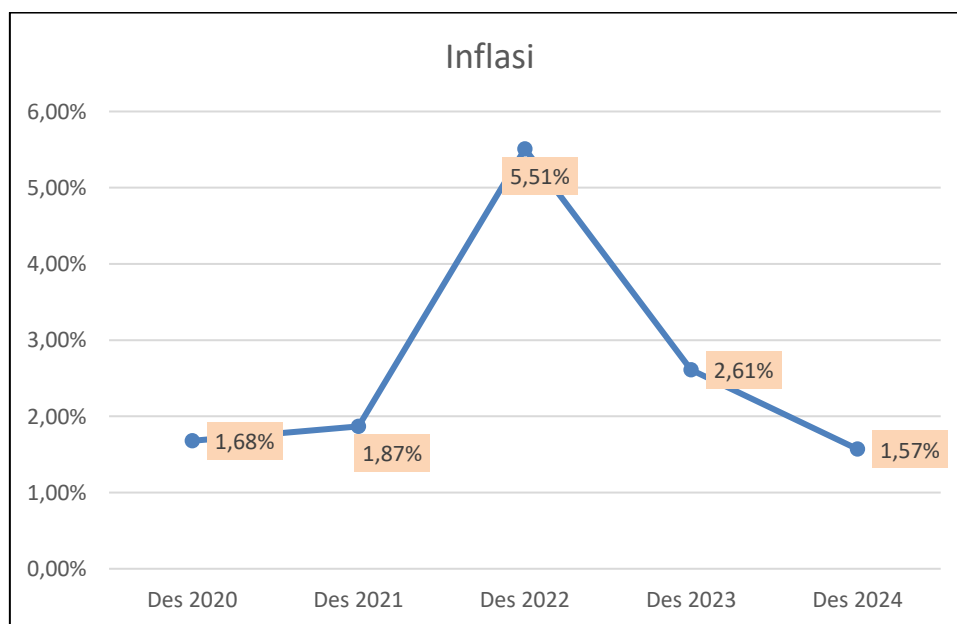
keandalan infrastruktur dan struktur industri sistem pembayaran, serta memperluas akseptasi digitalisasi sistem pembayaran.

BI menyebut ketidakpastian pasar keuangan global tetap tinggi di tengah prospek perekonomian dunia yang lebih kuat. Rencana kebijakan perdagangan di Amerika Serikat melalui kenaikan tarif impor, komoditas, dan cakupan negara yang lebih luas telah menyebabkan risiko peningkatan fragmentasi perdagangan dunia. Akibatnya, pertumbuhan ekonomi dunia 2025 diperkirakan melambat menjadi 3,1% dari sebesar 3,2% pada 2024. Di Amerika Serikat, penurunan *Fed Funds Rate* (FFR) akan diperkirakan lebih lambat akibat inflasi yang lebih tinggi tersebut. Sementara itu, kebijakan fiskal Amerika Serikat yang lebih ekspansif mendorong *yield US Treasury* tetap tinggi, baik pada tenor jangka pendek maupun jangka panjang. Penguatan mata uang dolar Amerika Serikat secara luas terus berlanjut disertai berbaliknya preferensi investor global dengan memindahkan alokasi portofolionya kembali ke Amerika Serikat. Hal ini meningkatkan tekanan pelemahan berbagai mata uang dunia dan menahan aliran masuk modal asing ke negara berkembang. Perkembangan ekonomi global yang diikuti dengan tetap tingginya ketidakpastian pasar keuangan global tersebut memerlukan respons kebijakan yang kuat untuk dapat melakukan upaya mitigasi dari dampak negatifnya terhadap perekonomian di negara-negara berkembang, termasuk Indonesia.

3.1.4. Inflasi

Berdasarkan data dari Bank Indonesia, Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) pada bulan Desember 2024 berada pada angka 1,57% dan hal ini masih tetap terjaga di dalam sasaran $2,5 \pm 1\%$. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS), tingkat inflasi bulan-per-bulan pada Desember 2024 sebesar 0,44% (m-to-m), tingkat inflasi tahun-per-tahun pada Desember 2024 sebesar 2,26% (y-on-y). Berdasarkan Grafik 3, tingkat inflasi cenderung mengalami peningkatan signifikan pada tahun 2021 sampai 2022, tetapi pada tahun 2023 dan 2024 mengalami penurunan. Berikut merupakan Grafik inflasi bulan Desember tahun 2020-2024:

Grafik 3. Inflasi Periode Desember 2020-2024



Sumber: Bank Indonesia

3.2. Tinjauan Industri Jasa Konstruksi

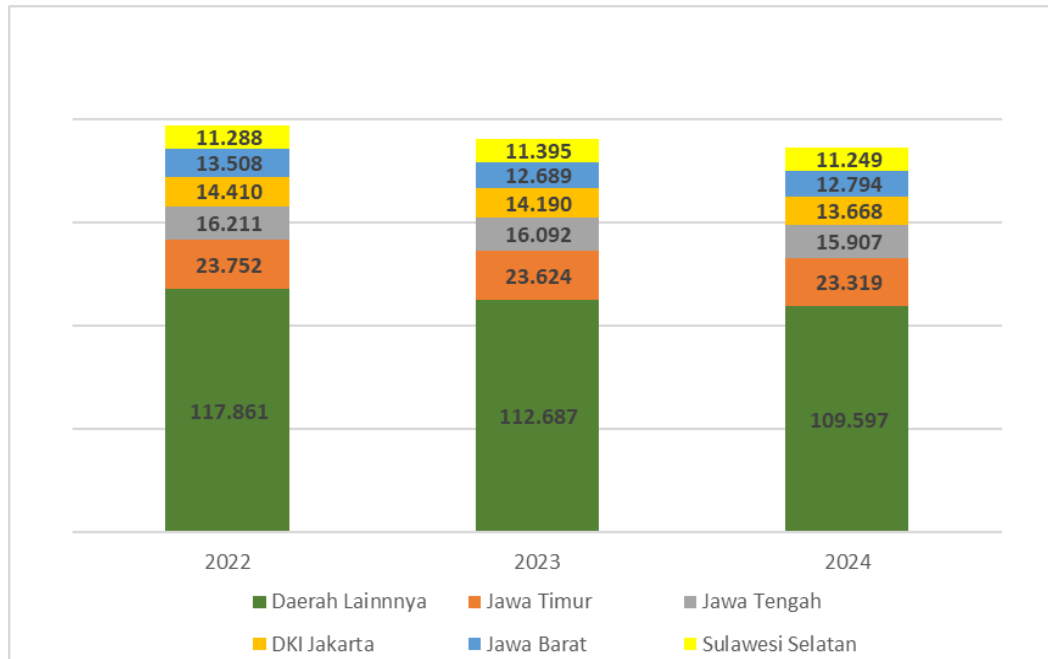
Konstruksi adalah suatu kegiatan yang hasil akhirnya berupa bangunan/konstruksi yang menyatu dengan lahan tempat kedudukannya. Hasil kegiatan konstruksi antara lain gedung, jalan, jembatan, rel dan jembatan kereta api, terowongan, bangunan air dan drainase, bangunan sanitasi, bandara, jaringan listrik dan komunikasi, dan lain-lain.

Kualifikasi/skala usaha dalam bidang konstruksi terbagi dalam 4 (empat) kriteria yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 yaitu:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Kecil <ul style="list-style-type: none"> - Kemampuan keuangan: min. 300 juta rupiah. - Penjualan tahunan: s.d. 2,5 miliar rupiah. - Tenaga ahli: satu orang PJTBU dengan SKK minimal jenjang 6 dan satu orang PJKSBU dengan SKK minimal jenjang 5. PJB dapat merangkap sebagai PJTBU. - Peralatan konstruksi: satu per subklasifikasi • Besar (Nasional) <ul style="list-style-type: none"> - Kemampuan keuangan: min. 25 miliar rupiah. - Penjualan tahunan: min. 25 miliar rupiah. - Tenaga ahli: satu orang PJTBU dengan SKK minimal jenjang 8 dan satu orang PJKSBU dengan SKK minimal jenjang 7. - Peralatan konstruksi: tiga per subklasifikasi. | <ul style="list-style-type: none"> • Menengah <ul style="list-style-type: none"> - Kemampuan keuangan: min. 2 miliar rupiah. - Penjualan tahunan: s.d. 2,5 miliar rupiah. - Tenaga ahli: satu orang PJTBU dengan SKK minimal jenjang 7 dan satu orang PJKSBU dengan SKK minimal jenjang 6. - Peralatan konstruksi: dua per subklasifikasi. • Besar (Asing) <ul style="list-style-type: none"> - Kemampuan keuangan: min. 35 miliar rupiah. - Penjualan tahunan: min. 100 miliar rupiah. - Tenaga ahli: satu orang PJTBU dengan SKK minimal jenjang 9 dan satu orang PJKSBU dengan SKK minimal jenjang 9. PJB dapat merangkap sebagai PJTBU. - Peralatan konstruksi: lima per subklasifikasi. |
|---|--|

Berikut akan dijelaskan perkembangan konstruksi di Indonesia seperti jumlah perusahaan konstruksi, jumlah pekerja tetap dan jumlah nilai konstruksi yang diselesaikan.

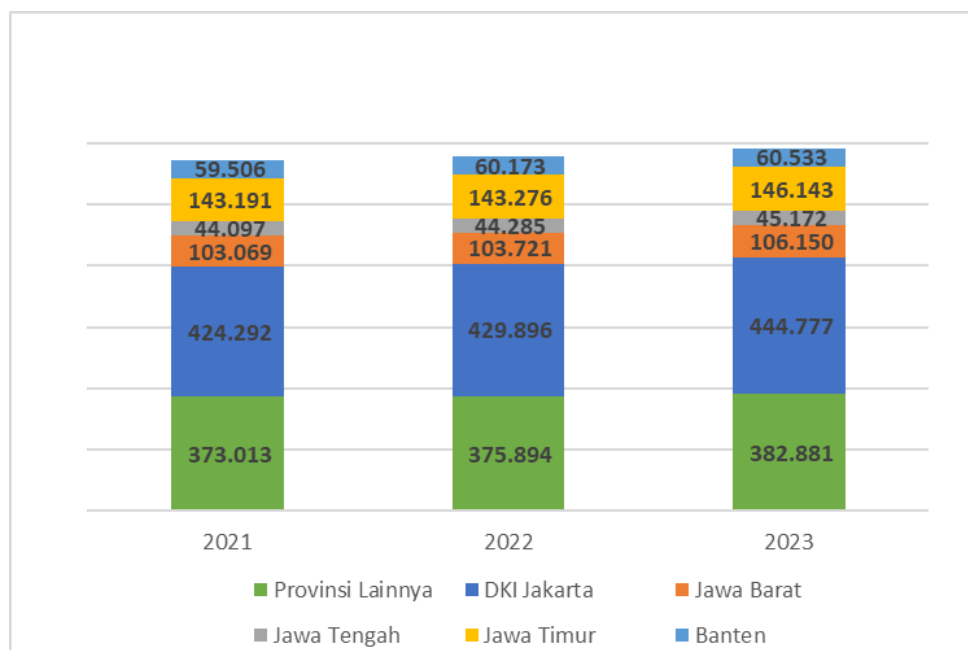
Grafik 4. Jumlah Perusahaan Konstruksi di Indonesia Tahun 2022 - 2024



Sumber: BPS, 2024

Grafik 4 menunjukkan jumlah dan penyebaran perusahaan konstruksi yang ada di Indonesia. Jumlah perusahaan konstruksi tahun 2022-2024 yang tercatat dalam Badan Pusat Statistik (BPS) Indonesia sebesar 197.030, 190.677 dan 186.534. Jawa timur, Jawa Tengah, DKI Jakarta, Jawa Barat, dan Sulawesi Selatan menjadi 5 Provinsi yang memiliki perusahaan konstruksi terbesar di Indonesia. Jumlah perusahaan konstruksi mengalami penurunan karena dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti pandemi *Covid-19* dan suku bunga yang tinggi.

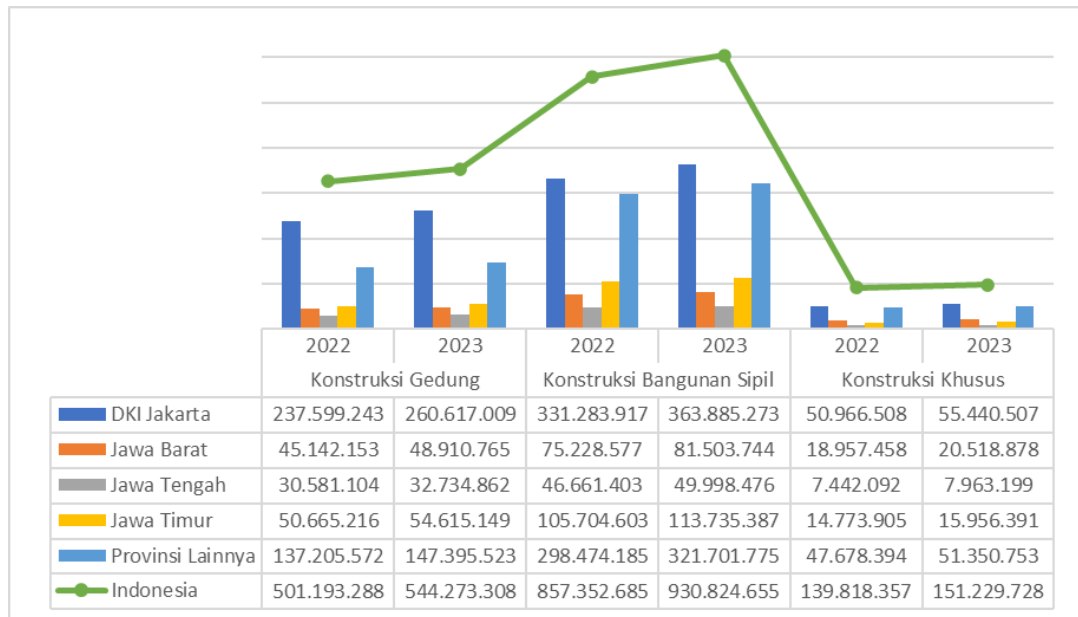
Grafik 5. Jumlah Pekerja Tetap Perusahaan Konstruksi di Indonesia Tahun 2021 - 2023



Sumber: BPS, 2024

Pekerja Tetap adalah pekerja yang bekerja pada perusahaan/usaha yang menerima upah/gaji secara tetap, tidak tergantung pada presensi/ kehadiran pekerja tersebut. Dapat dilihat pada Grafik 2 jumlah total karyawan tetap yang tercatat pada tahun 2021-2023 di Badan Pusat Statistik (BPS) Indonesia sebesar 1.147.168 orang, 1.157.245 orang, dan 1.185.656 orang. Jumlah pekerja ini tersebar di seluruh Indonesia dengan 5 Provinsi terbanyak yaitu DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur, dan Banten.

**Grafik 6. Nilai Konstruksi yang Diselesaikan Perusahaan Konstruksi di Indonesia
 Tahun 2022 - 2023**



Sumber: BPS, 2024

Nilai Konstruksi yang Diselesaikan adalah nilai pekerjaan yang telah diselesaikan oleh pihak pemborong menurut realisasi proyek yang telah diselesaikan dalam jangka waktu tertentu, berdasarkan nilai kontrak antara pemilik dengan kontraktor. Pada grafik 3 menunjukkan nilai konstruksi yang Diselesaikan yang terbagi dalam konstruksi gedung, konstruksi bangunan sipil, dan konstruksi khusus. DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah, dan Jawa timur menjadi 5 provinsi terbesar di Indonesia dalam menyelesaikan suatu *project* kerjaan.

3.3. Potensi dan Sasaran Pasar

Potensi dan sasaran pasar Perseroan mengikuti kondisi pasar terkini, didukung oleh perkembangan industri konstruksi nasional yang diproyeksikan akan tetap kuat. Program pemerintah yang terus mendukung percepatan pembangunan infrastruktur di Indonesia, terutama Proyek Strategis Nasional (PSN). Anggaran infrastruktur APBN 2024 adalah sebesar Rp422,7 triliun dan tahun 2023 sebesar Rp399,6 triliun atau meningkat 5,78% dibandingkan APBN 2023. Untuk tahun 2025, anggaran infrastruktur tahun 2025 adalah sebesar Rp400,3 triliun, turun 5,29% dibandingkan tahun 2024. Walaupun terdapat penurunan anggaran, pasar konstruksi diestimasi akan tetap bertumbuh stabil khususnya di sektor bangunan. BCI Central menyampaikan *outlook* atas pasar konstruksi di Indonesia untuk tahun 2025 menunjukkan bahwa total pasar proyek konstruksi (proyek Gedung dan Sipil, tidak termasuk Migas) pada tahun 2025 diperkirakan tumbuh sebesar 5.48% dibandingkan tahun 2024. Total pasar konstruksi Indonesia diperkirakan mencapai Rp381.61 triliun pada tahun 2024, dimana 40.31% di

sektor sipil (Rp 153.84 triliun) dan 59.69% di sektor bangunan (Rp227,76 triliun). Kegiatan sektor sipil (termasuk Infrastruktur, Transportasi dan Utilitas) diperkirakan sedikit menurun pada tahun 2025, sebesar 2,62% dibandingkan tahun 2024 dengan nilai Rp123.4 triliun. Proyek sipil yang menjadi tulang punggung pada tahun 2025 adalah jalan dan jembatan, bendungan, pelabuhan dan pekerjaan sipil, dan pembangkit listrik. Untuk sektor bangunan, diperkirakan meningkat 9,09% pada tahun 2025 mencapai Rp227,76 triliun. Kategori proyek Perumahan dan Industri diharapkan menjadi kontributor terbesar terhadap total nilai konstruksi bangunan pada tahun 2025 dengan porsi masing-masing sebesar 28,29% (Rp64,44 triliun) dan 24,75% (Rp56,37 triliun).

Dengan adanya optimisme tersebut, minat investor dalam dan luar negeri untuk mendukung pertumbuhan proyek industri diperkirakan akan terus meningkat. Selain itu, pemerintah juga semakin meningkatkan kontribusi sektor swasta untuk turut andil dalam bagian pengembangan, pembiayaan, dan pengelolaan proyek-proyek infrastruktur.

Selain itu, konstruksi di area pertambangan memiliki potensi untuk dikembangkan seiring dengan peningkatan aktivitas operasional di sektor pertambangan. Dengan demikian, Perseroan bermaksud untuk dapat melaksanakan proyek konstruksi pada area-area pertambangan. Perseroan telah mendapatkan informasi penawaran-penawaran untuk dapat melaksanakan proyek konstruksi pada area pertambangan namun terkendala oleh belum terpenuhi syarat-syarat KBLI dalam Rencana Penambahan KBLI ini.

3.4. Pesaing Usaha

Perseroan secara langsung bersaing dengan beberapa perusahaan sejenis yaitu:

1. PT Trocon Indah Perkasa ("TROCON")

TROCON berdiri di Provinsi Bengkulu (Sumatera) pada tahun 1973 dengan nama CV. Trocon. Kemudian pada tahun 1985 TROCON berubah status menjadi PT Trocon Indah Perkasa. Pada tahun 1974 PT Trocon mulai mengerjakan proyek irigasi dan bangunan di seluruh provinsi Bengkulu. Pada tahun 80-an perusahaan ini melebarkan sayap usahanya di bidang konstruksi dengan mengerjakan proyek jembatan dan juga penyewaan alat berat. Pada tahun 1990 PT Trocon telah membuka kantor cabang di Jakarta dan Padang (Sumatera Barat). Sejak pertengahan tahun 1992 Trocon mulai berkecimpung di bidang pekerjaan pondasi *Bored-Pile* dan proyek pertama yang dikerjakan adalah Gedung Perkantoran MidPlaza II, Sudirman. Spesifikasi yang dikerjakan saat itu adalah *Bored-Pile* dengan kedalaman 52 meter dengan menggunakan mesin Soilmec R-15. Proyek yang dijalankan oleh TROCON yaitu pekerjaan bangunan seperti apartemen gelombang, jembatan/jembatan layang seperti jembatan kereta api di Serpong.

2. PT BAUER Pratama Indonesia ("Bauer Indonesia")

PT BAUER Pratama Indonesia merupakan anak perusahaan dari BAUER Spezialtiefbau GmbH yang berpusat di Jerman. Perusahaan merupakan bagian dari Grup BAUER yang mempekerjakan sekitar 12.000 tenaga kerja ahli. PT BAUER Pratama Indonesia memberikan jasa layanan konstruksi baik berupa desain proyek dan penyediaan mesin khusus hingga penyelesaian pekerjaan konstruksi. Selain itu, Bauer Indonesia juga memberikan jasa perbaikan tanah (*soil improvement*), *bored piles*, *anchors* dan *micro piles*, *soil mixing techniques*, *diaphragm walls* dan *cut-off walls*, *injection* dan *soil freezing*, dan *sheet piles*.

3. PT Pakubumi Semesta

PT Pakubumi Semesta merupakan kontraktor spesialis pondasi yang didirikan di Jakarta pada tahun 1973. Jasa yang ditawarkan perusahaan meliputi pemasangan tiang pancang dengan metode tekan, pemasangan *sheet pile* dengan bahan baja dan beton, dan pemasangan tiang precast. Selain itu, perusahaan juga menerapkan uji pembebanan tiang dengan metode tekan, tarik, dan lateral. Sebagian besar proyek yang ditangani perusahaan merupakan proyek-proyek dalam negeri, diantaranya proyek FO Lenteng Agung dan Pasar Senen Jaya Blok I & II di DKI Jakarta, proyek PM 7/8 (*Test* dan *Main*) dan Boiler 8 (*Test* dan *Main*) IKS Serang Banten, *Workshop Expatation* PT Sulzer Indonesia di Purwakarta, dan proyek-proyek lain.

Perseroan akan berkompetisi dengan kompetitor tersebut. Secara umum tidak terdapat kompetitor yang sangat mendominasi dalam area kerja terkait Rencana Penambahan KBLI, sehingga Perseroan tetap memiliki potensi dalam area kerja tersebut.

3.5. Strategi Pemasaran

Strategi pemasaran yang telah dijalankan Perseroan ditunjukkan sebagai berikut.

- **Pelayanan Terpadu**

Perseroan tidak hanya menawarkan jasa pembangunan pondasi, melainkan juga memproduksi serta menjual beberapa bahan pendukung pembuatan pondasi.

- **Jaringan Relasi yang Luas**

Perseroan mengembangkan jaringan relasi yang luas untuk menciptakan efek *word of mouth* agar produk dan layanan Perseroan dapat dikenal luas.

- **Keunggulan Operasional**

Perseroan melakukan investasi pada peralatan termutakhir serta diversifikasi produk dalam rangka mencapai keunggulan operasional.

- **Berperan Aktif**

Perseroan senantiasa mengikuti pelelangan terbuka, baik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun pihak swasta.

- **Kerja Sama**

Perseroan menjalin kerja sama dengan pemerintah dan perusahaan swasta yang tidak hanya berpusat di kawasan ibukota, melainkan tersebar di beberapa wilayah pulau Jawa dan luar pulau Jawa.

- **Diversifikasi Produk**

Perseroan melakukan diversifikasi produk di bidang manufaktur beton pracetak untuk meningkatkan layanan dan kapabilitas.

- **Harga yang Kompetitif**

Perseroan menentukan tingkat harga yang wajar dan kompetitif sesuai dengan kualitas material yang digunakan dalam menghasilkan konstruksi bangunan yang berkualitas.

3.6. Target Pasar

Perseroan akan berfokus pada informasi penawaran-penawaran yang didapatkan oleh Perseroan sebelumnya untuk kemudian dapat mulai masuk pada konstruksi di area-area pertambangan, migas, dan panas bumi. Entitas anak Perseroan juga telah masuk dalam area-area pertambangan, migas, dan panas bumi sehingga dengan demikian akan membantu Perseroan dalam melakukan penetrasi pasar di area-area pertambangan, migas, dan panas bumi. Perseroan berfokus pada industri dimana Perseroan telah memiliki pengalaman serta melakukan perluasan di area lainnya. Industri lain seperti rumah sakit dan infrastruktur telah masuk dalam portofolio pekerjaan Perseroan. Beberapa proyek lainnya yang dikerjakan oleh Perseroan adalah sebagai berikut:

Tabel 7. Proyek-Proyek Perseroan

Pemberi Kerja	Nama Proyek
PT Damai Putra Group	Struktur Arsitektur Uniqlo & Hi – You, Kota Harapan Indah Bekasi
PT Nusa Raya Cpta	Suplai <i>Façade</i> Pakuwon Mall, Pekayon Bekasi Tower 1 dan 3
PT Tata Mulia Nusantara Indah	Pengadaan dan pemasangan Precast
PT Total Bangun Persada Tbk	Jakarta Premium Outlet
PT Bumi Serpong Daman	Masjid Agung BSD City
PT Lippo Karawaci Tbk	Urban Homes – Lippo Karawaci
PT Waskita Karya	Konstruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun Pembangunan Rumah Susun ASN 3
PT Kapuknaga Indah	Sunset Pier 2 – Area Main Entrance
PT Mahkota Sentosa Utama	Meikarta District 2 (<i>Test Pile</i>)

Sumber: laporan tahunan Perseroan

Perseroan sebelumnya memiliki calon konsumen potensial namun terkendala oleh belum terpenuhinya syarat KBLI yang harus dimiliki oleh Perseroan sesuai dengan Rencana Penambahan KBLI. Calon konsumen potensial sebelumnya beserta proyek yang dilaksanakan adalah sebagai berikut:

Tabel 8. Proposal Penawaran Jasa Terkait Rencana Penambahan KBLI

Calon Konsumen Potensial	Nama Proyek
PT Inti Karya Persada Teknik	Pekerjaan Tiang Pemancangan (<i>Pilling</i>) PLTP (<i>Geothermal</i>) Blawan Ijen 30MW
PT JGC Indonesia	Pekerjaan <i>Pilling Driving & Bored Pile</i> untuk Wayang Windu Unit 3 di Pangalengan, Jawa Barat
PT Wijaya Karya (Persero) Tbk	Pekerjaan <i>Bored Pile</i> , Proyek Lumut Baial Unit 2 <i>Geothermal FCRS & Power Plant</i>
PT Inti Karya Persada Teknik	<i>Pilling Work & Bored Pile Works</i> untuk EPC Patuha Unit 2

Sumber: manajemen Perseroan

Selanjutnya setelah proses Rencana Penambahan KBLI selesai, maka Perseroan dapat menargetkan kembali proyek-proyek potensial dari calon konsumen yang sebelumnya belum berhasil didapatkan terkait belum terpenuhinya syarat KBLI.

3.7. Pemasok dan Pelanggan Utama

Berikut merupakan pelanggan dan pemasok untuk kegiatan operasional Perseroan:

Tabel 9. Pelanggan dan Pemasok

Pemasok	Pelanggan
<ul style="list-style-type: none"> PT Adhimix RMC Indonesia PT Wijaya Karya Beton Tbk PT Baria Bulkk Terminal PT The Master Manufactory PT Pionerbeton Indonesia 	<ul style="list-style-type: none"> PT Astra International Tbk PT Wijaya Karya (Persero) Tbk PT Frisian Flag Indonesia PT Permadani Khatulistiwa Nusantara

Sumber: manajemen Perseroan

4. ASPEK TEKNIS

4.1. Kapasitas Segmen Usaha

Perusahaan memiliki kapasitas kemampuan dan pengalaman dalam menjalankan operasionalnya terutama dengan dilakukannya Rencana Penambahan KBLI. Produk dan jasa Perseroan terkait konstruksi pondasi, meliputi pembuatan konstruksi pondasi, dinding penahan tanah, perbaikan tanah, pengujian tiang, produksi tiang pancang dan *precast concrete* untuk bangunan, dan lain-lain sebagaimana diuraikan berikut:

Pondasi

Perseroan memiliki spesialisasi dalam pengerjaan pondasi bangunan yang kokoh dan berkualitas. Perseroan juga mampu mengerjakan pondasi berdiameter besar dan dalam dengan beberapa jenis tiang, seperti tiang pancang, tiang bor, dan tiang multiform. Setiap tiang memiliki spesifikasi dan cara pemasangan berbeda tergantung jenis proyek yang sedang dikerjakan. Beberapa jenis layanan pondasi di antaranya:

1. Tiang pancang;
2. Tiang bor, serta
3. Tiang *multiform (barrete pile)* dan lain-lain.

Dinding Penahan Tanah (*Diaphragm Walls*)

Spesialisasi lain yang dimiliki Perseroan dalam bidang konstruksi adalah pembuatan dinding penahan tanah. Pembuatan dinding penahan tanah sangat efektif untuk mencegah terjadinya longsor pada konstruksi yang dibangun pada lahan yang miring. Perseroan mampu mengerjakan berbagai jenis dinding penahan tanah sesuai dengan jenis konstruksi dan kondisi tanah, mulai dari yang sederhana sampai yang kompleks. Beberapa jenis layanan dinding penahan tanah di antaranya:

1. *Sheet piles*;
2. *Diaphragm Walls (Cast in Situ)*;
3. *Diaphragm Walls (Precast)*;
4. *Soldier Piles*;
5. *Contiguous Bored Piles Walls*, serta;
6. *Secant Pile* dan lain-lain

Perbaikan Struktur Tanah

Perseroan terus mengembangkan pelayanan dalam pengerjaan konstruksi dengan merestrukturisasi kondisi tanah yang kurang baik. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan stabilisasi tanah dalam rangka memperbaiki atau mempertahankan kemampuan tanah agar sesuai dengan syarat teknis yang dibutuhkan dalam pengerjaan suatu proyek. Beberapa cara yang digunakan dalam memperbaiki struktur tanah di antaranya mengeringkan tanah atau menggunakan bantuan bahan kimia. Beberapa jenis layanan perbaikan struktur tanah di antaranya:

1. *Vertical drain*;
2. *Soil cement*.

Pengujian Tiang

Perseroan semakin memfokuskan pelayanan dalam bidang konstruksi dengan melayani jasa pengujian tiang. Pengujian tiang ini harus dilakukan untuk memastikan seluruh tiang pondasi yang dipasang dapat

menahan seluruh beban yang diberikan oleh struktur bangunan. Perseroan dapat melakukan beberapa metode pengujian tiang sesuai dengan kebutuhan pelanggan. Beberapa jenis layanan pengujian tiang di antaranya:

1. Tes tekan (statis dan dinamis);
2. Tes Tarik
3. Tes lateral; serta
4. Tes integritas dan lain-lain.

Precast dan Prestressed

Komitmen Perseroan untuk menjadi perusahaan konstruksi yang dapat diandalkan dicapai dengan memberikan pelayanan tambahan di samping kegiatan usaha utama Perseroan, yaitu melayani jasa konstruksi. Melalui Entitas Anak, Perseroan memproduksi, memasang, dan menjual tiang pancang. Melalui Entitas Anak juga, Perseroan memproduksi dan memasang beton pracetak untuk struktur bangunan.

Lain-lain

Perseroan menyediakan layanan penunjang konstruksi dalam rangka memberikan pelayanan yang terpadu bagi setiap pelanggan. Hal tersebut bertujuan untuk memudahkan pelanggan dalam memenuhi kebutuhan proyeknya. Perseroan dapat melakukan penggalian di bawah muka air tanah, penyambungan besi beton secara mekanis, atau kegiatan lainnya sesuai dengan kemampuan Perseroan dan kebutuhan pelanggan, di antaranya:

1. *Slurry wall*;
2. *Soil Nailing* dan *Shotcrete*;
3. *Ground Anchor*;
4. *Kingpost*;
5. *Bar Coupler*;
6. *Dewatering*;
7. Galian dan buang tanah, serta
8. *Concrete Batching Plant* atau *Batching Plant* dan lain-lain.

4.2. Ketersediaan Bahan Baku

Dalam menjalankan operasional, Perseroan memerlukan bahan-bahan yang digunakan dalam pembuatan pondasi seperti besi, tiang pancang, *concrete*, dan sebagainya. Perseroan memiliki anak usaha yang memiliki operasional di bidang pembuatan *concrete* sehingga Perseroan akan selalu mendapatkan bahan-bahan yang digunakan dalam proses operasional.

4.3. Ketersediaan Sumber Daya Manusia dan Tenaga Ahli

Sampai dengan akhir tahun 2024, jumlah karyawan Perseroan (tidak termasuk Entitas Anak) sebanyak 953 orang sedangkan untuk tahun 2023 sebanyak 1.041 orang. Kondisi di mana terjadi peningkatan atau penurunan jumlah karyawan didasari atas beberapa penyesuaian dengan jumlah proyek yang dikerjakan.

Perseroan memiliki 3 (tiga) orang tenaga ahli bersertifikasi atau kompeten dalam bidang Jasa Konstruksi dengan kualifikasi Ahli Madya Geoteknik yang dikeluarkan oleh Lembaga Sertifikasi Profesi Astekindo Konstruksi Mandiri. Informasi mengenai tenaga ahli tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 10. Informasi Tenaga Ahli

1.	Nama	: Heri Rahadiyanto
	Nomor Registrasi	: F 1993 35275 2023 0093698 SI 15
	Bidang	: Jasa Konstruksi
	Kualifikasi	: Ahli Madya Geoteknik
	Jenjang	: 8
2.	Nama	: Ir. Budiharto Lawidjaja
	Nomor Registrasi	: F 1993 31232 2022 0042645 SI 15
	Bidang	: Jasa Konstruksi
	Kualifikasi	: Ahli Madya Geoteknik
	Jenjang	: 8
3.	Nama	: Prianes Edwardhana
	Nomor Registrasi	: F 1993 35274 2023 0093697 SI 15
	Bidang	: Jasa Konstruksi
	Kualifikasi	: Ahli Madya Geoteknik
	Jenjang	: 8

Sumber: laporan tahunan Perseroan

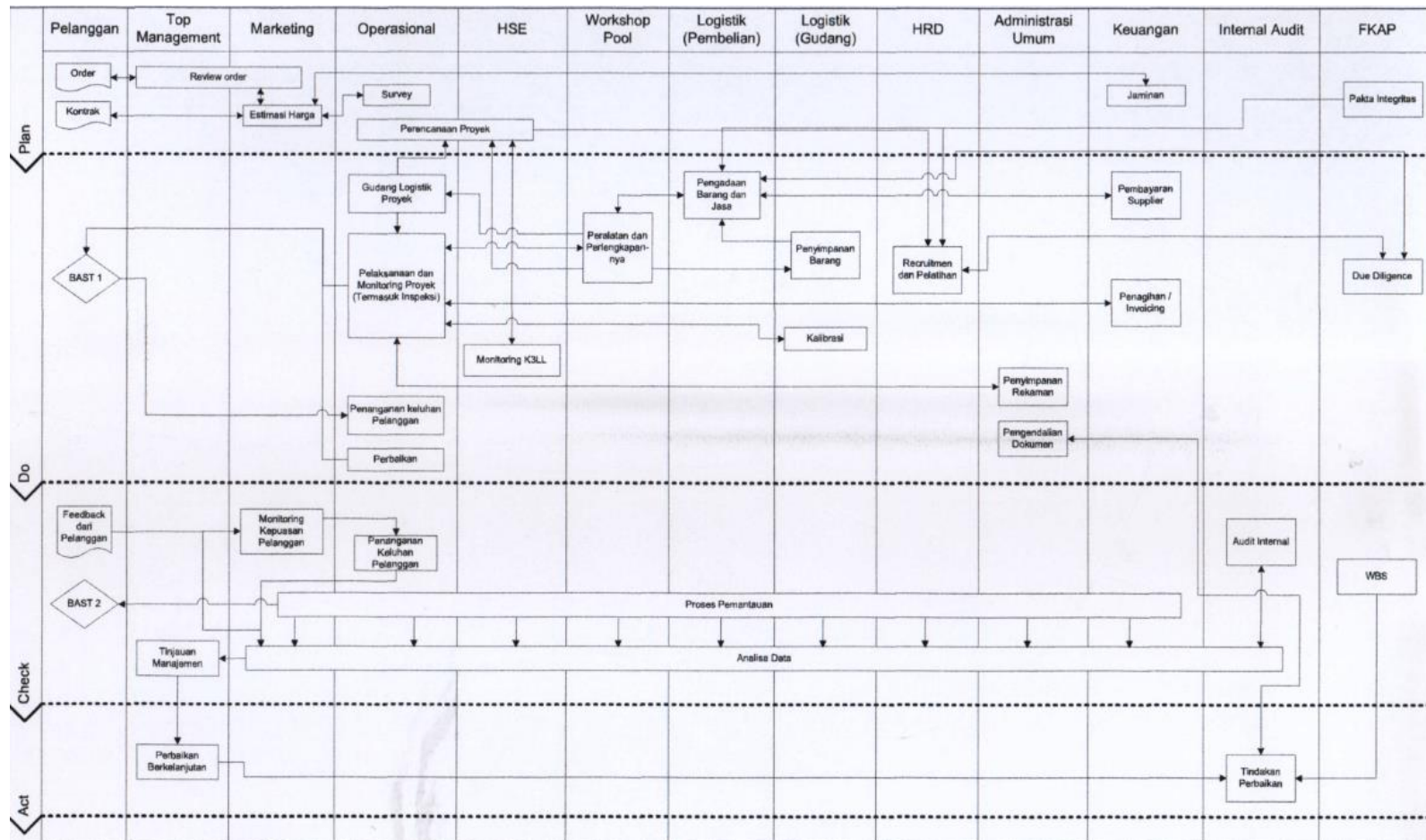
Tiga orang tenaga ahli bersertifikasi tersebut dapat menjalankan kegiatan usaha yang akan ditambahkan karena masih berada pada jenis usaha yang sama yaitu konstruksi.

Berkaitan dengan Rencana Penambahan KBLI, Perseroan tidak melakukan penambahan sumber daya manusia. Namun tidak menutup kemungkinan Perseroan akan melakukan penambahan sumber daya manusia melalui rekrutmen internal atau rekrutmen lokal (d disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing proyek) dengan memperhatikan jumlah proyek yang sedang dikerjakan seiring dengan penambahan jumlah proyek yang dikerjakan.

4.4. Proses Produksi

Berikut adalah alur proses bisnis Perseroan:

Gambar 1. Flow Chart Operasional



Sumber: manajemen Perseroan

Flowchart operasional di atas menjelaskan alur kerja terstruktur yang dilakukan oleh Perseroan dalam menjalankan proyek, dimulai dari penerimaan *order* hingga tindakan perbaikan berkelanjutan, dengan melibatkan seluruh fungsi dan divisi Perseroan secara terpadu. Analisis alur kerja sebagai berikut:

1. Plan (Perencanaan)

Proses operasional dimulai dari pelanggan yang menyampaikan *order* atau kontrak kepada Perseroan. *Order* tersebut kemudian ditinjau oleh *top management* untuk memastikan kelayakan dan kesesuaiannya dengan kebijakan Perseroan. Setelah itu, tim *marketing* melakukan perhitungan dan menyusun estimasi harga. Selanjutnya, tim operasional melakukan *survey* lapangan sebagai dasar penyusunan perencanaan proyek. Pada tahap ini, berbagai departemen mulai terlibat untuk mendukung kelancaran proyek:

- HSE (*Health, Safety, Environment*) memastikan aspek keselamatan dan lingkungan masuk dalam rencana proyek;
- *Workshop Pool* menyiapkan peralatan dan perlengkapan proyek;
- Logistik pembelian melakukan proses pengadaan barang dan jasa sesuai kebutuhan proyek;
- Logistik gudang bertanggung jawab atas penyimpanan barang hasil Pengadaan;
- HRD (Sumber Daya Manusia) melaksanakan proses rekrutmen dan pelatihan personel proyek;
- Administrasi umum mulai menyiapkan sistem penyimpanan rekaman dan pengendalian dokumen;
- Keuangan mengelola jaminan proyek dan pembayaran ke pemasok;
- Internal Audit dan FKAP (Fungsi Kepatuhan dan Audit Proyek) menyiapkan pakta integritas dan melakukan *due diligence*.

Semua langkah ini dilakukan sebagai upaya perencanaan menyeluruh agar proyek berjalan lancar dan sesuai standar mutu yang diharapkan.

2. Do (Pelaksanaan)

Setelah seluruh rencana siap, proyek masuk ke tahap pelaksanaan. Tim operasional melakukan implementasi proyek di lapangan dan melakukan monitoring berkala, termasuk inspeksi berkala terhadap progres pekerjaan. Apabila terdapat keluhan dari pelanggan, tim akan melakukan penanganan keluhan dan perbaikan langsung di lapangan. Dalam proses ini:

- *Workshop Pool* terus mendukung dengan penyediaan peralatan tambahan;
- HSE melakukan monitoring K3LL selama proyek berlangsung;
- Logistik gudang memastikan barang-barang dikalibrasi sesuai standar;
- HRD melanjutkan pelatihan apabila ada tambahan tenaga kerja;
- Keuangan menangani pembayaran supplier dan pengurusan *invoicing* (penagihan);
- Administrasi umum terus menyimpan dokumen dan rekaman kegiatan.

Setelah proyek selesai dilaksanakan, dilakukan serah terima awal (Berita Acara Serah Terima 1) kepada pelanggan.

3. Check (Pemeriksaan dan Evaluasi)

Pada tahap ini, Perseroan mengevaluasi hasil kerja dan tingkat kepuasan pelanggan. Pelanggan memberikan *feedback*, yang kemudian dimonitor oleh tim internal. *Monitoring* kepuasan pelanggan dan penanganan keluhan lanjutan dilakukan oleh tim operasional. Apabila terdapat kekurangan yang belum terselesaikan, dilakukan proses penyelesaian. *Top management* kemudian melakukan tinjauan

manajemen secara menyeluruh. Data dari pelaksanaan proyek dikumpulkan dan diproses melalui proses pemantauan dan analisa data, yang dilakukan lintas fungsi dari semua departemen. Internal audit melakukan audit internal untuk memastikan seluruh proses sesuai prosedur. Sementara itu, FKAP menyusun *Work Breakdown Structure* (WBS) sebagai alat kontrol dan dokumentasi proyek.

4. Act (Tindakan Perbaikan)

Berdasarkan hasil audit, *feedback* pelanggan, dan analisa data, perusahaan menyusun dan melaksanakan tindakan perbaikan sebagai bagian dari peningkatan berkelanjutan. Jika ditemukan kekurangan sistemik, maka perbaikan berkelanjutan diterapkan tidak hanya pada proyek tersebut, tetapi juga sebagai referensi untuk proyek berikutnya.

Flowchart di atas menunjukkan bahwa Perseroan menerapkan sistem manajemen operasional yang terintegrasi dan kolaboratif antar departemen. Setiap proses dilakukan secara sistematis berdasarkan siklus *Plan, Do, Check, Act* (PDCA), dimulai dari perencanaan, pelaksanaan, pemeriksaan, hingga tindakan perbaikan. Tujuan utamanya adalah untuk:

- Memastikan proyek berjalan efisien dan efektif;
- Memenuhi standar keselamatan, mutu, dan lingkungan;
- Meningkatkan kepuasan pelanggan; dan
- Mendukung peningkatan berkelanjutan Perseroan secara menyeluruh.

Flowchart di atas juga menggambarkan pentingnya komunikasi lintas departemen, dokumentasi yang baik, serta peran pengawasan internal sebagai bagian dari tata kelola perusahaan yang baik.

5. ASPEK POLA BISNIS

5.1. Keunggulan Kompetitif

Perseroan memiliki keunggulan kompetitif yaitu ditinjau dari spesialisasi jasa yang dimiliki dimana Perseroan mampu menciptakan *brand awareness* melalui karakteristik produk dan layanan yang diberikan. Pencapaian ini diperoleh melalui proses identifikasi keunggulan persaingan usaha agar mampu mencapai Visi dan Misi Perseroan, serta mencapai usaha yang berkesinambungan.

Spesialisasi Konstruksi Pondasi

Perseroan ahli mengerjakan berbagai proyek pondasi dalam, seperti pondasi tiang pancang, tiang bor, maupun tiang *multiform*. Perseroan melayani pekerjaan konstruksi pondasi di darat maupun di laut.

Spesialisasi Dinding Penahan Tanah

Perseroan ahli dalam menahan gaya tekanan aktif lateral pada tanah maupun air. Perseroan membangun dinding penahan tanah jenis *sheet piles*, *diaphragm wall cast in situ*, *diaphragm wall* pracetak, *soldier piles*, *contiguous bored piles*, dan *secant piles*.

Spesialisasi Perbaikan Tanah

Indopora ahli merekonstruksi kapabilitas tanah di wilayah daratan maupun perairan. Perbaikan tanah yang Indopora lakukan menggunakan teknik *vertical drain* maupun *soil cement*. Perseroan juga selalu menyerap dan memanfaatkan teknologi dan peralatan terbaru. Perseroan berinvestasi pada berbagai macam alat-alat berat, serta terus berupaya melengkapi dan memutakhirkan peralatan yang dimiliki. Perseroan juga memiliki layanan yang andal, menjunjung tinggi praktik bisnis terbaik, profesionalisme, dan integritas. Komitmen kuat Perseroan teraktualisasikan dalam sertifikasi ISO yang diperoleh serta loyalitas berbagai perusahaan terkemuka di Indonesia yang bermitra dengan Perseroan dalam jangka waktu lama.

Perseroan telah mendapatkan Sertifikasi ISO berikut:

- SNI ISO 14001:2015 tentang Sistem Manajemen Lingkungan periode 4 Oktober 2021-3 Oktober 2024;
- Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja periode 13 Mei 2022-12 Mei 2025;
- ISO 9001:2015 tentang Sistem Manajemen Mutu periode 20 Mei 2022-19 Mei 2025;
- ISO 45001:2018 tentang Sistem Manajemen Kesehatan dan Keselamatan Kerja periode 30 Agustus 2022-29 Agustus 2025;
- ISO 37001:2016 tentang Sistem Manajemen Anti Penyuapan periode 11 November 2024-10 November 2025.

5.2. Kemampuan Pesaing Meniru Produk

Jasa atau produk yang dihasilkan oleh Perseroan merupakan produk atau jasa yang dapat ditiru oleh pesaing. Sebagai contoh PT BAUER Pratama Indonesia dan PT Pakubumi Semesta merupakan perusahaan penyedia jasa konstruksi pondasi atau sama dengan Perseroan, sedangkan PT Tricon Metalindo Perkasa bergerak dalam bidang penyedia produk terkait jasa konstruksi sama dengan yang disediakan juga oleh entitas anak Perseroan.

Tantangan untuk memasarkan produk atau jasa Perseroan terkait Rencana Penambahan KBLI adalah banyak kontraktor asing yang masuk ke dalam lokasi pertambangan, karena perekonomian global yang tidak stabil yang membuat pesaing asing masuk ke Indonesia. Dalam menghadapi tantangan tersebut, Perseroan memiliki keunggulan yaitu memiliki peralatan berat yang cukup lengkap sehingga dapat bersaing dari sisi harga.

5.3. Kemampuan Menciptakan Nilai

Perseroan memiliki pengalaman dan *track record* yang baik terutama dalam bidang Pelayanan Jasa Konstruksi. Perseroan juga senantiasa untuk melaksanakan Tata Kelola Perusahaan yang baik dengan berpegang teguh pada prinsip etika, akuntabilitas, transparansi, dan keberlanjutan. Melalui Rencana Penambahan KBLI, Perseroan dapat menciptakan nilai tambah (*added value*) terutama dengan potensi proyek-proyek baru yang dapat didapatkan oleh Perseroan dengan semakin luasnya area kerja yang dapat dijangkau oleh Perseroan. Dengan semakin banyaknya peluang proyek yang dapat dikerjakan oleh Perseroan, manajemen berharap pendapatan dan laba Perseroan akan terus tumbuh dan berkelanjutan dan memberi nilai tambah (*added value*) bagi seluruh *stakeholders*.

6. ASPEK MODEL MANAJEMEN

6.1. Ketersediaan Tenaga Kerja

Ketersediaan tenaga kerja akan menentukan tim pelaksana yang terbaik, dengan mengutamakan kebijaksanaan dalam penempatan tenaga kerja, terutama yang memiliki pengalaman dalam bidangnya. Dalam menjalankan kegiatan usaha, Perseroan telah memiliki sumber daya manusia yang kompeten untuk menjalankan kegiatan usahanya. Saat ini, Perseroan memiliki 953 orang tenaga kerja (tidak termasuk Entitas Anak) dengan komposisi 96,12% pria dan 3,88% wanita. Sebesar 74,28% tenaga kerja berstatus permanen dan 25,71% berstatus tidak tetap. Dari jumlah tenaga kerja tersebut pula, sebesar 85,10% atau 811 orang memiliki tingkat pendidikan Non Akademi. Jumlah tenaga kerja berusia 26-35 tahun berjumlah 352 orang dan berusia 36-45 tahun berjumlah 286 orang. Terkait dengan Rencana Penambahan KBLI, Perseroan tidak melakukan penambahan tenaga kerja karena jumlah tenaga kerja Perseroan yang dimiliki saat ini sudah cukup untuk melaksanakan Rencana Penambahan KBLI. Perseroan bilamana dibutuhkan dapat menambah jumlah tenaga kerja seiring dengan peningkatan proyek yang dikerjakan. Berikut komposisi tenaga kerja berdasarkan jenjang manajemen dan tingkat pendidikan:

Tabel 11. Komposisi Tenaga Kerja Berdasarkan Jenjang Manajemen

Uraian	Jumlah	%
Komisaris dan Direktur	6	0,63
Manajer	29	3,04
Staf	90	9,44
Non Staf	828	86,88
Jumlah	953	100,00

Sumber: laporan tahunan Perseroan

Tabel 12. Komposisi Tenaga Kerja Berdasarkan Tingkat Pendidikan

Uraian	Jumlah	%
Magister	5	0,52
Sarjana	115	12,07
Akademi (D1-D3)	22	2,31
Non Akademi	811	85,10
Jumlah	953	100,00

Sumber: laporan tahunan Perseroan

6.2. Manajemen Kekayaan Intelektual

Berdasarkan informasi manajemen, tidak terdapat Hak Kekayaan Intelektual yang secara khusus berkaitan dengan Rencana Penambahan KBLI.

6.3. Manajemen Risiko

Kegiatan usaha Perseroan memiliki risiko-risiko sebagai berikut adalah:

Risiko Persaingan

Risiko terkait persaingan dalam kegiatan usaha konstruksi di Indonesia yang semakin kompetitif, baik persaingan dari perusahaan konstruksi swasta maupun perusahaan yang dimiliki atau terafiliasi dengan pemerintah. Untuk meminimalisir risiko persaingan, maka Perseroan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- Perseroan akan senantiasa memantau keadaan pasar dan persaingan industri yang sama;
- Mengupayakan harga penawaran yang paling kompetitif;
- Senantiasa mengupayakan layanan terbaik bagi konsumen;
- Senantiasa tanggap terhadap permintaan dan keluhan klien untuk mencari solusi yang saling menguntungkan.

Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah, Hukum, serta Kondisi Sosial Ekonomi dan Politik

Risiko ini membuat Perseroan bergantung pada regulasi, sehingga memengaruhi jumlah pekerjaan atau proyek. Untuk meminimalisir risiko persaingan, maka Perseroan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- Senantiasa memantau perkembangan situasi dan kondisi yang berkembang di masyarakat dan daerah;
- Melakukan persiapan pada alternatif diversifikasi usaha;
- Melakukan restrukturisasi organisasi Perseroan.

Risiko Kredit

Risiko salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi kewajibannya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Risiko kredit yang dihadapi berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan. Untuk meminimalisir risiko persaingan, maka Perseroan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- Melakukan hubungan usaha hanya dengan pihak yang diakui dan kredibel;
- Melakukan perdagangan secara kredit melalui prosedur verifikasi kredit; serta
- Memantau jumlah piutang secara terus-menerus.

Risiko Likuiditas

Risiko saat Perseroan akan mengalami kesulitan dalam memenuhi liabilitas keuangan karena kekurangan dana. Pemaparan terhadap risiko likuiditas pada umumnya timbul dari ketidakcocokan jatuh tempo aset keuangan dan liabilitas. Untuk meminimalisir risiko persaingan, maka Perseroan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- Menjaga profit jatuh tempo terhadap aset dan liabilitas keuangan;
- Menjaga penerimaan tagihan agar tepat waktu;
- Melakukan manajemen kas mencakup proyeksi dan realisasi arus kas hingga beberapa tahun ke depan; serta
- Memastikan ketersediaan pendanaan melalui komitmen fasilitas kredit.

Risiko Suku Bunga

Risiko arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Untuk meminimalisir risiko persaingan, maka Perseroan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- Meminimalkan eksposur suku bunga atas pinjaman yang digunakan untuk ekspansi usaha dan kebutuhan modal kerja

- Secara teratur menilai dan memantau saldo kas dengan mengacu pada rencana bisnis dan operasi sehari-hari.

6.4. Kapasitas dan Kemampuan Manajemen

Identitas dan pengalaman dari manajemen Perseroan adalah sebagai berikut:

Nama	: Manuel Djunako
Posisi	: <i>President Commissioner</i>
Pengalaman kerja	: <i>Commissioner</i> – PT Rekagunatek Persada (1996-2008, 2016 dan 2019) Direktur Perseroan (2000-2015); dan Presiden Komisaris PT Indonesia Cafe Raya (2009)
Hubungan Afiliasi	: Pemegang saham Utama dan Pengendali Perseroan
Nama	: Wiro Atmojo Wijaya
Posisi	: <i>Independent Commissioner</i>
Pengalaman kerja	: Direktur PT Djasa Ubersakti (2003-2016); Komisaris PT Delta Nusantara Mandiri-Balaraja City Development (2013-2014); Komisaris PT Hatten Mas Persada Developer (2013-2015); dan Presiden Komisaris PT Megacon Property & Construction (2016).
Nama	: Febyan
Posisi	: Presiden Direktur
Pengalaman kerja	: <i>Manager</i> Departemen Operasional Perseroan (1992-2000); <i>General Manager</i> Perseroan (2001-2015); dan Komisaris PT Rekagunatek Persada (2008-2016); Direktur PT Rekacipta Indonesia Raya (2017-2019)
Nama	: Heribertus Herry Putranto
Posisi	: Direktur Operasional
Pengalaman kerja	: <i>Engineer</i> PT Yala Perkasa Internasional (1994-1995); <i>Site Engineer</i> Perseroan (1996-1997); <i>Site Manager</i> Perseroan (1998-1999); <i>Project Manager</i> Perseroan (2000-2005); dan <i>Manager Operasi</i> Perseroan (2006-2015)
Nama	: Albertus Gunawan
Posisi	: Direktur Pemasaran
Pengalaman kerja	: <i>Site Engineer</i> Perseroan (1992-1994); <i>Site Manager</i> Perseroan (1995-1997); <i>Project Manager</i> Perseroan (1998-2002); <i>Manager</i> Departemen Operasional Perseroan (2003-2005); dan <i>Manager</i> Departemen Pemasaran Perseroan (2006-2015).
Nama	: Dwijanto
Posisi	: Direktur Independen (Bidang Keuangan)
Pengalaman kerja	: <i>Corporate Finance Officer</i> PT Harita Kencana Securities (1997-1998);

Corporate Secretary and Investor Relations PT Ramayana Lestaris Sentosa Tbk (1999-2004);

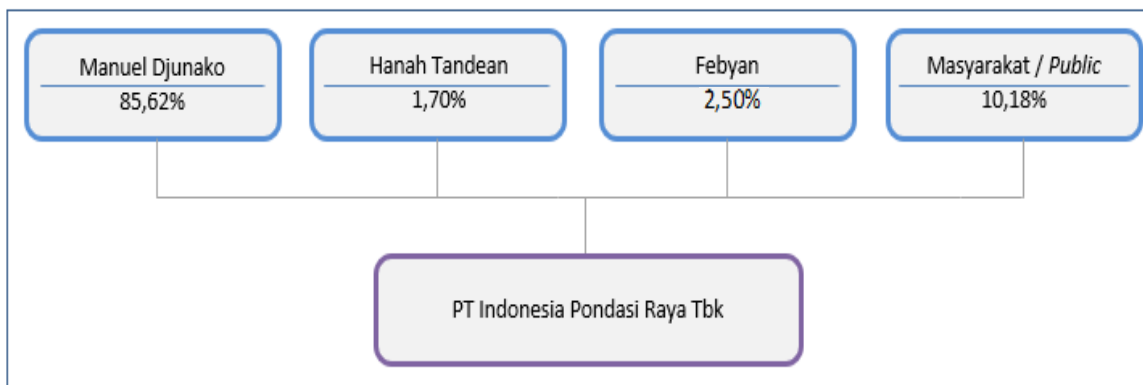
Executive Vice President Corporate Planning merangkap *Corporate Secretary and Investor Relations Head* PT Clipan Finance Indonesia Tbk (2004-2013); dan

Head of Corporate Division PT Ramayana Lestaris Sentosa Tbk (2013-2015).

6.5. Struktur Kepemilikan Saham

Berikut merupakan struktur kepemilikan saham Perseroan:

Gambar 2. Alur Kepemilikan Saham



Sumber: manajemen Perseroan

7. ASPEK KEUANGAN

7.1. Rencana Manajemen

Perseroan bermaksud untuk melakukan penambahan KBLI yaitu KBLI 09100 Aktivitas Penunjang Pertambangan Minyak Bumi Dan Gas Alam, KBLI 09900 Aktivitas Penunjang Pertambangan dan Penggalian Lainnya, dan KBLI 06202 Pengusahaan Tenaga Panas Bumi. Penambahan KBLI hanya terkait perluasan area kerja, tidak terdapat perubahan pada operasional utama Perseroan yaitu tetap pada beraktivitas pada jasa konstruksi meliputi pondasi, dinding penahan tanah, perbaikan struktur tanah, pengujian tiang, dan lain-lain serta tidak terdapat penambahan segmen usaha baru.

7.2. Asumsi Pada Proyeksi Keuangan

Asumsi yang digunakan dalam analisis proyeksi keuangan adalah sebagai berikut:

- Analisis aspek keuangan didasarkan pada proyeksi yang telah disusun manajemen Perseroan;
- Perseroan mengestimasi bahwa pertumbuhan pendapatan Perseroan Dengan Rencana Penambahan KBLI dapat meningkatkan pendapatan Perseroan sebesar 10% per tahun dibandingkan Tanpa Rencana Penambahan KBLI dengan peningkatan pendapatan sebesar 3% per tahun;
- Rata-rata persentase Harga Pokok Pendapatan terhadap Pendapatan bersih Dengan Rencana Penambahan KBLI adalah sebesar 83,22% sedangkan Tanpa Rencana Penambahan KBLI adalah sebesar 83,29%.

Tabel 13. Asumsi Proyeksi Pendapatan dan HPP

DENGAN PENAMBAHAN KBLI	PROJECTION FY 2025	PROJECTION FY 2026	PROJECTION FY 2027	PROJECTION FY 2028	PROJECTION FY 2029
Pendapatan (Rp penuh)	1.226.787.664.600	1.349.466.431.060	1.484.413.074.166	1.632.854.381.583	1.796.139.819.741
Pertumbuhan	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
HPP (Rp penuh)	-82,98%	-82,80%	-82,75%	-83,41%	-84,15%
TANPA PENAMBAHAN KBLI	PROJECTION FY 2025	PROJECTION FY 2026	PROJECTION FY 2027	PROJECTION FY 2028	PROJECTION FY 2029
Pendapatan (Rp penuh)	1.148.719.358.671	1.183.180.939.431	1.218.676.367.614	1.255.236.658.643	1.292.893.758.402
Pertumbuhan	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
HPP (Rp penuh)	-83,29%	-83,29%	-83,29%	-83,29%	-83,29%

Sumber: manajemen Perseroan

7.3. Biaya Pendirian dan Investasi

Sehubungan dengan Rencana Penambahan KBLI, maka manajemen telah mengestimasi terdapat penambahan aset tetap terutama alat berat selama masa proyeksi adalah sebagai berikut (dalam Rupiah penuh):

Tabel 14. Analisis Biaya Pendirian dan Investasi

CAPEX	PROJECTION FY 2025	PROJECTION FY 2026	PROJECTION FY 2027	PROJECTION FY 2028	PROJECTION FY 2029
Dengan Penambahan KBLI	35.000.000.000	25.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Tanpa Penambahan KBLI	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Perbedaan	30.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-

Sumber: manajemen Perseroan

Manajemen telah mengidentifikasi keperluan penambahan peralatan dengan jenis dan kuantitas sebagai berikut:

Tabel 15. Estimasi Capex

Jenis	Kuantitas	Harga	Total
Drilling Rig Bor	4	7.500.000.000	30.000.000.000
Crawler Crane	3	2.400.000.000	7.200.000.000
Service Crane	3	2.400.000.000	7.200.000.000
Excavator	2	2.800.000.000	5.600.000.000
Total			50.000.000.000

Sumber: manajemen Perseroan

7.4. Biaya Operasional

Sehubungan dengan Rencana Penambahan KBLI, maka manajemen telah mengestimasi biaya operasional selama masa proyeksi baik sebelum dan sesudah Rencana Penambahan KBLI sebagai berikut (dalam Rupiah penuh):

Tabel 16. Biaya Operasional

	2025	2026	2027	2028	2029
Sesudah Rencana Penambahan KBLI	(125.857.893.774)	(129.633.630.587)	(133.522.639.505)	(137.528.318.690)	(141.654.168.251)
Sebelum Rencana Penambahan KBLI	(123.460.600.559)	(127.164.418.576)	(130.979.351.133)	(134.908.731.667)	(138.955.993.617)
Selisih	(2.397.293.215)	(2.469.212.011)	(2.543.288.372)	(2.619.587.023)	(2.698.174.633)

Sumber: data olahan

Biaya operasional terdiri dari beban gaji dan tunjangan, beban pajak, beban penyusutan, beban imbalan kerja, beban perlengkapan kantor, beban asuransi, dan beban operasional lainnya.

7.5. Biaya Bahan Baku

Sehubungan dengan Rencana Penambahan KBLI, maka diestimasi biaya bahan baku selama masa proyeksi adalah sebagai berikut (dalam Rupiah penuh):

Tabel 17. Biaya Bahan Baku

	2025	2026	2027	2028	2029
Sesudah Rencana Penambahan KBLI	(658.635.923.959)	(724.499.516.354)	(796.949.467.990)	(876.644.414.789)	(964.308.856.268)
Sebelum Rencana Penambahan KBLI	(616.722.728.798)	(635.224.410.661)	(654.281.142.981)	(673.909.577.271)	(694.126.864.589)
Selisih	(41.913.195.161)	(89.275.105.693)	(142.668.325.009)	(202.734.837.518)	(270.181.991.679)

Sumber: data olahan

Dengan Rencana Penambahan KBLI, biaya bahan baku diestimasi sebesar 53,69% dari total pendapatan yang diperoleh Perseroan.

7.6. Analisis Titik Impas (*Break Even Point*)

Titik impas atau *break even point* (BEP) adalah kondisi suatu perusahaan yang tidak menerima laba dan tidak mengalami rugi atau dikatakan suatu perusahaan impas. Dengan kata lain, antara pendapatan dan biaya pada kondisi yang sama. Analisis titik impas adalah teknik analisa untuk mempelajari hubungan antara *volume* penjualan dan profitabilitas dan analisis ini menunjukkan besarnya keuntungan atau kerugian perusahaan jika penjualan melampaui atau berada di bawah titik impas. Formula BEP dalam Rupiah adalah sebagai berikut:

$$BEP \text{ (Rupiah)} = \frac{\text{Fixed Cost}}{\frac{\text{Contribution Margin}}{\text{Revenue}}}$$

Sehubungan dengan Rencana Penambahan KBLI, maka analisis titik impas selama masa proyeksi adalah sebagai berikut (dalam Rupiah penuh):

Tabel 18. Analisis Titik Impas

	PROJECTION 31-Dec-25	PROJECTION 31-Dec-26	PROJECTION 31-Dec-27	PROJECTION 31-Dec-28	PROJECTION 31-Dec-29
Revenue	1.226.787.664.600	1.349.466.431.060	1.484.413.074.166	1.632.854.381.583	1.796.139.819.741
COGS	(1.017.959.869.383)	(1.117.300.462.836)	(1.228.360.877.658)	(1.362.027.259.736)	(1.511.412.529.988)
Depreciation	92.355.612.905	87.918.312.023	81.517.837.748	75.349.113.015	69.381.501.268
Contribution Margin	301.183.408.123	320.084.280.248	337.570.034.256	346.176.234.862	354.108.791.022
Fixed Cost	259.997.725.671	259.698.129.393	256.216.701.350	254.268.817.144	252.081.387.941
Contribution Margin Ratio	0,25	0,24	0,23	0,21	0,20
BEP (Rupiah)	1.059.029.130.009	1.094.880.097.058	1.126.674.120.060	1.199.342.734.602	1.278.628.009.740
% BEP	86,33%	81,13%	75,90%	73,45%	71,19%

Sumber: data olahan

Berdasarkan perhitungan tabel di atas, titik impas berada pada rentang 71,19% - 86,33% atau rata-rata titik impas tercapai pada angka 77,60%.

7.7. Sumber Pendanaan

Berdasarkan informasi manajemen, terdapat rencana pendanaan *capex* terkait Rencana Penambahan KBLI yang akan dilakukan dengan menggunakan pinjaman investasi sebesar 80% dan sisanya akan menggunakan pendanaan internal.

7.8. Analisis Tingkat Diskonto

Tingkat diskonto dalam analisis kelayakan keuangan akan menggunakan biaya modal tertimbang atau *weighted average cost of capital* (WACC).

Risk Free Rate (*Rf*)

Risk free rate merupakan tingkat imbal hasil atas instrumen-instrumen keuangan yang dianggap tidak memiliki risiko gagal bayar. Pada penilaian ini, instrumen keuangan yang digunakan sebagai acuan *risk free rate* adalah obligasi pemerintah Republik Indonesia dengan *yield* per tanggal studi kelayakan menggunakan tenor terpanjang yaitu 30 (tiga puluh) tahun dalam mata uang Rupiah dikarenakan Perseroan beroperasi secara berkelanjutan.

Market Premium Risk (*RPm*)

Market premium risk merupakan selisih antara tingkat imbal hasil antara instrumen keuangan yang memiliki risiko dengan instrumen keuangan yang relatif tidak memiliki risiko. Dengan demikian dapat

diartikan juga sebagai tingkat imbal hasil tambahan yang diinginkan investor untuk berinvestasi pada suatu instrumen keuangan yang lebih berisiko. Kami menggunakan data *market premium risk* hasil penelitian *Aswath Damodaran* yang diperbarui tanggal 1 Januari 2025.

Beta (β)

Beta merupakan tolak ukur volatilitas atas suatu saham terhadap pasar secara keseluruhan. Kami menggunakan data *unlevered beta* hasil penelitian *Aswath Damodaran* yang diperbarui tanggal 5 Januari 2025 untuk *emerging market* sektor *Engineering/Construction* sebesar 0,45 yang kemudian akan dilakukan penyesuaian terhadap tarif pajak di Indonesia (*beta relevered*). *Relevered* beta setelah disesuaikan adalah sebesar 1,14.

Rating Based Default Spread (CDS)

Rating based default spread menggunakan hasil penelitian *Aswath Damodaran* yang diperbarui tanggal 1 Januari 2025 yang digunakan untuk melakukan penyesuaian atas biaya modal ekuitas.

Cost of Debt (K_d)

Biaya hutang atau tingkat imbal hasil dari sumber pendanaan yang berasal dari hutang yang dikorelasikan dengan tingkat suku bunga pinjaman Bank Persero dalam mata uang Rupiah untuk pinjaman baik modal kerja ataupun investasi. Data menggunakan hasil statistik Bank Indonesia sesuai bulan tanggal penilaian.

Tarif Pajak (t)

Tarif pajak penghasilan badan yang digunakan adalah 0% sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku, di mana objek pajak terkait dikenakan pajak penghasilan final dengan tarif 0% berdasarkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2022.

Cost of Equity (K_e)

Biaya ekuitas merupakan tingkat imbal hasil yang diharapkan dari sumber pendanaan ekuitas. Formula perhitungan biaya ekuitas adalah sebagai berikut:

$$K_e = R_f + (\beta \times R_{Pm}) - CDS$$

Tingkat Diskonto

Tingkat diskonto digunakan untuk mendiskonto arus kas bersih yang dihasilkan di masa mendatang ke nilai kini atau per tanggal studi kelayakan. Tingkat diskonto yang digunakan untuk mendiskonto arus kas untuk kapital (*free cash flow to firm* atau FCFF) adalah WACC (*Weighted Average Cost of Capital*). Perhitungan WACC adalah sebagai berikut:

Tabel 19. WACC

<i>Variables</i>	<i>Factor</i>	<i>Informations</i>
COST OF EQUITY		
<i>Indonesia risk free rate (Rf)</i>	7,11%	<i>Yield rate on 30 year IDR Government Bonds in Indonesia per Des 31, 2024</i>
<i>Indonesia risk equity premium</i>	6,87%	<i>Based on Damodaran</i>
<i>Comparable Company leverage beta</i>	1,14	<i>Based on unlevered Damodaran, then relevered to Indonesia tax (22%)</i>
<i>Country Default Spread</i>	1,89%	<i>Based on Damodaran</i>
<i>Required rate of return on equity (CAPM)</i>	13,05%	
COST OF DEBT		
<i>Return on debt</i>	9,21%	<i>Based on state owned bank lending interest rate for investment (IDR) Des, 2024 (source: Bank Indonesia)</i>
<i>Tax</i>	0,00%	
<i>After tax cost of debt</i>	9,21%	
DEBT TO EQUITY RATIO		
<i>Debt</i>	60,52%	<i>Based on Damodaran Industry DER</i>
<i>Equity</i>	39,48%	
WACC	10,73%	

Sumber: diolah dari berbagai sumber

7.9. Analisis Profitabilitas dan Overall Return on Investment

Analisa profitabilitas sebagai parameter Perseroan dalam menghasilkan laba adalah sebagai berikut:

Tabel 20. Analisis Profitabilitas Dengan Rencana Penambahan KBLI

DENGAN PENAMBAHAN KBLI	PROJECTION	PROJECTION	PROJECTION	PROJECTION	PROJECTION	Average
	FY 2025	FY 2026	FY 2027	FY 2028	FY 2029	
<i>Gross profit margin</i>	17,02%	17,20%	17,25%	16,59%	15,85%	16,78%
<i>Net profit margin</i>	3,36%	4,47%	5,48%	5,63%	5,68%	4,92%
<i>Return on Investment</i>	2,70%	3,80%	4,93%	5,18%	5,29%	4,38%
<i>Return on Equity</i>	5,72%	7,73%	9,44%	9,63%	9,66%	8,44%

Sumber: Data olahan

Dengan adanya rencana penambahan KBLI, rata-rata *gross profit margin* Perseroan selama masa proyeksi 5 tahun adalah sebesar 16,78%, *net profit margin* sebesar 4,92%, *return on investment* sebesar 4,38%, dan *return on equity* sebesar 8,44%.

Tabel 21. Analisis Profitabilitas Tanpa Rencana Penambahan KBLI

TANPA PENAMBAHAN KBLI	PROJECTION	PROJECTION	PROJECTION	PROJECTION	PROJECTION	Average
	FY 2025	FY 2026	FY 2027	FY 2028	FY 2029	
<i>Gross profit margin</i>	16,71%	16,71%	16,71%	16,71%	16,71%	16,71%
<i>Net profit margin</i>	2,24%	2,40%	2,57%	2,75%	2,93%	2,58%
<i>Return on Investment</i>	1,90%	2,08%	2,28%	2,44%	2,59%	2,26%
<i>Return on Equity</i>	3,90%	4,13%	4,35%	4,55%	4,73%	4,33%

Sumber: Data olahan

Tanpa adanya rencana penambahan KBLI, rata-rata *gross profit margin* Perseroan selama masa proyeksi 5 tahun adalah sebesar 16,71%, *net profit margin* sebesar 2,58%, *return on investment* sebesar 2,26%, dan *return on equity* sebesar 4,33%.

7.10. Proyeksi Perubahan Modal Kerja Bersih

Analisis perubahan modal kerja bersih periode 12 bulan Januari-Desember 2025-2029 (dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain) adalah sebagai berikut:

Tabel 22. Proyeksi Perubahan Modal Kerja Bersih Perseroan Dengan Penambahan KBLI

	AUDITED 31-Dec-24	PROJECTION 31-Dec-25	PROJECTION 31-Dec-26	PROJECTION 31-Dec-27	PROJECTION 31-Dec-28	PROJECTION 31-Dec-29
ASSETS						
CURRENT ASSETS						
Account receivables	188.359.067.843	207.872.354.279	228.659.589.707	251.525.548.678	276.678.103.546	304.345.913.901
Retention receivables	111.308.588.943	116.874.018.390	128.561.420.229	141.417.562.252	155.559.318.477	171.115.250.325
Other receivables	1.235.697.611	1.297.482.461	1.427.230.707	1.569.953.778	1.726.949.156	1.899.644.071
Gross amount due from customers	243.064.477.148	250.356.411.462	275.392.052.609	302.931.257.870	333.224.383.657	366.546.822.022
Inventories	222.944.653.513	212.074.972.788	232.770.929.757	255.908.516.179	283.755.679.112	314.877.610.414
Advance and prepaid expense	39.877.162.657	44.943.759.329	47.766.198.729	50.673.311.312	53.667.637.272	56.751.793.011
Prepaid tax	6.045.112.831	3.022.556.416	1.511.278.208	-	-	-
Other current asset	330.731.004	347.267.554	364.630.932	382.862.479	402.005.602	422.105.883
TOTAL CURRENT ASSETS	813.165.491.550	836.788.822.680	916.453.330.879	1.004.409.012.547	1.105.014.076.822	1.215.959.139.627
CURRENT LIABILITAS						
Account payables	209.173.860.456	226.213.304.307	248.288.991.741	255.908.516.179	283.755.679.112	314.877.610.414
Other payables	-	-	-	-	-	-
Accrued expenses	1.713.305.488	1.798.970.762	1.888.919.301	1.983.365.266	2.082.533.529	2.186.660.205
Advance from customers	75.745.458.713	83.320.004.584	95.818.005.272	110.190.706.063	126.719.311.972	145.727.208.768
Taxes Payable	9.530.318.368	10.102.137.470	10.708.265.718	11.350.761.661	12.031.807.361	12.753.715.803
Employee benefit liabilities	56.109.024.244	57.792.294.971	59.526.063.820	61.311.845.735	63.151.201.107	65.045.737.140
TOTAL CURRENT LIABILITIES	352.271.967.269	379.226.712.095	416.230.245.852	440.745.194.903	487.740.533.081	540.590.932.330
Changes in current assets		(23.623.331.130)	(79.664.508.199)	(87.955.681.668)	(100.605.064.275)	(110.945.062.805)
Changes in current liabilities		26.954.744.826	37.003.533.757	24.514.949.051	46.995.338.177	52.850.399.250
Net Changes in working capital		3.331.413.697	(42.660.974.442)	(63.440.732.617)	(53.609.726.097)	(58.094.663.556)

Sumber: Data Olahan

Tabel 23. Proyeksi Perubahan Modal Kerja Bersih Perseroan Tanpa Penambahan KBLI

	AUDITED 31-Dec-24	PROJECTION 31-Dec-25	PROJECTION 31-Dec-26	PROJECTION 31-Dec-27	PROJECTION 31-Dec-28	PROJECTION 31-Dec-29
ASSETS						
CURRENT ASSETS						
Account receivables	188.359.067.843	194.644.113.553	200.483.436.959	206.497.940.068	212.692.878.270	219.073.664.618
Retention receivables	111.308.588.943	116.874.018.390	122.717.719.310	128.853.605.275	135.296.285.539	142.061.099.816
Other receivables	1.235.697.611	1.297.482.461	1.362.356.584	1.430.474.413	1.501.998.134	1.577.098.041
Gross amount due from customers	243.064.477.148	250.356.411.462	257.867.103.806	265.603.116.921	273.571.210.428	281.778.346.741
Inventories	222.944.653.513	199.333.149.510	205.313.143.995	211.472.538.315	217.816.714.464	224.351.215.898
Advance and prepaid expense	85.528.466.684	94.081.313.356	89.377.247.688	84.908.385.304	80.662.966.038	76.629.817.736
Prepaid tax	6.045.112.831	3.022.556.416	1.511.278.208	-	-	-
Other current asset	330.731.004	347.267.554	364.630.932	382.862.479	402.005.602	422.105.883
TOTAL CURRENT ASSETS	858.816.795.577	859.956.312.702	878.996.917.482	899.148.922.774	921.944.058.476	945.893.348.733
CURRENT LIABILITAS						
Account payables	209.173.860.456	212.622.026.144	219.000.686.928	211.472.538.315	217.816.714.464	224.351.215.898
Other payables	-	-	-	-	-	-
Accrued expenses	1.713.305.488	1.798.970.762	1.888.919.301	1.983.365.266	2.082.533.529	2.186.660.205
Advance from customers	75.745.458.713	83.320.004.584	91.652.005.043	100.817.205.547	110.898.926.102	121.988.818.712
Taxes Payable	9.530.318.368	10.006.834.286	10.507.176.001	11.032.534.801	11.584.161.541	12.163.369.618
Employee benefit liabilities	56.109.024.244	57.792.294.971	59.526.063.820	61.311.845.735	63.151.201.107	65.045.737.140
TOTAL CURRENT LIABILITIES	352.271.967.269	365.540.130.748	382.574.851.093	386.617.489.663	405.533.536.743	425.735.801.574
Changes in current assets		(1.139.517.125)	(19.040.604.780)	(20.152.005.292)	(22.795.135.702)	(23.949.290.257)
Changes in current liabilities		13.268.163.479	17.034.720.344	4.042.638.571	18.916.047.080	20.202.264.831
Net Changes in working capital		12.128.646.355	(2.005.884.436)	(16.109.366.721)	(3.879.088.623)	(3.747.025.426)

Sumber: Data Olahan

7.11. Analisis Kelayakan Investasi

Analisa kelayakan keuangan dilakukan dengan menggunakan indikator yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Profitability Index* (PI) (dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain) sebagai berikut:

Tabel 24. Analisis Kelayakan Investasi

PT INDONESIA PONDASI RAYA TBK						
ANALISIS FCFF (SESUDAH PENAMBAHAN KBLI)						
31-Dec-24	PROJECTION 31-Dec-25	PROJECTION 31-Dec-26	PROJECTION 31-Dec-27	PROJECTION 31-Dec-28	PROJECTION 31-Dec-29	TERMINAL VALUE
Net profit after tax	41.185.682.452	60.386.150.855	81.353.332.906	91.907.417.718	102.027.403.081	104.067.951.143
(+) Depreciation	92.355.612.905	87.918.312.023	81.517.837.748	75.349.113.015	69.381.501.268	70.769.131.293
(+) Interest after tax	45.787.869.368	44.437.362.120	42.004.510.890	40.947.144.689	39.470.999.747	40.260.419.742
(-) Changes in net working capital	3.331.413.697	(42.660.974.442)	(63.440.732.617)	(53.609.726.097)	(58.094.663.556)	(59.256.556.827)
(-) Capex	(35.000.000.000)	(25.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(72.184.513.919)
FCFF	147.660.578.422	125.080.850.556	136.434.948.926	149.593.949.325	147.785.240.541	958.491.434.081
Year-n	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	5,00
Discount factor	0,9031	0,8156	0,7366	0,6652	0,6008	0,6008
PV of FCFF & TV	133.354.414.369	102.017.925.529	100.497.238.035	99.514.267.949	88.786.148.872	575.840.745.987
Sum of PV	1.100.010.740.740					
PT INDONESIA PONDASI RAYA TBK						
ANALISIS FCFF (SEBELUM PENAMBAHAN KBLI)						
31-Dec-24	PROJECTION 31-Dec-25	PROJECTION 31-Dec-26	PROJECTION 31-Dec-27	PROJECTION 31-Dec-28	PROJECTION 31-Dec-29	TERMINAL VALUE
Net profit after tax	27.571.460.372	30.443.508.251	33.508.573.859	36.723.780.568	40.055.989.387	40.857.109.174
(+) Depreciation	84.855.612.905	76.489.740.594	71.874.980.605	67.491.970.158	63.310.072.697	64.576.274.151
(+) Interest after tax	44.252.518.259	42.039.892.346	39.937.897.728	37.941.002.842	36.043.952.700	36.764.831.754
(-) Changes in net working capital	12.128.646.355	(2.005.884.436)	(16.109.366.721)	(3.879.088.623)	(3.747.025.426)	(3.821.965.934)
(-) Capex	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(65.867.799.634)
FCFF	163.808.237.891	141.967.256.754	124.212.085.471	133.277.664.945	130.662.989.358	830.763.714.930
Year-n	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	5,00
Discount factor	0,9031	0,8156	0,7366	0,6652	0,6008	0,6008
PV of FCFF & TV	147.937.600.314	115.790.746.247	91.493.943.588	88.660.198.630	78.499.473.849	499.104.718.450
Sum of PV	1.021.486.681.079					
INCREMENTAL NPV	78.524.059.661					
INCREMENTAL IRR	31,21%					
PROFITABILITY INDEX	1,13	x				

Sumber: Data Olahan

Net Present Value (NPV)

Net Present Value merupakan selisih antara *cash inflow* dengan *cash outflow* dari suatu proyek dengan memperhitungkan nilai waktu uang. Berdasarkan tabel di atas, NPV menunjukkan nilai positif dengan demikian Rencana Penambahan KBLI tersebut layak untuk dilaksanakan.

Internal Rate of Return (IRR)

IRR merupakan tingkat diskonto yang akan menghasilkan NPV Rp0. IRR sebesar 31,21% lebih tinggi dibandingkan WACC mengindikasikan bahwa Rencana Penambahan KBLI layak dilaksanakan.

Profitability Index (PI)

Indeks profitabilitas sebesar 1,13 kali yang menunjukkan bahwa nilai sekarang dari arus kas masuk lebih tinggi dibandingkan arus kas keluar, sehingga Rencana Penambahan KBLI memberikan kontribusi positif. Umumnya suatu rencana proyek dikategorikan layak untuk dilaksanakan jika *profitability index* menghasilkan nilai lebih dari 1.

Payback Period (PP)

Payback Period (PP) merupakan penentuan jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup *initial investment* dari suatu proyek dengan menggunakan *cash flow* yang dihasilkan dari proyek tersebut. Berdasarkan hasil perhitungan dan analisis yang diperoleh, Perseroan diproyeksikan dapat mengembalikan seluruh dana investasi setelah Rencana Penambahan KBLI berjalan selama 4 tahun 8 bulan.

Tabel 25. Perhitungan *Payback Period* (PP)

	31-Dec-24	PROJECTION 31-Dec-25	PROJECTION 31-Dec-26	PROJECTION 31-Dec-27	PROJECTION 31-Dec-28	PROJECTION 31-Dec-29
<i>Incremental PV of FCFF</i>		(14.583.185.946)	(13.772.820.718)	9.003.294.447	10.854.069.319	10.286.675.023
<i>Accumulated Incremental PV of FCFF</i>			(28.356.006.664)	(19.352.712.216)	(8.498.642.897)	1.788.032.125
<i>Period (year)</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	0,83
<i>Discounted Payback Period (year)</i>	<u>4,83</u>					

Sumber: Data Olahan

7.12. Nilai Terminal

Nilai terminal digunakan untuk mengakomodir arus kas bersih di luar masa proyeksi. Pertumbuhan kekal diasumsikan konservatif sebesar 2% dengan mempertimbangkan persaingan usaha di industri konstruksi, inflasi, dan pertumbuhan *Gross Domestic Product* Indonesia. Capex pada *terminal value* digunakan untuk mengakomodir kebutuhan *capex* Perseroan secara keseluruhan.

Analisis kelayakan investasi menggunakan asumsi *going concern* dengan *terminal value* model *perpetuity* di akhir masa proyeksi mempertimbangkan bahwa Perseroan akan tetap melaksanakan operasional di area kerja yang ditambahkan sesuai dengan Rencana Penambahan KBLI setelah masa proyeksi 5 tahun.

7.13. Analisis Sensitivity

Berikut adalah analisis sensitivitas berdasarkan faktor perubahan yaitu tidak tercapainya target pendapatan (dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain):

Tabel 26. Analisis Sensitivity

Parameter	TARGET REVENUE			
	-4,00%	-3%	-2%	Base Scenario
NPV	(20.283.608.099)	4.418.308.841	29.120.225.781	78.524.059.661
IRR	N/M*	12,12%	19,76%	35,01%
PI	0,966	1,01	1,05	1,13

Sumber: Data Olahan

8. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis dan metodologi yang telah dilakukan, maka didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan penelaahan aspek legalitas dan hukum, Perseroan telah memiliki perizinan pokok dan dokumen operasional lainnya untuk melakukan kegiatan komersialnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Berdasarkan penelaahan aspek pasar, sektor konstruksi diperkirakan tetap bertumbuh sehingga Rencana Penambahan KBLI memiliki potensi untuk dikembangkan mengingat bahwa sektor pertambangan, migas, dan panas bumi merupakan salah satu penunjang ekonomi di Indonesia yang diharapkan akan berdampak positif pada sektor pendukung seperti infrastruktur di area pertambangan, migas, dan panas bumi;
3. Berdasarkan penelaahan aspek pola bisnis, Perseroan telah memiliki pengalaman untuk menjalankan perluasan area kerja terkait Rencana Penambahan KBLI;
4. Berdasarkan penelaahan aspek teknis, Perseroan memiliki kapasitas kemampuan serta jumlah tenaga ahli dan tenaga kerja yang memadai;
5. Berdasarkan penelaahan aspek modal manajemen, Perseroan dan manajemen Perseroan telah memiliki pengalaman dalam kegiatan operasional yang saat ini sedang dijalankan termasuk perluasan area kerja terkait Rencana Penambahan KBLI yang akan dijalankan;
6. Berdasarkan analisis aspek keuangan, Rencana Penambahan KBLI akan menghasilkan NPV positif dan *Internal Rate of Return (IRR)* lebih besar dari WACC, dan PI menunjukkan bahwa nilai sekarang dari arus kas masuk jauh lebih tinggi dibandingkan arus kas keluar;
7. Berdasarkan hasil analisis terhadap aspek pasar, aspek pola bisnis, aspek teknis, aspek model manajemen, aspek keuangan, Rencana Penambahan KBLI yang akan dijalankan oleh Perseroan adalah **layak**.

9. LAMPIRAN

1. Proyeksi Laporan Posisi Keuangan Perseroan Dengan Rencana Penambahan KBLI;
2. Proyeksi Laporan Posisi Keuangan Perseroan Tanpa Rencana Penambahan KBLI;
3. Proyeksi Laporan Laba Rugi Perseroan Dengan Rencana Penambahan KBLI;
4. Proyeksi Laporan Laba Rugi Perseroan Tanpa Rencana Penambahan KBLI;
5. Proyeksi Arus Kas Dengan Rencana Penambahan KBLI;
6. Proyeksi Arus Kas Tanpa Rencana Penambahan KBLI;
7. Proyeksi Analisis Rasio dengan Rencana Penambahan KBLI;
8. Proyeksi Analisis Rasio tanpa Rencana Penambahan KBLI;
9. Analisis Kelayakan;
10. Beta (Damodaran);
11. *Country Risk Premium* (Damodaran);
12. Tingkat Suku Bunga Bank Bulan Desember 2024;
13. Indonesia Government Securities Yield Curve per 31 Desember 2024.

10. REFERENSI

1. Damodaran (beta dan *country risk premium*);
2. 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 330, dan Petunjuk Teknis Khusus SPI Penilaian Dalam Kondisi Bencana Covid-19 yang dikeluarkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI);
3. PER-08/PJ/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Penghitungan Angsuran Pajak Penghasilan Untuk Tahun Pajak Berjalan Sehubungan Dengan Penyesuaian Tarif Pajak Penghasilan Wajib Pajak Badan;
4. www.phei.co.id (*Indonesia Bonds Pricing Agency*);
5. www.bi.go.id (data suku bunga dan inflasi);
6. Media lainnya.

Lampiran 1

Proyeksi Laporan Posisi Keuangan Perseroan Dengan Penambahan KBLI

	Audit 31-Dec-24	PROJECTION 31-Dec-25	PROJECTION 31-Dec-26	PROJECTION 31-Dec-27	PROJECTION 31-Dec-28	PROJECTION 31-Dec-29
ASSETS						
CURRENT ASSETS						
Cash and cash equivalents	19.816.404.962	73.975.239.075	122.783.665.072	172.010.831.179	267.413.677.218	375.066.849.361
Account receivables	188.359.067.843	207.872.354.279	228.659.589.707	251.525.548.678	276.678.103.546	304.345.913.901
Retention receivables	111.308.588.943	116.874.018.390	128.561.420.229	141.417.562.252	155.559.318.477	171.115.250.325
Other receivables	1.235.697.611	1.297.482.461	1.427.230.707	1.569.953.778	1.726.949.156	1.899.644.071
Gross amount due from customers	243.064.477.148	250.356.411.462	275.392.052.609	302.931.257.870	333.224.383.657	366.546.822.022
Inventories	222.944.653.513	212.074.972.788	232.770.929.757	255.908.516.179	283.755.679.112	314.877.610.414
Advance and prepaid expense	39.877.162.657	44.943.759.329	47.766.198.729	50.673.311.312	53.667.637.272	56.751.793.011
Prepaid tax	6.045.112.831	3.022.556.416	1.511.278.208	-	-	-
Other current asset	330.731.004	347.267.554	364.630.932	382.862.479	402.005.602	422.105.883
TOTAL CURRENT ASSETS	832.981.896.512	910.764.061.755	1.039.236.995.951	1.176.419.843.726	1.372.427.754.040	1.591.025.988.988
NON CURRENT ASSETS						
Advances	45.651.304.027	49.137.554.027	49.137.554.027	49.137.554.027	49.137.554.027	49.137.554.027
Property, plant and equipment - net	570.908.138.381	519.354.828.918	458.636.767.665	384.209.168.149	315.845.781.454	253.350.720.190
Investment properties	46.321.068.845	44.005.015.403	41.804.764.633	39.714.526.401	37.728.800.081	35.842.360.077
Tax amnesty asset	-	-	-	-	-	-
TOTAL NON CURRENT ASSETS	662.880.511.253	612.497.398.348	549.579.086.325	473.061.248.577	402.712.135.562	338.330.634.294
TOTAL ASSETS	1.495.862.407.765	1.523.261.460.102	1.588.816.082.276	1.649.481.092.303	1.775.139.889.602	1.929.356.623.282
LIABILITAS AND EQUITY						
CURRENT LIABILITAS						
Account payables	209.173.860.456	226.213.304.307	248.288.991.741	255.908.516.179	283.755.679.112	314.877.610.414
Other payables	-	-	-	-	-	-
Accrued expenses	1.713.305.488	1.798.970.762	1.888.919.301	1.983.365.266	2.082.533.529	2.186.660.205
Advance from customers	75.745.458.713	83.320.004.584	95.818.005.272	110.190.706.063	126.719.311.972	145.727.208.768
Taxes Payable	9.530.318.368	10.102.137.470	10.708.265.718	11.350.761.661	12.031.807.361	12.753.715.803
Short-term bank loan	345.702.218.676	353.823.285.236	336.187.983.793	305.803.623.307	304.677.732.006	313.818.063.967
Current Maturities of long-term debts						
Lease liabilities	201.400.613	201.400.613	201.400.613	201.400.613	201.400.613	201.400.613
Consumer financing payables	8.794.316.928	3.452.382.841	1.117.510.837	-	-	-
Bank Loan	67.295.858.600	15.987.548.075	11.338.888.893	11.916.666.684	9.600.000.000	9.600.000.000
TOTAL CURRENT LIABILITIES	718.156.737.842	694.899.033.889	705.549.966.169	697.355.039.773	739.068.464.593	799.164.659.770
NON CURRENT LIABILITIES						
Long-term debts - net of current maturities						
Lease liabilities	6.125.309.151	5.923.908.540	5.722.507.929	5.521.107.318	5.319.706.707	5.118.306.096
Lease liabilities	5.295.843.198	1.117.510.837	-	-	-	-
Bank Loan	31.007.560.066	43.175.096.149	37.277.777.787	23.200.000.000	13.600.000.000	4.000.000.000
Deferred gain lease and sale/leaseback	-	-	-	-	-	-
Accumulated equity in net losses in joint venture	-	-	-	-	-	-
Employee benefit liabilities	56.109.024.244	57.792.294.971	59.526.063.820	61.311.845.735	63.151.201.107	65.045.737.140
TOTAL NON CURRENT LIABILITIES	98.537.736.659	108.008.810.498	102.526.349.536	90.032.953.053	82.070.907.814	74.164.043.236
TOTAL LIABILITIES	816.694.474.501	802.907.844.387	808.076.315.705	787.387.992.826	821.139.372.407	873.328.703.006
EQUITY						
Share capital	200.300.000.000	200.300.000.000	200.300.000.000	200.300.000.000	200.300.000.000	200.300.000.000
Additional paid in capital	341.060.989.128	341.060.989.128	341.060.989.128	341.060.989.128	341.060.989.128	341.060.989.128
Retained earning appropriated	40.100.000.000	40.100.000.000	40.100.000.000	40.100.000.000	40.100.000.000	40.100.000.000
Retained earning unappropriated	66.695.778.095	107.178.265.010	166.790.900.774	247.293.367.080	338.264.831.538	439.262.686.033
Accumulated gain on employee benefit liabilities	23.979.210.670	23.979.210.670	23.979.210.670	23.979.210.670	23.979.210.670	23.979.210.670
	672.135.977.893	712.618.464.808	772.231.100.572	852.733.566.878	943.705.031.336	1.044.702.885.832
Non-controlling interest	7.031.955.371	7.735.150.908	8.508.665.999	9.359.532.599	10.295.485.859	11.325.034.445
TOTAL EQUITY	679.167.933.264	720.353.615.716	780.739.766.571	862.093.099.477	954.000.517.195	1.056.027.920.276
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	1.495.862.407.765	1.523.261.460.103	1.588.816.082.276	1.649.481.092.303	1.775.139.889.602	1.929.356.623.282

Lampiran 2

Proyeksi Laporan Posisi Keuangan Perseroan Tanpa Penambahan KBLI

	<i>Audit</i> 31-Dec-24	<i>PROJECTION</i> 31-Dec-25	<i>PROJECTION</i> 31-Dec-26	<i>PROJECTION</i> 31-Dec-27	<i>PROJECTION</i> 31-Dec-28	<i>PROJECTION</i> 31-Dec-29
ASSETS						
CURRENT ASSETS						
Cash and cash equivalents	19.816.404.962	53.453.946.281	114.747.673.095	168.658.787.522	244.277.584.001	319.616.047.394
Account receivables	188.359.067.843	194.644.113.553	200.483.436.959	206.497.940.068	212.692.878.270	219.073.664.618
Retention receivables	111.308.588.943	116.874.018.390	122.717.719.310	128.853.605.275	135.296.285.539	142.061.099.816
Other receivables	1.235.697.611	1.297.482.461	1.362.356.584	1.430.474.413	1.501.998.134	1.577.098.041
Gross amount due from customers	243.064.477.148	250.356.411.462	257.867.103.806	265.603.116.921	273.571.210.428	281.778.346.741
Inventories	222.944.653.513	199.333.149.510	205.313.143.995	211.472.538.315	217.816.714.464	224.351.215.898
Advance and prepaid expense	39.877.162.657	44.943.759.329	40.239.693.661	35.770.831.277	31.525.412.011	27.492.263.709
Prepaid tax	6.045.112.831	3.022.556.416	1.511.278.208	-	-	-
Other current asset	330.731.004	347.267.554	364.630.932	382.862.479	402.005.602	422.105.883
TOTAL CURRENT ASSETS	832.981.896.512	864.272.704.956	944.607.036.550	1.018.670.156.269	1.117.084.088.450	1.216.371.842.100
NON CURRENT ASSETS						
Advances	45.651.304.027	49.137.554.027	49.137.554.027	49.137.554.027	49.137.554.027	49.137.554.027
Property, plant and equipment - net	570.908.138.381	496.854.828.918	427.565.339.094	362.780.596.721	302.274.352.883	245.850.720.190
Investment properties	46.321.068.845	44.005.015.403	41.804.764.633	39.714.526.401	37.728.800.081	35.842.360.077
Tax amnesty asset	-	-	-	-	-	-
TOTAL NON CURRENT ASSETS	662.880.511.253	589.997.398.348	518.507.657.754	451.632.677.149	389.140.706.991	330.830.634.294
TOTAL ASSETS	1.495.862.407.765	1.454.270.103.304	1.463.114.694.303	1.470.302.833.418	1.506.224.795.441	1.547.202.476.394
LIABILITAS AND EQUITY						
CURRENT LIABILITAS						
Account payables	209.173.860.456	212.622.026.144	219.000.686.928	211.472.538.315	217.816.714.464	224.351.215.898
Other payables	-	-	-	-	-	-
Accrued expenses	1.713.305.488	1.798.970.762	1.888.919.301	1.983.365.266	2.082.533.529	2.186.660.205
Advance from customers	75.745.458.713	83.320.004.584	91.652.005.043	100.817.205.547	110.898.926.102	121.988.818.712
Taxes Payable	9.530.318.368	10.006.834.286	10.507.176.001	11.032.534.801	11.584.161.541	12.163.369.618
Short-term bank loan	345.702.218.676	351.116.263.050	330.533.032.764	307.271.360.077	287.754.895.064	268.877.123.024
Current Maturities of long-term debts						
Lease liabilities	201.400.613	201.400.613	201.400.613	201.400.613	201.400.613	-
Consumer financing payables	8.794.316.928	1.117.510.837	-	-	-	-
Bank Loan	67.295.858.600	1.738.888.893	2.316.666.684	-	-	-
TOTAL CURRENT LIABILITIES	718.156.737.842	661.921.899.170	656.099.887.334	632.778.404.618	630.338.631.313	629.567.187.457
NON CURRENT LIABILITIES						
Long-term debts - net of current maturities						
Lease liabilities	6.125.309.151	5.923.908.540	5.722.507.929	5.521.107.318	5.319.706.707	5.118.306.096
Consumer financing payables	5.295.843.198	1.117.510.837	-	-	-	-
Bank Loan	31.007.560.066	20.775.096.149	4.583.333.333	-	-	-
Deferred gain lease and salesleaseback	-	-	-	-	-	-
Accumulated equity in net losses in joint venture	-	-	-	-	-	-
Employee benefit liabilities	56.109.024.244	57.792.294.971	59.526.063.820	61.311.845.735	63.151.201.107	65.045.737.140
TOTAL NON CURRENT LIABILITIES	98.537.736.659	85.608.810.498	69.831.905.083	66.832.953.053	68.470.907.814	70.164.043.236
TOTAL LIABILITIES	816.694.474.501	747.530.709.667	725.931.792.416	699.611.357.671	698.809.539.127	699.731.230.694
EQUITY						
Share capital	200.300.000.000	200.300.000.000	200.300.000.000	200.300.000.000	200.300.000.000	200.300.000.000
Additional paid in capital	341.060.989.128	341.060.989.128	341.060.989.128	341.060.989.128	341.060.989.128	341.060.989.128
Retained earning appropriated	40.100.000.000	40.100.000.000	40.100.000.000	40.100.000.000	40.100.000.000	40.100.000.000
Retained earning unappropriated	66.695.778.095	93.564.042.930	123.234.036.090	155.891.743.350	191.679.570.658	230.706.011.458
Accumulated gain on employee benefit liabilities	23.979.210.670	23.979.210.670	23.979.210.670	23.979.210.670	23.979.210.670	23.979.210.670
TOTAL EQUITY	672.135.977.893	699.004.242.728	728.674.235.888	761.331.943.148	797.119.770.456	836.146.211.256
Non-controlling interest	7.031.955.371	7.735.150.908	8.508.665.999	9.359.532.599	10.295.485.859	11.325.034.445
TOTAL EQUITY	679.167.933.264	706.739.393.636	737.182.901.887	770.691.475.746	807.415.256.314	847.471.245.701
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	1.495.862.407.765	1.454.270.103.304	1.463.114.694.303	1.470.302.833.418	1.506.224.795.441	1.547.202.476.394

Lampiran 3

Proyeksi Laporan Laba Rugi Perseroan Dengan Penambahan KBLI

	Audit FY 2024	PROJECTION FY 2025	PROJECTION FY 2026	PROJECTION FY 2027	PROJECTION FY 2028	PROJECTION FY 2029
SALES	1.115.261.513.273	1.226.787.664.600	1.349.466.431.060	1.484.413.074.166	1.632.854.381.583	1.796.139.819.741
COST OF SALES	(928.931.182.182)	(1.017.959.869.383)	(1.117.300.462.836)	(1.228.360.877.658)	(1.362.027.259.736)	(1.511.412.529.988)
GROSS PROFIT	186.330.331.091	208.827.795.218	232.165.968.225	256.052.196.508	270.827.121.847	284.727.289.754
Operating expenses	(119.864.661.194)	(125.857.893.774)	(129.633.630.587)	(133.522.639.505)	(137.528.318.690)	(141.654.168.251)
Other expenses	(4.760.352.197)	(4.284.316.984)	(3.427.453.587)	(2.741.962.870)	(2.193.570.296)	(1.754.856.236)
Other income	12.555.103.941	11.299.593.136	9.039.674.508	7.231.739.607	5.785.391.685	4.628.313.348
PROFIT FROM OPERATION	74.260.421.641	89.985.177.596	108.144.558.559	127.019.333.741	136.890.624.547	145.946.578.615
Finance income	89.948.042	91.747.003	92.664.473	93.591.118	94.527.029	95.472.299
Finance expense	(46.581.598.167)	(45.787.869.368)	(44.437.362.120)	(42.004.510.890)	(40.947.144.689)	(39.470.999.747)
Shares of losses of joint ventures	-	-	-	-	-	-
PROFIT BEFORE TAXES EXPENSE	27.768.771.516	44.289.055.231	63.799.860.912	85.108.413.969	96.038.006.887	106.571.051.167
TAXES EXPENSE						
Income tax expense	(2.821.247.981)	(3.103.372.779)	(3.413.710.057)	(3.755.081.063)	(4.130.589.169)	(4.543.648.086)
Total taxes expense	(2.821.247.981)	(3.103.372.779)	(3.413.710.057)	(3.755.081.063)	(4.130.589.169)	(4.543.648.086)
PROFIT FOR THE YEAR	24.947.523.535	41.185.682.452	60.386.150.855	81.353.332.906	91.907.417.718	102.027.403.081

Lampiran 4

Proyeksi Laporan Laba Rugi Perseroan Tanpa Penambahan KBLI

	Audit FY 2024	PROJECTION FY 2025	PROJECTION FY 2026	PROJECTION FY 2027	PROJECTION FY 2028	PROJECTION FY 2029
SALES	1.115.261.513.273	1.148.719.358.671	1.183.180.939.431	1.218.676.367.614	1.255.236.658.643	1.292.893.758.402
COST OF SALES	(928.931.182.182)	(956.799.117.647)	(985.503.091.177)	(1.015.068.183.912)	(1.045.520.229.430)	(1.076.885.836.312)
GROSS PROFIT	186.330.331.091	191.920.241.024	197.677.848.254	203.608.183.702	209.716.429.213	216.007.922.090
Operating expenses	(119.864.661.194)	(123.460.600.559)	(127.164.418.576)	(130.979.351.133)	(134.908.731.667)	(138.955.993.617)
Other expenses	(4.760.352.197)	(3.808.281.763)	(3.046.625.411)	(2.437.300.328)	(1.949.840.263)	(1.559.872.210)
Other income	12.555.103.941	10.044.082.787	8.035.266.230	6.428.212.984	5.142.570.387	4.114.056.310
PROFIT FROM OPERATION	74.260.421.641	74.695.441.489	75.502.070.498	76.619.745.224	78.000.427.670	79.606.112.572
Finance income	89.948.042	90.847.522	91.755.998	92.673.558	93.600.293	94.536.296
Finance expense	(46.581.598.167)	(44.252.518.259)	(42.039.892.346)	(39.937.897.728)	(37.941.002.842)	(36.043.952.700)
Shares of losses of joint ventures	-	-	-	-	-	-
PROFIT BEFORE TAXES EXPENSE	27.768.771.516	30.533.770.752	33.553.934.150	36.774.521.053	40.153.025.121	43.656.696.168
TAXES EXPENSE						
Income tax expense	(2.821.247.981)	(2.962.310.380)	(3.110.425.899)	(3.265.947.194)	(3.429.244.554)	(3.600.706.781)
Total taxes expense	(2.821.247.981)	(2.962.310.380)	(3.110.425.899)	(3.265.947.194)	(3.429.244.554)	(3.600.706.781)
PROFIT FOR THE YEAR	24.947.523.535	27.571.460.372	30.443.508.251	33.508.573.859	36.723.780.568	40.055.989.387

Lampiran 5

Proyeksi Arus Kas Dengan Penambahan KBLI

	PROJECTION FY 2025	PROJECTION FY 2026	PROJECTION FY 2027	PROJECTION FY 2028	PROJECTION FY 2029
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan dari pelanggan	1.201.929.775.423	1.304.324.405.089	1.435.381.745.632	1.579.638.555.235	1.738.428.841.054
Pembayaran kepada pemasok	(924.719.101.154)	(1.048.408.522.153)	(1.181.571.782.026)	(1.304.742.295.284)	(1.458.991.484.712)
Pembayaran beban operasional	(105.634.371.741)	(110.243.614.173)	(115.357.075.622)	(120.539.115.575)	(125.799.305.567)
Pembayaran beban lainnya	(4.284.316.984)	(3.427.453.587)	(2.741.962.870)	(2.193.570.296)	(1.754.856.236)
Pembayaran pajak	491.002.738	(1.296.303.601)	(1.601.306.912)	(3.449.543.469)	(3.821.739.644)
Penerimaan pendapatan lainnya	11.299.593.136	9.039.674.508	7.231.739.607	5.785.391.685	4.628.313.348
Penerimaan pendapatan bunga	91.747.003	92.664.473	93.591.118	94.527.029	95.472.299
Pembayaran beban keuangan	(45.787.869.368)	(44.437.362.120)	(42.004.510.890)	(40.947.144.689)	(39.470.999.747)
Arus kas bersih yang digunakan dalam aktivitas operasi	133.386.459.054	105.643.488.436	99.430.438.036	113.646.804.636	113.314.240.794
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Perolehan aset tetap	(35.000.000.000)	(25.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Uang muka perolehan properti investasi	(3.486.250.000)	-	-	-	-
Arus kas bersih yang digunakan dalam aktivitas investasi	(38.486.250.000)	(25.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Perubahan bersih pinjaman bank jangka pendek	8.121.066.560	(17.635.301.443)	(30.384.360.486)	(1.125.891.301)	9.140.331.960
Perubahan bersih pinjaman bank jangka panjang	(39.140.774.442)	(10.545.977.544)	(13.499.999.996)	(11.916.666.684)	(9.600.000.000)
Perubahan bersih liabilitas sewa	(201.400.611)	(201.400.611)	(201.400.611)	(201.400.611)	(201.400.611)
(Pembayaran) kenaikan utang pembiayaan konsumen	(9.520.266.448)	(3.452.382.841)	(1.117.510.837)	-	-
Arus kas bersih yang digunakan dalam aktivitas pendanaan	(40.741.374.941)	(31.835.062.439)	(45.203.271.930)	(13.243.958.596)	(661.068.651)
KENAIKAN BERSIH DALAM KAS DAN BANK	54.158.834.113	48.808.425.997	49.227.166.106	95.402.846.039	107.653.172.143
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	19.816.404.962	73.975.239.075	122.783.665.072	172.010.831.179	267.413.677.218
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	73.975.239.075	122.783.665.072	172.010.831.179	267.413.677.218	375.066.849.361

Lampiran 6

Proyeksi Arus Kas Tanpa Penambahan KBLI

	PROJECTION FY 2025	PROJECTION FY 2026	PROJECTION FY 2027	PROJECTION FY 2028	PROJECTION FY 2029
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan dari pelanggan	1.137.089.710.221	1.172.254.349.097	1.207.887.048.101	1.244.641.143.503	1.282.555.814.168
Pembayaran kepada pemasok	(870.407.804.304)	(919.208.566.735)	(966.786.879.977)	(987.281.234.038)	(1.022.204.629.853)
Pembayaran beban operasional	(104.737.078.527)	(110.060.116.448)	(114.742.358.679)	(119.490.957.124)	(124.315.416.648)
Pembayaran beban lainnya	(3.808.281.763)	(3.046.625.411)	(2.437.300.328)	(1.949.840.263)	(1.559.872.210)
Pembayaran pajak	536.761.954	(1.098.805.977)	(1.229.310.186)	(2.877.617.814)	(3.021.498.704)
Penerimaan pendapatan lainnya	10.044.082.787	8.035.266.230	6.428.212.984	5.142.570.387	4.114.056.310
Penerimaan pendapatan bunga	90.847.522	91.755.998	92.673.558	93.600.293	94.536.296
Pembayaran beban keuangan	(44.252.518.259)	(42.039.892.346)	(39.937.897.728)	(37.941.002.842)	(36.043.952.700)
Arus kas bersih yang digunakan dalam aktivitas operasi	124.555.719.632	104.927.364.409	89.274.187.743	100.336.662.103	99.619.036.658
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Perolehan aset tetap	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Uang muka perolehan properti investasi	(3.486.250.000)	-	-	-	-
Arus kas bersih yang digunakan dalam aktivitas investasi	(8.486.250.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Perubahan bersih pinjaman bank jangka pendek	5.414.044.374	(20.583.230.285)	(23.261.672.687)	(19.516.465.013)	(18.877.772.040)
Perubahan bersih pinjaman bank jangka panjang	(75.789.433.623)	(15.613.985.025)	(6.900.000.018)	-	-
Perubahan bersih liabilitas sewa	(201.400.611)	(201.400.611)	(201.400.611)	(201.400.611)	(402.801.224)
(Pembayaran) kenaikan utang pembiayaan konsumen	(11.855.138.452)	(2.235.021.674)	-	-	-
Arus kas bersih yang digunakan dalam aktivitas pendanaan	(82.431.928.313)	(38.633.637.595)	(30.363.073.316)	(19.717.865.624)	(19.280.573.264)
KENAIKAN BERSIH DALAM KAS DAN BANK					
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	33.637.541.319	61.293.726.813	53.911.114.427	75.618.796.479	75.338.463.394
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	19.816.404.962	53.453.946.281	114.747.673.095	168.658.787.522	244.277.584.001
	53.453.946.281	114.747.673.095	168.658.787.522	244.277.584.001	319.616.047.394

Lampiran 7

Proyeksi Analisis Rasio Dengan Rencana Penambahan KBLI

	SESUDAH PENAMBAHAN KBLI				
	FY2025	FY2026	FY2027	FY2028	FY2029
LIQUIDITY RATIOS					
<i>Current ratio</i>	1,31	1,47	1,69	1,86	1,99
<i>Quick ratio</i>	1,01	1,14	1,32	1,47	1,60
<i>Cash ratio</i>	0,11	0,17	0,25	0,36	0,47
PROFITABILITY RATIOS					
<i>Gross profit margin</i>	17,02%	17,20%	17,25%	16,59%	15,85%
<i>Net profit margin</i>	3,36%	4,47%	5,48%	5,63%	5,68%
ACTIVITY RATIOS					
<i>Acc. Receivable turnover</i>	6	6	6	6	6
<i>Inventory turnover</i>	5	5	5	5	5
<i>Acc. Payable turnover</i>	5	5	5	5	5
<i>Days of Acc. Receivable</i>	61	61	61	61	61
<i>Days of Inventory</i>	75	75	75	75	75
<i>Days of Acc. Payable</i>	80	80	75	75	75
SOLVENCY RATIOS					
<i>Debt to Equity</i>	0,58	0,49	0,40	0,34	0,31
<i>Debt to Assets</i>	0,27	0,24	0,21	0,18	0,17

Lampiran 8

Proyeksi Analisis Rasio Tanpa Rencana Penambahan KBLI

	SEBELUM PENAMBAHAN KBLI				
	FY2025	FY2026	FY2027	FY2028	FY2029
LIQUIDITY RATIOS					
<i>Current ratio</i>	1,31	1,44	1,61	1,77	1,93
<i>Quick ratio</i>	1,00	1,13	1,28	1,43	1,58
<i>Cash ratio</i>	0,08	0,17	0,27	0,39	0,51
PROFITABILITY RATIOS					
<i>Gross profit margin</i>	16,71%	16,71%	16,71%	16,71%	16,71%
<i>Net profit margin</i>	2,24%	2,40%	2,57%	2,75%	2,93%
ACTIVITY RATIOS					
<i>Acc. Receivable turnover</i>	6	6	6	6	6
<i>Inventory turnover</i>	5	5	5	5	5
<i>Acc. Payable turnover</i>	5	5	5	5	5
<i>Days of Acc. Receivable</i>	61	61	61	61	61
<i>Days of Inventory</i>	75	75	75	75	75
<i>Days of Acc. Payable</i>	80	80	75	75	75
SOLVENCY RATIOS					
<i>Debt to Equity</i>	0,53	0,46	0,40	0,36	0,32
<i>Debt to Assets</i>	0,26	0,23	0,21	0,19	0,17

Lampiran 9

Analisis Kelayakan

PT INDONESIA PONDASI RAYA TBK ANALISIS FCFF (SESUDAH PENAMBAHAN KBLI)						
31-Dec-24	PROJECTION 31-Dec-25	PROJECTION 31-Dec-26	PROJECTION 31-Dec-27	PROJECTION 31-Dec-28	PROJECTION 31-Dec-29	TERMINAL VALUE
Net profit after tax	41.185.682.452	60.386.150.855	81.353.332.906	91.907.417.718	102.027.403.081	104.067.951.143
(+) Depreciation	92.355.612.905	87.918.312.023	81.517.837.748	75.349.113.015	69.381.501.268	70.769.131.293
(+) Interest after tax	45.787.869.368	44.437.362.120	42.004.510.890	40.947.144.689	39.470.999.747	40.260.419.742
(-) Changes in net working capital	3.331.413.697	(42.660.974.442)	(63.440.732.617)	(53.609.726.097)	(58.094.663.556)	(59.256.556.827)
(-) Capex	(35.000.000.000)	(25.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(72.184.513.919)
FCFF	147.660.578.422	125.080.850.556	136.434.948.926	149.593.949.325	147.785.240.541	958.491.434.081
Year-n	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	5,00
Discount factor	0,9031	0,8156	0,7366	0,6652	0,6008	0,6008
PV of FCFF & TV	133.354.414.369	102.017.925.529	100.497.238.035	99.514.267.949	88.786.148.872	575.840.745.987
Sum of PV	1.100.010.740.740					
PT INDONESIA PONDASI RAYA TBK ANALISIS FCFF (SEBELUM PENAMBAHAN KBLI)						
31-Dec-24	PROJECTION 31-Dec-25	PROJECTION 31-Dec-26	PROJECTION 31-Dec-27	PROJECTION 31-Dec-28	PROJECTION 31-Dec-29	TERMINAL VALUE
Net profit after tax	27.571.460.372	30.443.508.251	33.508.573.859	36.723.780.568	40.055.989.387	40.857.109.174
(+) Depreciation	84.855.612.905	76.489.740.594	71.874.980.605	67.491.970.158	63.310.072.697	64.576.274.151
(+) Interest after tax	44.252.518.259	42.039.892.346	39.937.897.728	37.941.002.842	36.043.952.700	36.764.831.754
(-) Changes in net working capital	12.128.646.355	(2.005.884.436)	(16.109.366.721)	(3.879.088.623)	(3.747.025.426)	(3.821.965.934)
(-) Capex	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(65.867.799.634)
FCFF	163.808.237.891	141.967.256.754	124.212.085.471	133.277.664.945	130.662.989.358	830.763.714.930
Year-n	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	5,00
Discount factor	0,9031	0,8156	0,7366	0,6652	0,6008	0,6008
PV of FCFF & TV	147.937.600.314	115.790.746.247	91.493.943.588	88.660.198.630	78.499.473.849	499.104.718.450
Sum of PV	1.021.486.681.079					
INCREMENTAL NPV	78.524.059.661					
INCREMENTAL IRR	31,21%					
PROFITABILITY INDEX	1.13 x					

Lampiran 10

Beta (Damodaran)

Date updated:	05-Jan-25					YouTube Video			
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu					explaining			
What is this data?	Beta, Unlevered beta and other risk measures			Emerging Markets		estimation			
Home Page:	http://www.damodaran.com					choices and			
Data website:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html					process.			
Companies in each industry:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls								
Variable definitions:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm								
Do you want to use marginal or effective tax rates in unlevering betas?						Marginal			
If marginal tax rate, enter the marginal tax rate to use						24,71%			
Industry Name	Number of firms	Beta	D/E Ratio	Effective Tax rate	Unlevered beta	Cash/Firm value	Unlevered beta corrected for cash	HiLo Risk	Standard deviation of equity
Engineering/Construction	936	0,97	153,28%	15,15%	0,45	20,26%	0,56	0,3631	40,85%

Lampiran 11

Country Risk Premium (Damodaran)

Country and Equity Risk Premiums

Date of update:

1-Jan-25

Enter the current risk premium for a mature equity market

4,33%

Implied ERP for S&P 500

Do you want to adjust the country default spread for the additional volatility of the equity market to get to a country premium?

Yes

If yes, enter the multiplier to use on the default spread (See worksheet for volatility numbers for selected emerging markets)

1,35

See "Relative Equity Volatility" worksheet

Country	Africa	Moody's rating	Rating-based Default Spread	Total Equity Risk Premium	Country Risk Premium	Sovereign CDS, net of US	Total Equity Risk Premium2	Country Risk Premium3
Indonesia	Asia	Baa2	1,89%	6,87%	2,54%	0,90%	5,54%	1,21%

Lampiran 12

Tingkat Suku Bunga Bank Bulan Desember 2024

I.26 SUKU BUNGA PINJAMAN RUPIAH YANG DIBERIKAN (Persen Per Tahun)										I.26 INTEREST RATE OF RUPIAH LOANS (Percent Per Annum)						
KELOMPOK BANK DAN JENIS PINJAMAN		2024												GROUP OF BANKS AND TYPE OF LOANS		
		Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec*			
1	Bank Persero													State Banks	1	
2	Pinjaman Modal Kerja Yang Diberikan	8,92	8,93	8,94	8,92	8,96	8,90	8,86	8,83	8,81	8,80	8,74	8,67	8,67	Working Capital Loans	2
3	Pinjaman Investasi Yang Diberikan	9,44	9,46	9,47	9,47	9,46	9,45	9,40	9,36	9,29	9,21	9,18	9,21	9,21	Investment Loans	3
4	Pinjaman Konsumsi Yang Diberikan	9,24	9,21	9,13	9,10	9,07	9,04	8,99	8,98	8,97	8,94	9,11	9,09	9,09	Consumer Loans	4
5	Bank Pemerintah Daerah														Regional Government Banks	5
6	Pinjaman Modal Kerja Yang Diberikan	8,97	9,01	8,99	9,01	9,03	9,01	9,02	9,06	11,83	9,05	9,03	8,90	8,90	Working Capital Loans	6
7	Pinjaman Investasi Yang Diberikan	9,06	9,12	9,10	9,10	9,09	9,08	9,10	9,08	8,92	8,91	8,90	8,89	8,89	Investment Loans	7
8	Pinjaman Konsumsi Yang Diberikan	10,41	10,41	10,39	10,38	10,38	10,38	10,38	10,37	10,38	10,38	10,37	10,37	10,37	Consumer Loans	8
9	Bank Swasta Nasional														Private National Banks	9
10	Pinjaman Modal Kerja Yang Diberikan	9,06	8,98	8,92	8,97	8,96	8,93	8,93	8,90	8,84	8,80	8,78	8,77	8,77	Working Capital Loans	10
11	Pinjaman Investasi Yang Diberikan	8,26	8,27	8,23	8,23	8,26	8,27	8,26	8,26	8,21	8,19	8,16	8,22	8,22	Investment Loans	11
12	Pinjaman Konsumsi Yang Diberikan	10,96	10,94	10,88	10,87	10,88	10,94	10,95	10,98	10,97	10,95	11,41	11,44	11,44	Consumer Loans	12
13	Bank Asing dan Bank Campuran														Foreign Banks and Joint Banks	13
14	Pinjaman Modal Kerja Yang Diberikan	6,90	6,90	6,94	7,00	7,09	7,11	7,11	7,12	7,05	6,90	6,88	6,73	6,73	Working Capital Loans	14
15	Pinjaman Investasi Yang Diberikan	8,47	8,48	8,42	8,42	8,40	8,43	8,34	8,42	8,36	8,27	8,22	7,94	7,94	Investment Loans	15
16	Pinjaman Konsumsi Yang Diberikan	22,38	22,58	22,34	22,63	22,83	22,89	23,29	22,41	28,67	28,98	29,25	29,44	29,44	Consumer Loans	16
17	Bank Umum														Commercial Banks	17
18	Pinjaman Modal Kerja Yang Diberikan	8,87	8,84	8,83	8,85	8,86	8,82	8,81	8,78	8,87	8,72	8,68	8,62	8,62	Working Capital Loans	18
19	Pinjaman Investasi Yang Diberikan	8,84	8,86	8,85	8,85	8,85	8,86	8,82	8,81	8,75	8,71	8,69	8,71	8,71	Investment Loans	19
20	Pinjaman Konsumsi Yang Diberikan	10,21	10,19	10,13	10,12	10,12	10,12	10,11	10,10	10,13	10,11	10,36	10,36	10,36	Consumer Loans	20

Lampiran 13

Indonesia Government Securities Yield Curve per 31 Desember 2024

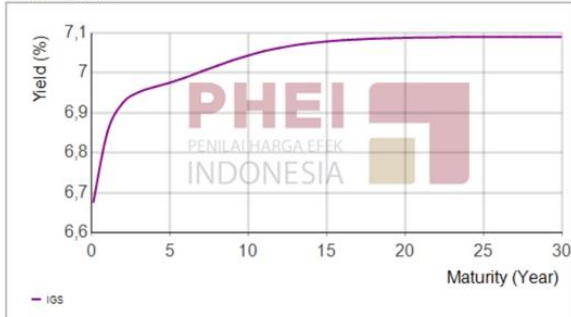
IGSYC

Benchmark and Retail Fair Prices

Corporate Bond Yield by Tenor

Indonesia Government Securities Yield Curve

per 2-Januari-2025



Tenor Year	Today	Yesterday	Tenor Year	Today	Yesterday
0,1	6,6772	6,7160	16,0	7,0822	7,1043
1,0	6,8530	6,8790	17,0	7,0845	7,1064
2,0	6,9259	6,9495	18,0	7,0862	7,1080
3,0	6,9519	6,9768	19,0	7,0874	7,1091
4,0	6,9646	6,9912	20,0	7,0883	7,1099
5,0	6,9760	7,0037	21,0	7,0889	7,1105
6,0	6,9891	7,0171	22,0	7,0894	7,1109
7,0	7,0036	7,0312	23,0	7,0897	7,1112
8,0	7,0183	7,0451	24,0	7,0899	7,1114
9,0	7,0320	7,0580	25,0	7,0901	7,1115
10,0	7,0442	7,0694	26,0	7,0902	7,1116
11,0	7,0546	7,0789	27,0	7,0903	7,1117
12,0	7,0630	7,0867	28,0	7,0903	7,1118
13,0	7,0698	7,0930	29,0	7,0904	7,1118
14,0	7,0751	7,0978	30,0	7,0904	7,1118
15,0	7,0792	7,1015			