

LAPORAN

00787/2.0072-00/BS/04/0022/1/VI/2024

PENDAPAT KEWAJARAN ATAS RENCANA TRANSAKSI PEMBELIAN TANAH

**OLEH
PT MAYORA INDAH TBK**

Oleh

KJPP FELIX SUTANDAR DAN REKAN

Certified Business and Assets Appraisers



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

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

Ref. No.: 00787/2.0072-00/BS/04/0022/1/VI/2024

Jakarta, 28 Juni 2024

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

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

Dengan Hormat,

Menunjuk Proposal Penugasan No. 0241/FSR/Spn/FS/2904/2024 tanggal 29 April 2024 yang telah disetujui oleh PT Mayora Indah Tbk ("**MI**" atau "**Perseroan**") pada tanggal 2 Mei 2024 perihal Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Pembelian Tanah, (untuk selanjutnya disebut "**Rencana Transaksi**"), maka bersama ini kami sampaikan laporan mengenai Pendapat Kewajaran tersebut ("**Laporan**").

Status Penilai

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

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

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

Identitas Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan dalam hal ini adalah:

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

Proses Penugasan

Proses penugasan meliputi:

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

Ruang Lingkup

Maksud dan Tujuan

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

Asumsi dan Kondisi Pembatas

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

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

Alasan dan Latar Belakang Rencana Transaksi

PT Mayora Indah Tbk ("**MI**") adalah sebuah perusahaan yang melakukan kegiatan usaha di bidang industri makanan olahan, seperti biscuit, kembang gula, wafer dan coklat. Selama ini, MI menyewa gudang untuk membantu menampung penyimpanan bahan baku. Saat ini, kapasitas gudang yang disewa oleh MI sudah hampir maksimal. MI berencana untuk membangun gudang bahan baku sendiri untuk mengurangi biaya sewa dan meningkatkan kapasitas penyimpanan bahan baku sehingga dapat mendukung pertumbuhan MI untuk jangka panjang.

Dalam rangka pembangunan gudang tersebut, MI berencana untuk membeli tanah yang berlokasi di Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti, Tangerang, Banten dengan total luas keseluruhan 66.448 m² yang dimiliki oleh pihak afiliasi yaitu PT Tejopratama Mandirigemilang dan PT Lubuk Permata.

Objek Pendapat Kewajaran

Obyek Pendapat Kewajaran adalah Rencana Transaksi Pembelian Tanah di Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti, Tangerang, Banten ("**Tanah**") seluas 66.448 m² dengan rincian sebagai berikut:

Pihak Penjual	Luas Total (m ²)
PT Tejopratama Mandirigemilang	57.990
PT Lubuk Permata	8.458
Luas Tanah	66.448

Tanggal Pendapat Kewajaran

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

Mata Uang yang Digunakan

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

Tingkat Kedalaman Investigasi

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

Penilai tidak melakukan kegiatan atau analisis sebagai berikut:

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

Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Informasi yang diperoleh berupa:

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

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

Persetujuan Publikasi

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

Pedoman dan Standar Penilaian

Dasar pedoman pelaksanaan dan standar penilaian yang Penilai gunakan adalah:

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

Pendekatan dan Prosedur Penilaian

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

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

Analisis Transaksi

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

Identifikasi dan Hubungan antara Para Pihak yang Bertransaksi

Para pihak yang terlibat Rencana Transaksi adalah:

1. PT Mayora Indah Tbk ("MI") adalah perusahaan publik yang berkedudukan di Tangerang, dengan alamat di Jl. Telesonik KM 7,8, Pasir Jaya, Jatiuwung, Tangerang, yang dalam Rencana Transaksi ini bertindak sebagai Pihak Pembeli.

2. PT Tejopratama Mandirigemilang ("TMG"), adalah perusahaan yang berkedudukan di Gedung Mayora, Jl. Daan Mogot KM 18, Kalideres, Jakarta, yang dalam Rencana Transaksi ini bertindak sebagai Pihak Penjual.
3. PT Lubuk Permata ("LP") adalah perusahaan yang berkedudukan di Gedung Mayora, Jl. Daan Mogot KM 18, Kalideres, Jakarta, yang dalam Rencana Transaksi ini bertindak sebagai Pihak Penjual.

Perjanjian yang Disepakati Dalam Transaksi

A. MI - TMG

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

Bahwa TMG adalah perusahaan yang memiliki lahan di Desa Pasir Muncang di Kecamatan Jayanti, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten seluas 57.990 m² (lima puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi), berikut dengan pemberkasan kelengkapan dokumen tanah, dan pengurusan ijin dan segala hal yang berhubungan dengan tanah tersebut sehingga sedemikian rupa, tanah-tanah tersebut siap di lakukan pengalihan haknya.

Harga

Para Pihak menyetujui harga jual beli Tanah tersebut ditentukan sekarang ini, sehingga untuk nantinya tidak mengalami perubahan lagi belum termasuk PPN, keseluruhan sebesar Rp 78.253.280.000 (tujuh puluh delapan miliar dua ratus lima puluh tiga juta dua ratus delapan puluh ribu Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- Untuk status kepemilikan SHGB di sepakati senilai Rp 1.460.000,- (satu juta empat ratus enam puluh ribu Rupiah) / per meter persegi sehingga total keseluruhan sebesar Rp 42.112.240.000 (empat puluh dua miliar seratus dua belas juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah).
- Untuk status kepemilikan Girik/Letter C Desa (SPH) di sepakati senilai Rp 1.240.000,- (satu juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah) / per meter persegi sehingga total keseluruhan sebesar Rp 22.038.520.000 (dua puluh dua miliar tiga puluh delapan juta lima ratus dua puluh ribu Rupiah).
- Untuk status kepemilikan SHM (PPJB) di sepakati senilai Rp 1.240.000,- (satu juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah) / per meter persegi sehingga total keseluruhan sebesar Rp 9.576.520.000 (sembilan miliar lima ratus tujuh puluh enam juta lima ratus dua puluh ribu Rupiah).
- Untuk status kepemilikan Girik/Leter C Desa (PPJB) di sepakati senilai Rp 1.240.000,- (satu juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah) / per meter persegi sehingga total keseluruhan sebesar Rp 4.526.000.000 (empat miliar lima ratus dua puluh enam juta Rupiah).

Cara Pembayaran

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

1. Pembayaran Pertama sebesar 20% dari nilai jual beli akan dibayarkan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Kesepakatan ini

2. Pembayaran Kedua sebesar 20% dari nilai jual beli akan dibayarkan setelah proses pemberkasan dokumen telah selesai dan diterima oleh MI
3. Pembayaran Ketiga sebesar 20% dari nilai jual beli akan dibayarkan setelah ILOK/PKKPR atas nama MI telah selesai.
4. Pelunasan sebesar 40% dibayarkan setelah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli atau Kesepakatan Pengikatan Jual Beli dihadapan PPAT.

Penyerahan

TMG berjanji serta mengikatkan diri kepada MI sebagai berikut:

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

Biaya, Pajak, Iuran, dan Pungutan

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

B. MI - LP

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

Bahwa LP adalah perusahaan yang telah memiliki lahan di Desa Pasir Muncang di Kecamatan Jayanti, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten seluas 8.458 m² (delapan ribu empat ratus lima puluh delapan meter persegi), berikut dengan pemberkasan kelengkapan dokumen tanah, dan pengurusan ijin dan segala hal yang berhubungan dengan tanah tersebut sehingga sedemikian rupa, tanah-tanah tersebut siap di lakukan pengalihan haknya.

Harga

Para Pihak menyetujui harga jual beli Tanah tersebut ditentukan sekarang ini, sehingga untuk nantinya tidak mengalami perubahan lagi belum termasuk PPN, keseluruhan sebesar Rp. 10.487.920.000 (sepuluh miliar empat ratus delapan puluh tujuh juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah).

Cara Pembayaran

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

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

Penyerahan

LP berjanji serta mengikatkan diri kepada MI sebagai berikut:

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

Biaya, Pajak, Iuran, dan Pungutan

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

Analisis Manfaat dan Risiko dari Rencana Transaksi yang Akan Dilakukan

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

1. MI dapat membangun gudang milik sendiri guna mengurangi biaya sewa dan meningkatkan kapasitas penyimpanan bahan baku sehingga dapat mendukung pertumbuhan MI untuk jangka panjang.
2. Efisiensi karena lokasi tanah yang dipilih berdekatan dengan pabrik MI.
3. Kepemilikan aset properti berupa Tanah merupakan suatu investasi yang baik bagi Perusahaan karena nilainya cenderung meningkat.

Sementara itu, juga terdapat risiko akibat dari Rencana Transaksi, yaitu timbulnya beban Perseroan atas kepemilikan aset, seperti biaya pengalihan hak, biaya asuransi dan pajak properti.

Analisis Kualitatif atas Rencana Transaksi

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

Selama ini, MI menyewa gudang untuk membantu menampung penyimpanan bahan baku. Saat ini, kapasitas gudang yang disewa oleh MI sudah hampir maksimal. MI berencana untuk membangun gudang bahan baku sendiri untuk mengurangi biaya sewa dan meningkatkan kapasitas penyimpanan bahan baku sehingga dapat mendukung pertumbuhan MI untuk jangka panjang.

Dengan dilakukannya Rencana Transaksi memberikan keuntungan terhadap Perseroan, di mana setelah Tanah sudah menjadi milik Perseroan, maka Perseroan dapat membangun gudang untuk penyimpanan bahan baku produksi yang lokasinya bersebelahan dengan pabrik MI.

Analisis Operasional dan Prospek Usaha

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

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

Prospek Usaha Makanan Minuman di Indonesia

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

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

Analisis Kuantitatif / Inkremental atas Rencana Transaksi

Dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi akan memberikan kontribusi nilai tambah terhadap Perseroan karena setelah dilakukannya Rencana Transaksi, Perseroan dapat membangun gudang yang diproyeksikan akan dapat digunakan mulai tahun 2025 seperti yang dapat dilihat pada tabel berikut:

Dalam jutaan Rupiah	2024	2025	2026	2027	2028
Beban Pokok Dengan Transaksi	25.822.932	28.079.416	30.761.454	33.767.426	36.828.466
Beban Pokok Tanpa Transaksi	25.818.550	28.084.708	30.767.304	33.773.729	36.835.230
Kontribusi Nilai Tambah atas Beban Pokok	(4.382)	5.292	5.850	6.303	6.764
Laba Bersih Dengan Transaksi	3.418.437	3.901.910	4.496.080	5.106.347	6.000.711
Laba Bersih Tanpa Transaksi	3.422.831	3.897.782	4.491.400	5.101.304	5.995.300
Kontribusi Nilai Tambah atas Laba Bersih	(4.394)	4.128	4.680	5.043	5.412

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

- Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, Perseroan dapat membangun gudang baru yang diproyeksikan akan selesai pada akhir tahun 2024 dan dapat beroperasi mulai tahun 2025 sehingga dapat terjadi penurunan beban pokok mulai tahun 2025 sebesar Rp 5,3 miliar hingga mencapai Rp 6,8 miliar pada tahun 2028.
- Dengan Rencana Transaksi, laba bersih Perseroan akan meningkat mulai tahun 2025 sebesar Rp 4,1 miliar dan mencapai Rp 5,4 miliar pada tahun 2028, meskipun terdapat penurunan pada tahun 2024 yang disebabkan adanya beban pajak atas pembelian tanah.

Prosedur Pengambilan Keputusan dengan Memperhatikan Alternatif Lain

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

Alternatif lain yang dapat dilakukan Perseroan adalah membeli tanah dari pihak lain. Namun Perseroan memutuskan untuk membeli aset Rencana Transaksi dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Luas tanah yang ingin dibeli sudah sesuai dengan kebutuhan Perseroan.
- Lokasi Tanah bersebelahan dengan pabrik MI yang sudah ada.

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

Analisis Kewajaran Rencana Transaksi

a. Analisis Rencana Transaksi

Rencana Transaksi adalah rencana pembelian Tanah seluas 66.448 m² di Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti, Tangerang, Banten ("**Tanah**").

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

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa manfaat dari Rencana Transaksi adalah (i) MI dapat membangun gudang sendiri guna mengurangi biaya sewa dan meningkatkan kapasitas penyimpanan bahan baku sehingga dapat mendukung pertumbuhan MI untuk jangka panjang, (ii) efisiensi karena lokasi tanah yang dipilih berdekatan dengan pabrik MI, dan (iii) kepemilikan aset properti berupa Tanah merupakan suatu investasi yang baik bagi Perusahaan karena nilainya cenderung meningkat.

Sementara itu, juga terdapat risiko akibat dari Rencana Transaksi, yaitu timbulnya beban Perseroan atas kepemilikan aset, seperti biaya pengalihan hak, biaya asuransi dan pajak properti.

b. Analisis Kualitatif

Selama ini, MI menyewa gudang untuk membantu menampung penyimpanan bahan baku. Saat ini, kapasitas gudang yang disewa oleh MI sudah hampir maksimal. MI berencana untuk membangun gudang bahan baku sendiri untuk mengurangi biaya sewa dan meningkatkan kapasitas penyimpanan bahan baku sehingga dapat mendukung pertumbuhan MI untuk jangka panjang.

Dengan dilakukannya Rencana Transaksi memberikan keuntungan terhadap Perseroan, di mana setelah Tanah sudah menjadi milik Perseroan, maka Perseroan dapat membangun gudang untuk penyimpanan bahan baku produksi yang lokasinya bersebelahan dengan pabrik MI.

Kerugian Perseroan atas Rencana Transaksi adalah Perseroan perlu mengeluarkan biaya atas kepemilikan aset, seperti biaya asuransi dan pajak properti.

c. Analisis Kuantitatif

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

- Setelah dilakukannya Rencana Transaksi, Perseroan dapat membangun gudang baru yang diproyeksikan akan selesai pada akhir tahun 2024 dan dapat beroperasi mulai tahun 2025 sehingga dapat terjadi penurunan beban pokok mulai tahun 2025 sebesar Rp 5,3 miliar hingga mencapai Rp 6,8 miliar pada tahun 2028.
- Atas Rencana Transaksi, laba bersih Perseroan akan meningkat mulai tahun 2025 sebesar Rp 4,1 miliar dan mencapai Rp 5,4 miliar pada tahun 2028, meskipun terdapat penurunan pada tahun 2024 yang disebabkan adanya beban pajak atas pembelian tanah.

d. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Properti KJPP Felix Sutandar dan Rekan, Nilai Pasar Aset Rencana Transaksi adalah sebesar 88.741.200.000 sedangkan harga Rencana Transaksi secara keseluruhan adalah sebesar Rp 88.741.200.000 atau sama dengan Nilai Pasarnya, yang berarti batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak melebihi 7,5% atau berada dalam kisaran nilai yang wajar.

e. Analisis atas Faktor Lain yang Relevan

Tanah yang akan dibeli terletak di sebelah pabrik MI yang sudah ada dan saling terhubung sehingga memudahkan Perseroan untuk berintegrasi.

Kesimpulan

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

Hormat kami,

KJPP Felix Sutandar dan Rekan



Felix Sutandar, MSc

Pemimpin Rekan

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

Pendapat Kewajaran ini ditujukan untuk kepentingan Direksi Perseroan dalam kaitannya dengan Rencana Transaksi, tidak untuk digunakan oleh pihak lain. Pendapat Kewajaran ini hanya merupakan salah satu bahan pertimbangan kepada pemegang saham untuk mengetahui kewajaran dari Rencana Transaksi. Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan, penggunaan sebagian dari analisis dan informasi, tanpa mempertimbangkan isi Pendapat Kewajaran ini secara keseluruhan dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran ini. Pendapat Kewajaran ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan yang berwenang dan stempel dari KJPP Felix Sutandar dan Rekan.

DAFTAR ISI

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

3.2.4 Alasan dan Latar Belakang Dilakukannya Rencana Transaksi	19
3.2.5 Keuntungan dan Kerugian Kualitatif atas Rencana Transaksi	19
3.3 Analisis Kuantitatif atas Rencana Transaksi	19
3.3.1 Penilaian Kinerja Historis	19
3.3.2 Rasio-rasio Keuangan	24
3.3.3 Analisis Keuangan Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi	25
3.3.4 Proyeksi Keuangan Dengan dan Tanpa Rencana Transaksi	27
3.3.5 Analisis Inkremental atas Rencana Transaksi	33
3.4 Analisis Kewajaran Nilai Transaksi	33
3.5 Analisis atas Faktor Lain yang Relevan	34
3.5.1 Informasi Non Keuangan yang Relevan	34
3.5.2 Prosedur Pengambilan Keputusan dengan Memperhatikan Alternatif Lain ..	34
3.6 Analisis Kewajaran Rencana Transaksi	34
3.7 Kesimpulan	36
4. LAMPIRAN	37

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Rincian Tanah Rencana Transaksi.....	2
Tabel 2 : Daftar Pemegang Saham MI	7
Tabel 3 : Daftar Pemegang Saham TMG	9
Tabel 4 : Daftar Pemegang Saham LUBUK	10
Tabel 5 : Hubungan Afiliasi MI dengan TMG dan LP	11
Tabel 6 : Divisi dan Merek Dagang MI	17
Tabel 7 : Posisi Keuangan MI Tahun 2019 – 2023	20
Tabel 8 : Laporan Laba-Rugi MI Tahun 2019 - 2023.....	22
Tabel 9 : Laporan Arus Kas MI Tahun 2019 - 2023.....	23
Tabel 10 : Rasio Keuangan MI Tahun 2019 - 2023.....	24
Tabel 11 : Posisi Keuangan MI Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi *).....	25
Tabel 12 : Laba Rugi MI Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi.....	26
Tabel 13 : Asumsi Dasar Penyusunan Proyeksi	27
Tabel 14 : Proyeksi Posisi Keuangan MI Dengan Rencana Transaksi	27
Tabel 15 : Proyeksi Laba Rugi MI Dengan Rencana Transaksi	28
Tabel 16 : Proyeksi Arus Kas MI Dengan Rencana Transaksi	28
Tabel 17 : Proyeksi Rasio MI Dengan Rencana Transaksi	29
Tabel 18 : Proyeksi Posisi Keuangan MI Tanpa Rencana Transaksi	29
Tabel 19 : Proyeksi Laba Rugi MI Tanpa Rencana Transaksi	30
Tabel 20 : Proyeksi Arus Kas MI Tanpa Rencana Transaksi.....	30
Tabel 21 : Proyeksi Rasio MI Tanpa Rencana Transaksi	31
Tabel 22 : Proyeksi Penjualan Dengan dan Tanpa Rencana Transaksi	32
Tabel 23 : Proyeksi Beban Pokok Penjualan Dengan dan Tanpa Rencana Transaksi ..	32
Tabel 24 : Proyeksi Laba Bersih Dengan dan Tanpa Rencana Transaksi	32
Tabel 25 : Kontribusi Nilai Tambah atas Rencana Transaksi	33

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 : Hubungan Afiliasi MI dengan TMG dan LP	11
Gambar 2 : Perilaku Konsumen Per Segmen	16

PERNYATAAN PROFESIONAL PENILAI

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

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

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

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

1. PENDAHULUAN

1.1 Identifikasi Status Penilai

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

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

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

1.2 Identitas Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan dalam hal ini adalah:

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

1.3 Maksud dan Tujuan

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

1.4 Asumsi dan Kondisi Pembatas

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

1. Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. Penilai Bisnis telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Proyeksi keuangan yang digunakan telah disesuaikan dan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya.

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

1.5 Alasan dan Latar Belakang Rencana Transaksi

PT Mayora Indah Tbk ("**MI**") adalah sebuah perusahaan yang melakukan kegiatan usaha di bidang industri makanan olahan, seperti biscuit, kembang gula, wafer dan coklat. Selama ini, MI menyewa gudang untuk membantu menampung penyimpanan bahan baku. Saat ini, kapasitas gudang yang disewa oleh MI sudah hampir maksimal. MI berencana untuk membangun gudang bahan baku sendiri untuk mengurangi biaya sewa dan meningkatkan kapasitas penyimpanan bahan baku sehingga dapat mendukung pertumbuhan MI untuk jangka panjang.

Dalam rangka pembangunan gudang tersebut, MI berencana untuk membeli tanah yang berlokasi di Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti, Tangerang, Banten dengan total luas keseluruhan 66.448 m² yang dimiliki oleh pihak afiliasi yaitu PT Tejopratama Mandirigemilang dan PT Lubuk Permata.

KJPP Felix Sutandar dan Rekan sebagai Penilai Independen telah diminta oleh Perseroan, sebagaimana tertuang dalam Surat Penugasan No. 0241/FSR/Spn/FS/2904/2024 tanggal 29 April 2024 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan, untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*, untuk selanjutnya disebut "**Pendapat Kewajaran**") atas Rencana Transaksi dimaksud.

1.6 Objek Pendapat Kewajaran

Objek Pendapat Kewajaran

Obyek Pendapat Kewajaran adalah Rencana Transaksi Pembelian Tanah di Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti, Tangerang, Banten ("**Tanah**") seluas 66.448 m² dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 1 : Rincian Tanah Rencana Transaksi

Pihak Penjual	Luas Total (m ²)
PT Tejopratama Mandirigemilang	57.990
PT Lubuk Permata	8.458
Luas Tanah	66.448

1.7 Tanggal Pendapat Kewajaran

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

1.8 Mata Uang yang Digunakan

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

1.9 Tingkat Kedalaman Investigasi

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

Penilai tidak melakukan kegiatan atau analisis sebagai berikut:

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

1.10 Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Informasi yang diperoleh berupa:

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

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

1.11 Persetujuan Publikasi

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

1.12 Pedoman dan Standar Penilaian

Dasar pedoman pelaksanaan dan standar penilaian yang Penilai gunakan adalah:

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

1.13 Keterangan Rencana Transaksi dan Benturan Kepentingan

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

1.14 Dampak Keuangan

Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, dampak keuangan adalah sebagai berikut:

- 1) Pembelian Tanah dari pihak terafiliasi akan meningkatkan aset tetap sebesar Rp 88,7 miliar.
- 2) Atas pembelian tersebut maka timbul Pajak Pertambahan Nilai 11% yaitu sebesar Rp 9,8 miliar dan BPHTB sebesar Rp 4,4 miliar.
- 3) Terdapat penurunan kas dan bank sebesar Rp 102,9 miliar sebagai pembayaran atas pembelian Tanah beserta pajaknya.

1.15 Sumber Data

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

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

7. Proyeksi keuangan MI untuk periode 5 tahun ke depan yaitu tahun 2021 sampai dengan tahun 2025 Dengan dan Tanpa dilakukannya Rencana Transaksi yang disiapkan oleh Manajemen Perseroan.
8. Laporan Penilaian Aset Tanah yang telah dinilai oleh Penilai Publik Felix Sutandar dari Kantor Jasa Penilai Publik Felix Sutandar dan Rekan dengan Nomor 00643/2.0072-00/PI/04/0022/1/VI/2024 tanggal 3 Juni 2024.
9. Salinan Akta pendirian, perubahan dan perizinan yang terkait MI.
10. Salinan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara MI dan TMG tanggal 27 Juni 2024.
11. Salinan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara MI dan LP atas Tanah Jayanti tanggal 27 Juni 2024.
12. Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan yang diwakilkan oleh Bapak Hendrik Polisar selaku Direktur Perseroan beserta tim mengenai alasan, latar belakang dan hal-hal lainnya terkait dengan Rencana Transaksi.
13. Informasi lain Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan dan pihak-pihak lain yang relevan dalam rangka penugasan ini.

1.16 Pendekatan dan Prosedur Penilaian

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

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

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

2. PIHAK-PIHAK YANG TERKAIT DENGAN TRANSAKSI

Para pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah:

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

2.1 PT Mayora Indah Tbk ("MI")

2.1.1 Pendirian dan Informasi Umum

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

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

2.1.2 Pemegang Saham

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

Tabel 2 : Daftar Pemegang Saham MI

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

2.1.3 Susunan Manajemen

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

Dewan Komisaris

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

Direksi

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

2.1.4 Kegiatan Usaha

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

2.1.5 Perijinan

Perijinan yang telah dimiliki Perseroan antara lain adalah sebagai berikut:

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

2.2 PT Tejopratama Mandirigemilang ("TMG")

2.2.1 Pendirian

PT Tejopratama Mandirigemilang didirikan berdasarkan Akta No. 30 tanggal 17 November 1988 di hadapan Hobropoerwanto, Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No C2-4272.HT.01.01.th.89 pada tanggal 6 Mei 1989.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami perubahan, terakhir dengan Akta No. 2 tanggal 5 September 2023 yang dibuat oleh Mirjam Budisrijanti, S.H., Notaris di Jakarta Barat mengenai pengangkatan kembali Direksi dan Komisaris. Akta ini telah diterima

oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No AHU-AH.01.09-0162196 pada tanggal 12 September 2023.

2.2.2 Pemegang Saham

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

Tabel 3 : Daftar Pemegang Saham TMG

No	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	%	Jumlah (Rp)
1	PT. Prima Internasional Indonesia	30.000	50,00	15.000.000.000
2	PT. Danapati Inti Utama	30.000	50,00	15.000.000.000
Jumlah		60.000	100,00	30.000.000.000

2.2.3 Susunan Manajemen

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

Dewan Komisaris

Komisaris : Irwan Setiawan

Direksi

Direktur Utama : Roman Soentadjaja

Direktur : Oey Him Tjay/Oey Kim Say

2.2.4 Gambaran Usaha

Sesuai dengan anggaran dasarnya, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha di bidang industri pembangunan, perdagangan, perindustrian, jasa, percetakan dan pengangkutan darat.

2.2.5 Perijinan

Perijinan yang telah dimiliki Perseroan antara lain adalah sebagai berikut:

- Nomor Induk Berusaha ("NIB") dengan No. 9120207201359 yang diterbitkan oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Online Single Submission (OSS) Pemerintah Republik Indonesia tanggal 15 Februari 2019 dengan perubahan ke-4 tanggal 15 Oktober 2020.
- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) yang diterbitkan oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Online Single Submission (OSS) Pemerintah Republik Indonesia dengan NIB No. 9120207201359 yang diterbitkan tanggal 12 November 2020 dengan perubahan ke 17 tanggal 14 Januari 2021.
- Nomor Pokok Wajib Pajak No. 01.340.625.1-085.000.

2.3 PT Lubuk Permata ("LP")

2.3.1 Pendirian

PT Lubuk Permata ("LP") didirikan berdasarkan Akta No. 241 tanggal 11 November 1990 di hadapan Benny Kristianto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No C2-2439.HT.01.01.th.90 pada tanggal 24 April 1990.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami perubahan, terakhir dengan Akta No. 3 tanggal 27 Januari 2021 yang dibuat oleh Mirjam Budisrijanti, S.H., Notaris di Jakarta Barat mengenai perubahan direksi dan komisaris. Akta ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Surat No. AHU-AH.01.03-0079123 pada tanggal 8 Februari 2021.

2.3.2 Pemegang Saham

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

Tabel 4 : Daftar Pemegang Saham LUBUK

No	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	%	Jumlah Modal Disetor
1	PT Victoria Permata Development	4.925	98,50	4.925.000.000
2	Jogi Hendra Atmadja	75	1,50	75.000.000
Jumlah		5.000	100,00	5.000.000.000

2.3.3 Susunan Manajemen

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

Dewan Komisaris

Komisaris : Oey Him Tjay

Direksi

Direktur Utama : Benianto Nugraha
 Direktur : Roman Soentadjaja

2.3.4 Gambaran Usaha

Sesuai dengan anggaran dasarnya, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha di bidang real estate, kontraktor, pengangkutan dan jasa.

2.3.5 Perijinan

Perijinan yang telah dimiliki Perseroan antara lain adalah sebagai berikut:

- b. Nomor Induk Berusaha ("NIB") dengan No. 9120503771387 yang diterbitkan oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Online Single Submission (OSS) Pemerintah Republik Indonesia tanggal 18 Juli 2019.
- c. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 01.573.828.9-085.000.

3. ANALISIS DAN PENDAPAT KEWAJARAN

3.1 Analisis Transaksi

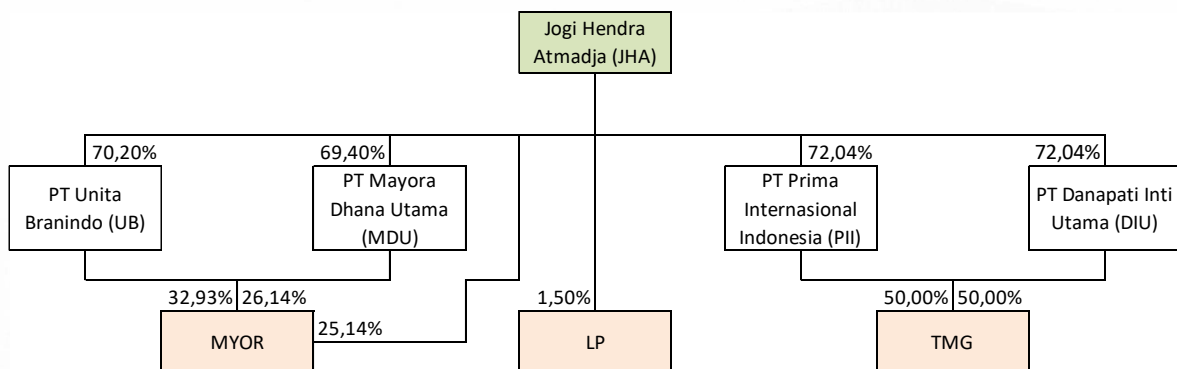
3.1.1 Transaksi Afiliasi

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

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

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

Gambar 1 : Hubungan Afiliasi MI dengan TMG dan LP



Tabel 5 : Hubungan Afiliasi MI dengan TMG dan LP

Nama	MI	TMG	LP
Jogi Hendra Atmadja	Komisaris Utama dan Pemegang 66,4% Saham melalui UB dan MDU	Pemegang 72,04% Saham melalui PII dan DIU	Pemegang 1,5% Saham

Dari gambar di atas terlihat bahwa MI, TMG, dan LP memiliki hubungan afiliasi melalui Bapak Jogi Hendra Atmadja selaku Komisaris Utama dan pemegang 66,4% saham MI, pemegang 72,04% saham TMG dan pemegang 1,5% saham LP.

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

3.1.2 Transaksi Material

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

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

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

Jumlah ekuitas MI berdasarkan laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2023 tercatat sebesar Rp 15.282.089.186.736 sedangkan Nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp 88.741.200.000 atau 0,58% dari ekuitas MI. Dengan demikian Rencana Transaksi tidak termasuk Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/POJK.04/2020.

3.1.3 Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati Dalam Rencana Transaksi

3.1.3.1 MI - TMG

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

Bahwa TMG adalah perusahaan yang telah memiliki lahan di Desa Pasir Muncang di Kecamatan Jayanti, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten seluas 57.990 m² (lima puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi), berikut dengan pemberkasan kelengkapan dokumen tanah, dan pengurusan ijin dan segala hal yang berhubungan dengan tanah tersebut sehingga sedemikian rupa, tanah-tanah tersebut siap di lakukan pengalihan haknya.

Harga

Para Pihak menyetujui harga jual beli Tanah tersebut ditentukan sekarang ini, sehingga untuk nantinya tidak mengalami perubahan lagi belum termasuk PPN, keseluruhan sebesar Rp 78.253.280.000 (tujuh puluh delapan miliar dua ratus lima puluh tiga juta dua ratus delapan puluh ribu Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- Untuk status kepemilikan SHGB di sepakati senilai Rp 1.460.000,- (satu juta empat ratus enam puluh ribu Rupiah) / per meter persegi sehingga total keseluruhan sebesar Rp 42.112.240.000 (empat puluh dua miliar seratus dua belas juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah).
- Untuk status kepemilikan Girik/Letter C Desa (SPH) di sepakati senilai Rp 1.240.000,- (satu juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah) / per meter persegi sehingga total keseluruhan sebesar Rp 22.038.520.000 (dua puluh dua miliar tiga puluh delapan juta lima ratus dua puluh ribu Rupiah).
- Untuk status kepemilikan SHM (PPJB) di sepakati senilai Rp 1.240.000,- (satu juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah) / per meter persegi sehingga total keseluruhan sebesar Rp 9.576.520.000 (sembilan miliar lima ratus tujuh puluh enam juta lima ratus dua puluh ribu Rupiah).
- Untuk status kepemilikan Girik/Leter C Desa (PPJB) di sepakati senilai Rp 1.240.000,- (satu juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah) / per meter persegi sehingga total keseluruhan sebesar Rp 4.526.000.000 (empat miliar lima ratus dua puluh enam juta Rupiah).

Cara Pembayaran

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

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

Penyerahan

TMG berjanji serta mengikatkan diri kepada MI sebagai berikut:

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

Biaya, Pajak, Iuran, dan Pungutan

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

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

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

3.1.3.2 MI - LP

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

Bahwa LP adalah perusahaan yang telah memiliki lahan di Desa Pasir Muncang di Kecamatan Jayanti, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten seluas 8.458 m² (delapan ribu empat ratus lima puluh delapan meter persegi), berikut dengan pemberkasan kelengkapan dokumen tanah, dan pengurusan ijin dan segala hal yang berhubungan dengan tanah tersebut sehingga sedemikian rupa, tanah-tanah tersebut siap di lakukan pengalihan haknya.

Harga

Para Pihak menyetujui harga jual beli Tanah tersebut ditentukan sekarang ini, sehingga untuk nantinya tidak mengalami perubahan lagi belum termasuk PPN, keseluruhan sebesar Rp. 10.487.920.000 (sepuluh miliar empat ratus delapan puluh tujuh juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah).

Cara Pembayaran

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

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

Penyerahan

LP berjanji serta mengikatkan diri kepada MI sebagai berikut:

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

Biaya, Pajak, Iuran, dan Pungutan

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

3.1.4 Analisis Manfaat dan Risiko dari Rencana Transaksi yang Akan Dilakukan

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

1. MI dapat membangun gudang milik sendiri guna mengurangi biaya sewa dan meningkatkan kapasitas penyimpanan bahan baku sehingga dapat mendukung pertumbuhan MI untuk jangka panjang
2. Efisiensi karena lokasi tanah yang dipilih berdekatan dengan pabrik MI.
3. Kepemilikan aset properti berupa Tanah merupakan suatu investasi yang baik bagi Perusahaan karena nilainya cenderung meningkat.

Sementara itu, juga terdapat risiko akibat dari Rencana Transaksi, yaitu timbulnya beban Perseroan atas kepemilikan aset, seperti biaya pengalihan hak, biaya asuransi dan pajak properti.

3.2 Analisis Kualitatif atas Rencana Transaksi

3.2.1 Riwayat Perusahaan dan Sifat Kegiatan Usaha

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

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

3.2.2 Analisis Industri dan Lingkungan

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

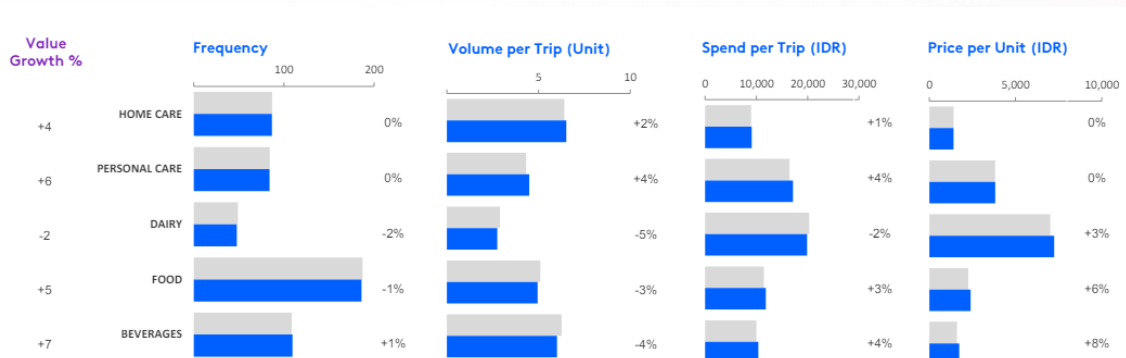
pada tahun 2023 industri makanan dan minuman berkontribusi 39,10 persen terhadap pendapatan domestik bruto (PDB) industri nonmigas dan 6,55 persen terhadap PDB nasional. Meski sempat mengalami pukulan akibat pandemi COVID-19, sektor industri makanan dan minuman kembali bangkit dengan pertumbuhan 4,47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

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

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

Di sisi performa FMCG, pertumbuhan masih didorong oleh peningkatan harga dan pemulihan pertumbuhan volume penjualan yang terlihat pada akhir tahun. Hal ini tercermin dari frekuensi yang mengalami sedikit peningkatan tetapi pembeli tetap mempertahankan pengeluaran secara keseluruhan. Namun, sebagian pembeli akan beralih ke produk alternatif yang lebih murah.

Gambar 2 : Perilaku Konsumen Per Segmen



Sumber: Kantar, Worldpanel FMCG, Indonesia Q4 2023

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

Sumber:

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

3.2.3 Analisis Operasional dan Prospek Usaha

3.2.3.1 Kegiatan Usaha Operasional

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

Tabel 6 : Divisi dan Merek Dagang MI

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

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

Produk-produk hasil inovasi Perseroan tersebut di antaranya:

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

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

3.2.3.2 Persaingan Usaha

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

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

3.2.3.3 Prospek Usaha

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

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

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

3.2.3.4 Analisis SWOT

Berikut adalah analisis SWOT MI:

Kekuatan

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

Kelemahan

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

Peluang

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

Ancaman

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

3.2.4 Alasan dan Latar Belakang Dilakukannya Rencana Transaksi

Selama ini, MI menyewa gudang untuk membantu menampung penyimpanan bahan baku. Saat ini, kapasitas gudang yang disewa oleh MI sudah hampir maksimal. MI berencana untuk membangun gudang bahan baku sendiri untuk mengurangi biaya sewa dan meningkatkan kapasitas penyimpanan bahan baku sehingga dapat mendukung pertumbuhan MI untuk jangka panjang.

3.2.5 Keuntungan dan Kerugian Kualitatif atas Rencana Transaksi

Dengan dilakukannya Rencana Transaksi memberikan keuntungan terhadap Perseroan, di mana setelah Tanah sudah menjadi milik Perseroan, maka Perseroan dapat membangun gudang untuk penyimpanan bahan baku produksi yang lokasinya bersebelahan dengan pabrik MI.

Kerugian Perseroan atas Rencana Transaksi adalah Perseroan perlu mengeluarkan biaya atas kepemilikan aset, seperti biaya asuransi dan pajak properti.

3.3 Analisis Kuantitatif atas Rencana Transaksi

3.3.1 Penilaian Kinerja Historis

3.3.1.1 Posisi Keuangan

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

Tabel 7 : Posisi Keuangan MI Tahun 2019 – 2023

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

a. Aset

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

Aset Lancar

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

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

Aset Tidak Lancar

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

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

b. Liabilitas

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

Liabilitas Jangka Pendek

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

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

Liabilitas Jangka Panjang

Pada tahun 2019, liabilitas jangka panjang MI tercatat sebesar Rp 5,4 triliun, kemudian turun menjadi Rp 5,0 triliun pada tahun 2020 terutama disebabkan karena adanya penurunan utang bank jangka panjang. Pada tahun 2021, liabilitas jangka panjang MI turun menjadi Rp 2,99 triliun yang disebabkan karena penurunan utang bank dan utang obligasi.

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

jangka panjang MI mengalami peningkatan menjadi Rp 4,58 triliun yang terutama disebabkan peningkatan utang bank.

c. Ekuitas

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

3.3.1.2 Laba Rugi

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

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

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

a. Penjualan

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

b. Beban Pokok Penjualan

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

Per 31 Desember 2023, beban pokok penjualan MI tercatat turun menjadi sebesar Rp 23,08 triliun.

c. Laba

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

3.3.1.3 Arus Kas

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

Tabel 9 : Laporan Arus Kas MI Tahun 2019 - 2023

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

a. Aktivitas Operasi

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

b. Aktivitas Investasi

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

c. Aktivitas Pendanaan

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

3.3.2 Rasio-rasio Keuangan

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

Tabel 10 : Rasio Keuangan MI Tahun 2019 - 2023

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

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa:

- ❖ Berdasarkan rasio profitabilitas, kemampuan Perseroan dalam memperoleh laba baik, dimana dari margin laba bersih berkisar antara 4,3% hingga 10,3% dan tingkat pengembalian terhadap ekuitas (ROE) berkisar antara 10,7% hingga 21,2% selama 2019 hingga 2023.
- ❖ Berdasarkan rasio likuiditas, kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban yang harus dibayar dengan harta lancarnya baik, dimana berdasarkan rasio lancar berada diatas 1 kali.
- ❖ Komposisi struktur perusahaan yang digambarkan dengan *debt equity ratio* (DER) dan *debt to asset ratio* (DAR) menunjukkan bahwa pendanaan Perseroan yang berasal dari utang mengalami penurunan, dimana pada tahun 2019 DER sebesar 92,1% dan DAR sebesar 47,9% sementara pada tahun 2023 DER sebesar 56,2% dan DAR sebesar 36,0%.

3.3.3 Analisis Keuangan Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi

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

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

3.3.3.1 Posisi Keuangan Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi

Tabel 11 : Posisi Keuangan MI Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi *)

Dalam jutaan Rupiah	31-Des-23		
	Sebelum Transaksi	Penyesuaian	Setelah Transaksi
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan setara kas	4.156.739	(102.940)	4.053.799
Piutang Usaha	6.098.433	-	6.098.433
Piutang lain-lain	98.528	-	98.528
Persediaan	3.556.864	-	3.556.864
Uang muka pembelian	314.375	-	314.375
Pajak dibayar dimuka	482.036	9.762	491.798
Biaya dibayar dimuka	31.947	-	31.947
Jumlah Aset Lancar	14.738.922	(93.178)	14.645.744
Aset Tidak Lancar			
Aset pajak tangguhan	51.556	-	51.556
Aset tetap	8.159.842	88.741	8.248.583
Aset hak guna	4.627	-	4.627
Uang muka pembelian aset tetap	872.161	-	872.161
Uang jaminan	43.297	-	43.297
Jumlah Aset Tidak Lancar	9.131.483	88.741	9.220.224
JUMLAH ASET	23.870.405	(4.437)	23.865.968
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang bank jangka pendek	85.000	-	85.000
Utang usaha			
Pihak berelasi	109.415	-	109.415
Pihak ketiga	1.785.245	-	1.785.245
Utang lain-lain - pihak ketiga	168.251	-	168.251
Utang Pajak	465.943	-	465.943
Beban akrual	750.269	-	750.269
Bagian pinjaman bank jangka panjang	644.390	-	644.390
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	4.013.201	-	4.013.201
Liabilitas Jangka Panjang			
Liabilitas pajak tangguhan	30.365	-	30.365
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	1.011.417	-	1.011.417
Pinjaman bank jangka panjang	1.703.883	-	1.703.883
Utang obligasi	1.829.449	-	1.829.449
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	4.575.115	-	4.575.115
Jumlah Liabilitas	8.588.316	-	8.588.316
Ekuitas			
Modal saham	447.174	-	447.174
Tambahan modal disetor	330	-	330
Saldo Laba			
Ditentukan penggunaannya	53.000	-	53.000
Belum ditentukan penggunaannya	14.552.038	(4.437)	14.547.601
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan	(13.054)	-	(13.054)
Kepentingan nonpengendali	242.602	-	242.602
Jumlah Ekuitas	15.282.089	(4.437)	15.277.652
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	23.870.405	(4.437)	23.865.968

Dari tabel posisi keuangan di atas terlihat bahwa transaksi pembelian tanah akan meningkatkan aset tetap sebesar Rp 88,74 miliar dan menimbulkan PPN 11% (PPN Masukan) untuk nantinya dapat dikreditkan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% dari harga perolehan tanah. Transaksi tersebut didanai oleh kas Perseroan sehingga kas Perseroan berkurang sebesar Rp 102,94 miliar.

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

Aset Tetap

Penambahan atas pembelian Tanah sebesar Rp 88.741.200.000.

Pajak Dibayar Dimuka

Penambahan PPN Masukan yaitu 11% dari harga perolehan Tanah sebesar Rp 9.761.532.000.

Saldo Laba

Saldo laba berkurang dikarenakan adanya BPHTB atas perolehan tanah sebesar Rp 4.437.060.000.

Kas dan Setara Kas

Pengurangan kas sebesar Rp 102.939.792.000.

3.3.3.2 Laba Rugi Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi

Tabel 12 : Laba Rugi MI Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi

Dalam jutaan Rupiah	31-Des-23		
	Sebelum Transaksi	Penyesuaian	Setelah Transaksi
PENJUALAN BERSIH	31.485.008	-	31.485.008
BEBAN POKOK PENJUALAN	23.077.230	4.437	23.081.667
LABA BRUTO	8.407.778	(4.437)	8.403.341
BEBAN USAHA			
Beban Penjualan	3.357.801	-	3.357.801
Beban Umum & Administrasi	750.502	-	750.502
LABA USAHA	4.299.475	(4.437)	4.295.038
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN			
Penghasilan bunga	84.751	-	84.751
Keuntungan penjualan aset tetap	7.905	-	7.905
Beban bunga	(302.577)	-	(302.577)
Laba (rugi) selisih kurs mata uang asing - bersih	(147.036)	-	(147.036)
Lain-lain - bersih	151.197	-	151.197
LABA SEBELUM PAJAK	4.093.716	(4.437)	4.089.279
Beban Pajak	(848.844)	-	(848.844)
LABA BERSIH	3.244.872	(4.437)	3.240.435

Dari gambaran laba rugi di atas terlihat bahwa Dengan Transaksi, laba bersih Perseroan berkurang karena timbulnya BPHTB atas perolehan tanah sebesar Rp 4.437.060.000.

3.3.4 Proyeksi Keuangan Dengan dan Tanpa Rencana Transaksi

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

Tabel 13 : Asumsi Dasar Penyusunan Proyeksi

No.	Dengan Transaksi	Tanpa Transaksi
1.	Terdapat pembelian tanah	Tidak ada pembelian tanah
1.	Ada Pembangunan gudang yang akan selesai pada tahun 2024 sehingga: - Terdapat pengurangan biaya sewa setelah gudang selesai dibangun - Terdapat penambahan biaya penyusutan atas bangunan gudang	Tidak ada pembangunan gudang dan Perseroan tetap akan sewa ke pihak ketiga

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

Tabel 14 : Proyeksi Posisi Keuangan MI Dengan Rencana Transaksi

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

Tabel 15 : Proyeksi Laba Rugi MI Dengan Rencana Transaksi

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

Tabel 16 : Proyeksi Arus Kas MI Dengan Rencana Transaksi

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

Tabel 17 : Proyeksi Rasio MI Dengan Rencana Transaksi

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

Tabel 18 : Proyeksi Posisi Keuangan MI Tanpa Rencana Transaksi

Dalam jutaan Rp	TANPA TRANSAKSI				
	2024	2025	2026	2027	2028
ASET					
ASET LANCAR					
Kas dan setara kas	5.537.410	7.234.912	11.916.537	10.975.849	15.237.423
Piutang usaha	6.746.855	7.440.553	8.202.649	8.983.761	9.838.608
Piutang lain-lain	98.528	98.528	98.528	98.528	98.528
Persediaan	3.637.898	3.852.454	4.107.030	4.375.104	4.656.922
Uang muka pembelian	314.375	314.375	314.375	314.375	314.375
Pajak dibayar dimuka	482.036	482.036	482.036	482.036	482.036
Beban dibayar dimuka	41.584	41.584	41.584	41.584	41.584
Jumlah Aset Lancar	16.858.686	19.464.442	25.162.740	25.271.236	30.669.477
ASET TIDAK LANCAR					
Aset tetap - bersih	8.672.568	8.211.951	7.687.946	9.473.940	8.636.195
Aset pajak tangguhan	51.556	51.556	51.556	51.556	51.556
Aset lainnya	915.458	915.458	915.458	915.458	915.458
Jumlah Aset Tidak Lancar	9.639.582	9.178.965	8.654.960	10.440.954	9.603.209
JUMLAH ASET	26.498.268	28.643.408	33.817.700	35.712.190	40.272.686
LIABILITAS DAN EKUITAS					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang usaha	2.010.614	1.807.459	1.955.561	2.104.992	2.261.761
Utang lain-lain	277.666	277.666	277.666	277.666	277.666
Beban akrual	750.269	750.269	750.269	750.269	750.269
Utang pajak	593.971	727.932	751.408	903.884	1.127.382
Liabilitas pajak tangguhan	4.688	4.688	4.688	4.688	4.688
Bagian pinjaman bank jangka panjang	274.986	205.114	788.187	132.958	133.914
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	3.912.195	3.773.129	4.527.780	4.174.457	4.555.681
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Pinjaman bank jangka panjang	1.551.290	1.332.477	516.892	356.537	195.225
Liabilitas pajak tangguhan	30.365	30.365	30.365	30.365	30.365
Obligasi	2.335.000	2.040.000	4.040.000	2.800.000	2.800.000
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	1.100.714	1.198.941	1.306.991	1.425.846	1.556.586
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	5.017.370	4.601.784	5.894.249	4.612.748	4.582.176
JUMLAH LIABILITAS	8.929.564	8.374.913	10.422.028	8.787.204	9.137.857
EKUITAS					
Modal saham	447.174	447.174	447.174	447.174	447.174
Tambahan modal disetor	330	330	330	330	330
Saldo Laba					
Ditentukan penggunaannya	55.000	57.000	59.000	61.000	63.000
Belum ditentukan penggunaannya	16.783.960	19.404.764	22.454.836	25.902.394	30.020.127
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan	(13.054)	-	-	-	-
Kepentingan non pengendali	295.294	359.227	434.331	514.088	604.198
Jumlah Ekuitas	17.568.704	20.268.495	23.395.671	26.924.986	31.134.829
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	26.498.268	28.643.408	33.817.700	35.712.190	40.272.686

Tabel 19 : Proyeksi Laba Rugi MI Tanpa Rencana Transaksi

Dalam jutaan Rp	TANPA TRANSAKSI				
	2024	2025	2026	2027	2028
Penjualan	34.641.750	38.116.138	41.930.266	46.126.346	50.756.278
Beban pokok penjualan					
Beban penyusutan	1.257.174	1.310.617	1.374.006	1.614.006	1.687.745
Beban pokok penjualan lainnya	24.561.376	26.774.091	29.393.298	32.159.724	35.147.486
LABA BRUTO	8.823.200	10.031.430	11.162.962	12.352.617	13.921.048
BEBAN USAHA					
Beban Penjualan	3.398.539	3.952.960	4.353.078	4.794.670	5.282.965
Beban Administrasi dan Umum					
Beban penyusutan	-	-	-	-	-
Beban administrasi dan umum lainnya	780.929	854.250	918.329	987.434	1.062.780
Jumlah Beban Usaha	4.179.469	4.807.211	5.271.407	5.782.104	6.345.746
LABA USAHA	4.643.731	5.224.219	5.891.556	6.570.513	7.575.302
Beban Bunga	(344.864)	(323.529)	(386.437)	(302.503)	(230.177)
Lainnya	89.378	96.467	109.132	108.621	148.999
LABA SEBELUM PAJAK	4.388.245	4.997.157	5.614.250	6.376.631	7.494.125
Pajak Penghasilan	965.414	1.099.375	1.122.850	1.275.326	1.498.825
LABA SETELAH PAJAK	3.422.831	3.897.782	4.491.400	5.101.304	5.995.300

Tabel 20 : Proyeksi Arus Kas MI Tanpa Rencana Transaksi

Dalam jutaan Rp	TANPA TRANSAKSI				
	2024	2025	2026	2027	2028
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan kas dari pelanggan dan lain-lain	35.000.084	38.165.407	42.288.713	46.067.355	51.212.064
Pembayaran kepada pemasok, kontraktor, karyawan	(29.779.837)	(32.870.816)	(36.060.978)	(38.857.619)	(42.879.352)
Kas bersih yang dihasilkan dari operasi	5.220.247	5.294.591	6.227.735	7.209.736	8.332.713
Pembayaran pajak penghasilan	(837.385)	(965.414)	(1.099.375)	(1.122.850)	(1.275.326)
Arus Kas Dari Aktivitas Operasi	4.382.862	4.329.177	5.128.361	6.086.886	7.057.387
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Perolehan aset tetap	(1.750.000)	(850.000)	(850.000)	(3.400.000)	(850.000)
Aset dalam penyelesaian	-	-	-	-	-
Arus Kas dari Aktivitas Investasi	(1.750.000)	(850.000)	(850.000)	(3.400.000)	(850.000)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Pembayaran pinjaman bank - Jk. Panjang	(531.486)	(288.685)	(232.512)	(815.585)	(160.356)
Pembayaran pinjaman bank - Jk. Pendek	(85.000)	-	-	-	-
Penerimaan pinjaman bank - Jk. Panjang	-	-	-	-	-
Penerbitan obligasi	500.000	-	2.000.000	-	-
Pembayaran obligasi	-	(295.000)	-	(1.240.000)	-
Dividen	(1.135.705)	(1.197.991)	(1.364.224)	(1.571.990)	(1.785.457)
Arus kas neto aktivitas pendanaan	(1.252.191)	(1.781.675)	403.265	(3.627.575)	(1.945.812)
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS	1.380.671	1.697.502	4.681.625	(940.688)	4.261.574
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	4.156.739	5.537.410	7.234.912	11.916.537	10.975.849
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	5.537.410	7.234.912	11.916.537	10.975.849	15.237.423

Tabel 21 : Proyeksi Rasio MI Tanpa Rencana Transaksi

ANALISIS RASIO	TANPA TRANSAKSI				
	2024	2025	2026	2027	2028
RASIO PROFITABILITAS					
Marjin Laba Kotor	25,5%	26,3%	26,6%	26,8%	27,4%
Marjin Laba Operasi	13,4%	13,7%	14,1%	14,2%	14,9%
Marjin Laba Bersih	9,9%	10,2%	10,7%	11,1%	11,8%
Perputaran Aset	76,5%	75,1%	80,7%	77,4%	79,3%
Perputaran Ekuitas	50,7%	53,2%	55,8%	58,4%	61,3%
RASIO LIKUIDITAS					
Rasio Lancar	4,31	5,16	5,56	6,05	6,73
Rasio Cepat	3,38	4,14	4,65	5,01	5,71
Rasio Kas	1,42	1,92	2,63	2,63	3,34
RASIO AKTIVITAS					
Hari Piutang	71	71	71	71	71
Hari Persediaan	51	50	49	47	46
Hari Utang	28	23	23	23	22
RASIO SOLVABILITAS					
DER	15,7%	12,5%	15,8%	9,2%	7,8%
DAR	23,7%	17,7%	22,8%	12,2%	10,1%

Setelah dilakukan pembelian Tanah, Perseroan berencana akan mengeluarkan belanja modal untuk membangun gudang yang diasumsikan sebesar Rp 335 miliar pada tahun 2025 sehingga Perseroan tidak lagi mengeluarkan biaya sewa atas gudang.

Perbedaan Dengan dan Tanpa Transaksi dapat dijelaskan sebagai berikut:

Posisi Keuangan:

❖ Kas dan Setara Kas

Perbedaan pada akun kas dan bank karena adanya pembelian tanah termasuk pembayaran PPN keluaran dan BPHTB dan pembangunan gudang pada tahun 2024 serta pengurangan biaya sewa mulai tahun 2024. Dengan adanya peningkatan laba akibat pengurangan biaya sewa, pembagian dividen Perseroan diasumsikan akan meningkat mulai tahun 2026.

❖ Persediaan

Perbedaan pada akun persediaan karena penambahan beban atas BPHTB pada tahun 2024 dan pengurangan biaya sewa mulai tahun 2025 yang menyebabkan pengurangan harga pokok dari hasil produksi MI.

❖ Pajak dibayar dimuka

Perbedaan pada akun pajak dibayar dimuka karena adanya PPN Masukan pada tahun 2024 yang dapat dikreditkan.

❖ Aset tetap

Perbedaan pada aset tetap karena adanya pembelian tanah dan asumsi pembangunan gudang yang diasumsikan selesai pada akhir tahun 2024 dan mulai digunakan pada awal tahun 2025. Beban penyusutan atas pabrik baru diperhitungkan mulai tahun 2025.

❖ Utang pajak

Perbedaan pada utang pajak karena adanya perbedaan pajak penghasilan atas peningkatan perolehan laba Perseroan.

❖ Saldo laba

Perbedaan pada saldo laba karena adanya penurunan laba bersih pada tahun 2024 yang dikarenakan adanya BPHTB atas pembelian tanah, namun mulai tahun 2025 terdapat peningkatan perolehan laba bersih Dengan Transaksi dibandingkan Tanpa Transaksi karena berkurangnya biaya sewa.

Laba Rugi:

❖ Penjualan

Dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi, tidak ada perbedaan pada penjualan Perseroan karena Rencana Transaksi tidak secara langsung berpengaruh pada produksi Perseroan.

Tabel 22 : Proyeksi Penjualan Dengan dan Tanpa Rencana Transaksi

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

❖ Beban Pokok Penjualan

Dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi, beban pokok penjualan Perseroan mengalami peningkatan pada tahun 2024 karena timbulnya BPHTB atas pembelian tanah, namun mulai tahun 2025 mengalami pengurangan karena berkurangnya biaya sewa, meskipun beban penyusutan Perseroan juga akan meningkat karena adanya penyusutan atas bangunan gudang.

Tabel 23 : Proyeksi Beban Pokok Penjualan Dengan dan Tanpa Rencana Transaksi

Dalam jutaan Rupiah	2024	2025	2026	2027	2028
DENGAN TRANSAKSI	25.822.932	28.079.416	30.761.454	33.767.426	36.828.466
TANPA TRANSAKSI	25.818.550	28.084.708	30.767.304	33.773.729	36.835.230
PERBEDAAN (Rp)	4.382	(5.292)	(5.850)	(6.303)	(6.764)
PERBEDAAN (%)	0,02%	-0,02%	-0,02%	-0,02%	-0,02%

❖ Beban Usaha

Dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi, beban usaha Perseroan mengalami sedikit peningkatan mulai tahun 2021 yang merupakan beban pajak bumi dan bangunan atas kepemilikan tanah. Mulai tahun 2023, beban usaha Perseroan akan meningkat seiring dengan peningkatan produksi, penjualan dan penyusutan Perseroan.

❖ Laba bersih

Dengan Transaksi, laba bersih Perseroan akan mengalami peningkatan mulai tahun 2025 seiring dengan berkurangnya biaya sewa Perseroan, meskipun pada tahun 2024 penurunan yang disebabkan adanya beban pajak atas pembelian tanah.

Tabel 24 : Proyeksi Laba Bersih Dengan dan Tanpa Rencana Transaksi

Dalam jutaan Rupiah	2024	2025	2026	2027	2028
DENGAN TRANSAKSI	3.418.437	3.901.910	4.496.080	5.106.347	6.000.711
TANPA TRANSAKSI	3.422.831	3.897.782	4.491.400	5.101.304	5.995.300
PERBEDAAN (Rp)	(4.394)	4.128	4.680	5.043	5.412
PERBEDAAN (%)	-0,13%	0,11%	0,10%	0,10%	0,09%

Arus Kas:

- ❖ **Aktivitas Operasi**
Perbedaan pada arus kas aktivitas operasi terkait perubahan pajak dibayar dimuka pada tahun 2024 dan 2025, serta penurunan biaya mulai tahun 2025 yang juga mempengaruhi pembayaran pajak penghasilan Perseroan.
- ❖ **Aktivitas Investasi**
Perbedaan pada penambahan aset tetap pada tahun 2024, dimana Dengan dilakukan transaksi, Perseroan akan membeli tanah sebesar Rp 88,7 miliar dan di atasnya akan dibangun pabrik dengan estimasi biaya sebesar Rp 335 miliar.
- ❖ **Aktivitas Pendanaan**
Perbedaan pada arus kas aktivitas pendanaan adalah atas pembayaran dividen, dimana mulai tahun 2026 terjadi peningkatan pembayaran dividen seiring dengan meningkatnya laba bersih Perseroan.

3.3.5 Analisis Inkremental atas Rencana Transaksi

Dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi akan memberikan kontribusi nilai tambah terhadap Perseroan karena setelah dilakukannya Rencana Transaksi, Perseroan dapat membangun gudang yang diproyeksikan akan dapat digunakan mulai tahun 2025 seperti yang dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 25 : Kontribusi Nilai Tambah atas Rencana Transaksi

Dalam jutaan Rupiah	2024	2025	2026	2027	2028
Beban Pokok Dengan Transaksi	25.822.932	28.079.416	30.761.454	33.767.426	36.828.466
Beban Pokok Tanpa Transaksi	25.818.550	28.084.708	30.767.304	33.773.729	36.835.230
Kontribusi Nilai Tambah atas Beban Pokok	(4.382)	5.292	5.850	6.303	6.764
Laba Bersih Dengan Transaksi	3.418.437	3.901.910	4.496.080	5.106.347	6.000.711
Laba Bersih Tanpa Transaksi	3.422.831	3.897.782	4.491.400	5.101.304	5.995.300
Kontribusi Nilai Tambah atas Laba Bersih	(4.394)	4.128	4.680	5.043	5.412

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

- Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, Perseroan dapat membangun gudang baru yang diproyeksikan akan selesai pada akhir tahun 2024 dan dapat beroperasi mulai tahun 2025 sehingga dapat terjadi penurunan beban pokok mulai tahun 2025 sebesar Rp 5,3 miliar hingga mencapai Rp 6,8 miliar pada tahun 2028.
- Dengan Rencana Transaksi, laba bersih Perseroan akan meningkat mulai tahun 2025 sebesar Rp 4,1 miliar dan mencapai Rp 5,4 miliar pada tahun 2028, meskipun terdapat penurunan pada tahun 2024 yang disebabkan adanya beban pajak atas pembelian tanah.

3.4 Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

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

No Laporan : 00643/2.0072-00/PI/04/0022/1/VI/2024
Tanggal Laporan : 3 Juni 2024
Objek Penilaian : Tanah
Tanggal Penilaian : 31 Desember 2023
Tujuan Penilaian : Transaksi Pembelian
Dasar Penilaian : Nilai Pasar
Pendekatan Penilaian : Pendekatan Pasar
Kesimpulan Nilai : Rp 88.741.200.000

Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Properti KJPP Felix Sutandar dan Rekan, Nilai Pasar atas Tanah adalah Rp 88.741.200.000 sedangkan harga Rencana Transaksi secara keseluruhan adalah sebesar Rp 88.741.200.000 atau sama dengan Nilai Pasarnya, yang berarti batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak melebihi 7,5% atau berada dalam kisaran nilai yang wajar.

3.5 Analisis atas Faktor Lain yang Relevan

3.5.1 Informasi Non Keuangan yang Relevan

Informasi non keuangan yang relevan terkait Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- Tanah yang akan dibeli terletak di sebelah pabrik MI yang sudah ada dan saling terhubung sehingga memudahkan Perseroan untuk berintegrasi.

3.5.2 Prosedur Pengambilan Keputusan dengan Memperhatikan Alternatif Lain

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

Alternatif lain yang dapat dilakukan Perseroan adalah membeli tanah dari pihak lain. Namun Perseroan memutuskan untuk membeli aset Rencana Transaksi dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Luas tanah yang ingin dibeli sudah sesuai dengan kebutuhan Perseroan
- Lokasi Tanah bersebelahan dengan pabrik MI yang sudah ada

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

3.6 Analisis Kewajaran Rencana Transaksi

Berdasarkan kajian-kajian yang telah diungkapkan di atas, berikut adalah analisis atas kewajaran Rencana Transaksi:

a. Analisis Rencana Transaksi

Rencana Transaksi adalah rencana pembelian Tanah seluas 66.448 m² di Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti, Tangerang, Banten ("**Tanah**").

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

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa manfaat dari Rencana Transaksi adalah (i) MI dapat membangun gudang sendiri guna mengurangi biaya sewa dan meningkatkan kapasitas penyimpanan bahan baku sehingga dapat mendukung pertumbuhan MI untuk jangka panjang, (ii) efisiensi karena lokasi tanah yang dipilih berdekatan dengan pabrik MI, dan (iii) kepemilikan aset properti berupa Tanah merupakan suatu investasi yang baik bagi Perusahaan karena nilainya cenderung meningkat.

Sementara itu, juga terdapat risiko akibat dari Rencana Transaksi, yaitu timbulnya beban Perseroan atas kepemilikan aset, seperti biaya pengalihan hak, biaya asuransi dan pajak properti.

b. Analisis Kualitatif

Selama ini, MI menyewa gudang untuk membantu menampung penyimpanan bahan baku. Saat ini, kapasitas gudang yang disewa oleh MI sudah hampir maksimal. MI berencana untuk membangun gudang bahan baku sendiri untuk mengurangi biaya sewa dan meningkatkan kapasitas penyimpanan bahan baku sehingga dapat mendukung pertumbuhan MI untuk jangka panjang.

Dengan dilakukannya Rencana Transaksi memberikan keuntungan terhadap Perseroan, di mana setelah Tanah sudah menjadi milik Perseroan, maka Perseroan dapat membangun gudang untuk penyimpanan bahan baku produksi yang lokasinya bersebelahan dengan pabrik MI.

Kerugian Perseroan atas Rencana Transaksi adalah Perseroan perlu mengeluarkan biaya atas kepemilikan aset, seperti biaya asuransi dan pajak properti.

c. Analisis Kuantitatif

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

- Setelah dilakukannya Rencana Transaksi, Perseroan dapat membangun gudang baru yang diproyeksikan akan selesai pada akhir tahun 2024 dan dapat beroperasi mulai tahun 2025 sehingga dapat terjadi penurunan beban pokok mulai tahun 2025 sebesar Rp 5,3 miliar hingga mencapai Rp 6,8 miliar pada tahun 2028.
- Atas Rencana Transaksi, laba bersih Perseroan akan meningkat mulai tahun 2025 sebesar Rp 4,1 miliar dan mencapai Rp 5,4 miliar pada tahun 2028, meskipun terdapat penurunan pada tahun 2024 yang disebabkan adanya beban pajak atas pembelian tanah.

d. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Properti KJPP Felix Sutandar dan Rekan, Nilai Pasar Aset Rencana Transaksi adalah sebesar 88.741.200.000 sedangkan harga Rencana Transaksi secara keseluruhan adalah sebesar Rp 88.741.200.000 atau sama dengan Nilai Pasarnya, yang berarti batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak melebihi 7,5% atau berada dalam kisaran nilai yang wajar.

e. Analisis atas Faktor Lain yang Relevan

Tanah yang akan dibeli terletak di sebelah pabrik MI yang sudah ada dan saling terhubung sehingga memudahkan Perseroan untuk berintegrasi.

3.7 Kesimpulan

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

4. LAMPIRAN

Lampiran : 1. Surat Pernyataan Tidak Ada Benturan Kepentingan

PT MAYORA INDAH Tbk.

MAYORA GROUP HEADQUARTERS

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

SURAT PERNYATAAN

Kami yang bertandatangan di bawah ini :

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

dengan ini menyatakan bahwa :

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

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya

Jakarta, 18 Juni 2024

Untuk dan atas nama:
PT. Mayora Indah Tbk

 	
<u>Hendrik Polisar</u> Direktur	<u>Hermawan Lesmana</u> Komisaris